

Deltagere: Formand Bo Krøyer, bestyrelsesmedlemmer Monica Dyrendom Poulsen, Elissaveta Castella Agner, Dorte Wolf og suppleant Daniel Javazi. (sidstnævnte 2 også repræsentantskabsmedlemmer). Desuden repræsentantskabsmedlemmer Stig Svensson. Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Johnny Christensen.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund og repræsentantskabsmedlem Dann Flamsholdt. Der var ingen repræsentantskabsmedlemmer fra afd. 038-0.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Tirsdag den 16. maj 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	97
1.1.	Formandens årsberetning v/Bo Krøyer	97
1.2.	Afdelingernes beretning	98
1.2.1.	Orientering om driften – fælles for afdelingerne	98
1.2.2.	Orientering fra afdeling 001-0	98
1.2.3.	Orientering fra afdeling 038-0	99
1.2.4.	Orientering fra afdeling 137-0	99
2)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	100
3)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	102
4)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	102
4.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	102
4.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	102
5)	Valg af revisor	103
6)	Eventuelt	103

1) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

1.1. Formandens årsberetning v/Bo Krøyer

Bo berettede, at der har været granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner, de er ikke offentliggjort pga. de erfaringer, Landsbyggefonden har gjort med meget svingende kvalitet af rapporterne i forskellige boligorganisationer. Der kigges nu på, hvordan vi kan anvende og håndtere de nuværende rapporter, og de er derfor interne arbejdsrapporter, indtil der er en endelig beslutning fra Landsbyggefonden.

Der er kommet ny driftschef Johnny Christensen, men Susanne er stadig på sidelinjen. Ejendomskontoret er nu fuldtalligt, og samarbejdet fungerer rigtig godt. Der er fokus på opfølgning på de planlagte arbejder og afdelingernes årshjul.

Der er indledende sondringer omkring de to store projekter i afdeling 001-0 og 137-0 med faldstammer og stigstreng. Sideløbende udarbejdes et projekt for badeværelsesrenovering i de to afdelinger.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

1.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde en mundtlig orientering på mødet.

1.2.1. Orientering om driften – fælles for afdelingerne

Kommentarer fra administrationen:

Rapporterne fra de gennemførte eksterne granskninger af afdelingerne og deres respektive vedligeholdelsesplaner er modtaget fra det rådgivende ingeniørfirma.

Landsbyggefonden har informeret om, at granskningsrapporterne indtil videre alene fungerer som interne arbejdsdokumenter for boligadministrationerne og Landsbyggefonden, hvorfor materialet endnu ikke er tilgængeligt for hverken beboerdemokratiet eller kommunerne.

Omkring årsskiftet 2022/2023 er der skiftet driftschef for afdelingerne, ligesom det lokale personale igen er blevet fuldtalligt.

Fokus retter sig mod at indhente udsatte arbejder fra 2022 samt at gennemføre de planlagte aktiviteter i afdelingernes vedligeholdelsesplaner mv.

Derudover pågår indledende arbejder omkring større renoveringsprojekter i afdelingerne 001-0 Vintappervænget hhv. 137-0 Hollandshuset.

Beboerne bedes venligst medvirke til en øget fokus på at sortere affald korrekt i de forskellige fraktioner/containere, hvorved driften kan konvertere en vis "spildtid" til reel beboerservice, pasning og pleje af udearealer og afdelingerne i øvrigt.

Driften oplever desværre problemer med enkeltstående beboere, som udviser en særdeles uhensigtsmæssig og truende adfærd, hvilket i sagens natur påvirker arbejdsmiljøet negativt. I et enkelt tilfælde har administrationen set sig nødsaget til at politianmelde en beboer, ligesom de ansatte i nødvendigt omfang understøttes på forskellig vis.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

1.2.2. Orientering fra afdeling 001-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Bo fortalte, at der energioptimeres, udendørslys er skiftet til LED, og nu kigges der på opgangsløst med censorer. Der har været udfordringer med rotter i kælderen, men det burde være løst nu. Vi har et kemiskab med kodelås, så beboerne selv kan aflevere deres kemifald i skabet. Der afholdes en fælles dag i haven med frokost i juni for beboerne; det er et tiltag for at få mere socialt liv i afdelingen.

Der er kommet mulighed for at følge sit varmebrug på en app, og det fungerer fantastisk. Bo vil gerne opfordre til at andre anvender app'en. Afdelingen ønsker en termografimåling, for at sikre at isoleringen er udført tilfredsstillende. Det kan være, at de andre afdelinger kan have interesse i de samme undersøgelser.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenstående.

Cowi har udarbejdet besigtigelsesnotat og overslagsbudget for renovering af afløb, brugsvand, bad og køkken, som sammen med afdelingsbestyrelsen er ved at blive konkretiseret med henblik på forlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde indenfor de kommende måneder.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener udløb i september 2022. Der er gennemført ca. 27 køkkenrenoveringer.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.1.2.3. Orientering fra afdeling 038-0**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der er ikke valgt en afdelingsbestyrelse eller repræsentantskabsmedlemmer på seneste afdelingsmøde.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenfor.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener udløb i september 2022. Der er gennemført 13 køkkenrenoveringer.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.1.2.4. Orientering fra afdeling 137-0**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Elissaveta fortalte, at der ikke går så meget information ud til afdelingsbestyrelsen. Det hun kunne berette var, at de har talt om belysning, der skal ses på at finde besparelser.

Der er nogle sager om utætte vinduer, hvor der er lavet en tæthedsprøve for at se, om de overholder kravene. Lejlighederne er udmærkede, men der er nogle få, der skal udbedres.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenstående.

Cowi har udarbejdet besigtigelsesnotat og overslagsbudget for renovering af afløb, brugsvand, bad og køkken, som sammen med afdelingsbestyrelsen er ved at blive konkretiseret med henblik på forlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde indenfor de kommende måneder.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener løber indtil februar 2024. Der er på nuværende tidspunkt gennemført 8 køkkenrenoveringer.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,9 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr., udgifter til forretningsførelse på 676.000 kr. samt renteudgifter og kurstab på 1,9 mio. kr., heraf 312.749 kr. til kurstab. I overensstemmelse med revisors anbefaling foreslås kurstabet dækket ved tilskud fra dispositionsfonden i 2022.

Årets resultat er et underskud på 262.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 580.000 kr. Underskuddet skyldes primært øgede renteudgifter pga. negativ rente samt kurstab.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr., og der er disponeret 297.000 kr. som ydelsesstøtte hhv. tilskud til afdelingerne samt ovennævnte tilskud til dækning af organisationens kurstab i året, såfremt dette godkendes af bestyrelsen.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 761.000 kr.

Revisionsprotokollat

Der forelå endnu ikke endeligt revisionsprotokollat ved tidspunktet for dagsordens udsendelse. Revisionsprotokollatet gennemgås på mødet.

For afdeling 001-0, Vintappervænget, fremhæver revisionen vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, at afdelingen ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v., idet der er budgetteret med ekstern finansiering.

Administrationen bemærker, at det drejer sig om renovering af afdelingens faldstammer og brugsvandrør, som er planlagt til 2024. I denne forbindelse skal afdelingen optage lån til delvis finansiering af projektet, hvilket vil blive forelagt bestyrelsen til godkendelse.

Organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024

Organisationens budget for 2023 balancerer med indtægter og udgifter på 2,8 mio. kr.

Der er afsat 12.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 708.000 kr. til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Afdelingernes driftsregnskaber for 1/1 2022 til 31/12 2022

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelserne.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
001-0 – Vintappervænget	140.185	539.589	3.670.513	Årets resultat blev et overskud på kr. 140.185, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.
038-0 – Mølleåparken	92.443	529.703	4.133.195	Årets resultat blev et overskud på kr. 92.443, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.
137-0 - Hollandshuset	26.361	61.564	2.958.684	Årets resultat blev et overskud på kr. 26.361, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.

Afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2024 til 31/12 2024

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %	Dato for afdelingsmøde
001-0	Vintappervænget	Familiebolig	922,39	961,15	38,76	4,20%	8. maj 2023
038-0	Mølleåparken	Familiebolig	877,05	920,23	43,18	4,92%	11. maj 2023
037-0	Hollandshuset	Familiebolig	1.185,15	1.232,02	46,87	3,95%	24. maj 2023

I alle tre afdelinger skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter samt øgede henlæggelser til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Repræsentantskabet tog orienteringen om budget til efterretning.

3) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen modtaget.

4) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

4.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde 24. maj 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0, 038-0 og 137-0 af følgende medlemmer:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Næstformand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
1. suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
2. suppleant	Daniel Javazi	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023

Efterfølgende er Erik Carter fraflyttet, og Bo Krøyer har overtaget formandsposten. Dorte Wolf er indtrådt i bestyrelsen.

Repræsentantskabet tog orientering til efterretning.

4.2. Valg til organisationsbestyrelsen

- Næstformand for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Elissaveta Castella Agner
- Bestyrelsesmedlem Monica Dyrendom Poulsen
- 1. Suppleant for 1 år
- 2. Suppleant for 1 år

Det bemærkes, at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig med formand og næstformand.

Repræsentantskabet foretog valg af bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år og suppleanter for en periode på 1 år.

Som ny formand blev Bo Krøyer valgt og ny næstformand blev Stig Svensson.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Elissaveta Castella Agner og Monica Dyrendom Poulsen valgt.

1. Suppleant for 1 år blev Daniel Javazi og 2. suppleant for 1 år blev Dorte Wolf.

Bestyrelsen konstituerede sig efter mødet og ser herefter således ud:

Formand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Næstformand	Stig Svensson	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
1.suppleant	Daniel Javazi	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
2.suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024

5) Valg af revisor

EY blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg og godkendte EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

6) Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Formand Bo Krøyer
Dirigent Jeannette M. Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Krøyer

Underskriver

Serienummer: 2a6b0765-8aa3-401d-907e-0b8f18895407

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-05 12:27:08 UTC



Jeannette Mosegaard Larsen

Underskriver

På vegne af: Administrationsorganisationen Lejerbo

Serienummer: CVR:18213419-RID:30000025

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-06 06:48:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>