

Repræsentantskabsmøde for Lejerbo, Lyngby, afholdt tirsdag den 28. maj 2019 kl. 19.00 på Scandic Eremitage, Klampenborgvej 230, 2800 Kgs. Lyngby

Deltagere

Fra **organisationsbestyrelsen** deltog formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Elissaveta Castella Agner, bestyrelsesmedlemmer Erik Carter, Bent Hansen og Bo Krøyer samt suppleanter Inge Hansen og Per Skrivergaard.

Herudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne Dorte Wolf (afd. 1-0), Christel Clara Christiansen (afd. 1-0), Ulla Hermind (afd. 38-0), Monica Dyrendom Poulsen (afdeling 137-0) og Sanja Cabrilo (afd. 137-0).

Fra **administrationen** deltog forretningsfører Esben Nielsen, kontorelev Mie Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.).

Dagsorden

| | | |
|--------|--|----|
| 1) | Valg af dirigent | 63 |
| 2) | Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år | 63 |
| 2.1. | Formandens årsberetning | 63 |
| 2.2. | Afdelingernes beretning | 65 |
| 2.2.1. | Orientering om driften – fælles for alle afdelinger | 65 |
| 2.2.2. | Orientering fra afdeling 001-0 | 65 |
| 2.2.3. | Orientering fra afdeling 038-0 | 65 |
| 2.2.4. | Orientering fra afdeling 137-0 | 66 |
| 3) | Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget | 66 |
| 4) | Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget) | 68 |
| 5) | Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse | 68 |
| 5.1. | Orientering om bestyrelsesforhold | 68 |
| 5.2. | Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er: | 68 |
| 6) | Valg af revisor | 69 |
| 7) | Eventuelt | 69 |

Formanden bød velkommen til mødet.

1) Valg af dirigent

Esben Nielsen blev valgt og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

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

2.1. Formandens årsberetning

Formanden gennemgik først det omdelte materiale:

- En oversigt over boligorganisationen opbygning og kompetencefordeling mellem repræsentantskab og organisationsbestyrelse.
- Nyeste forvaltningsrapport for administrationsorganisationen Lejerbo, 2018.
- Lejerbos årsmagasin 2018, som har fokus på jubilæet, og hvor Lyngby er beskrevet flere steder. Afdeling 1-0 er desuden afbilledet på bagsiden.

Herefter præsenterede formanden organisationsbestyrelsen.

Formanden afgav følgende beretning:

Administrationsorganisationen Lejerbo og Lejerbo Lyngby har fejret 75 års jubilæum, og i den anledning har været afholdt jubilæumsmiddag den 28. marts 2019. Derudover er der givet bevillinger til de tre afdelinger til fejring af jubilæet.

Den 28. marts 2019 blev afholdt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, hvor man traf beslutning om bevillingerne til afdelingerne, om servicekontor og vagtordning, tilfredshedsundersøgelse samt tilskud til afdeling 38-0 Mølleåparken i 2020 og 2021. Afdeling 1-0 Vintappervænget har tidligere fået penge fra trækingsretten til vinduesudskiftning, og afdeling 137-0 Hollandshuset får fra dispositionsfonden til nedsættelse af den kommende huslejestigning i forbindelse med vindues- og facaderenoveringen.

Der har været afholdt et fint styringsdialogmøde med Lyngby-Taarbæk Kommune i det forgangne år.

Organisationens regnskab har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisionen. Ventelisten til organisationens afdelinger ser fin ud. Udlejningsreglerne ændres med virkning fra 1. juli 2019, således at alle ledige lejligheder ikke længere tilbydes til opnoterede på den interne venteliste. Med virkning fra 1. juli 2019 skal hver anden ledige bolig tilbydes til opnoterede på den eksterne venteliste. Afdelinger for hvilke der er indgået aftale med kommunen om fleksibel udlejning er undtaget.

Der har i årets løb været sammenlagt 7 husordenssager, 2 indflytningssager og 1 udsættelse i de tre afdelinger.

Bestyrelsen har besluttet at arbejde videre med at gennemføre tilfredshedsundersøgelse i september / oktober. Efterfølgende holdes møde i organisationsbestyrelsen i november om resultaterne af undersøgelsen og evt. videre forløb.

Bestyrelsen har også besluttet at indkøbe en bil til brug for ejendomsfunktionærerne i deres arbejde i driftsfællesskabet i Lyngby og Gentofte.

Bestyrelsen har desuden godkendt kollektiv råderet i Hollandshuset, og sagen sendes nu videre til godkendelse i kommunalbestyrelsen.

Endelig har bestyrelsen ved et tidligere møde givet en positiv tilkendegivelse mht. oprettelse af et fælles servicecenter og vagtordning, dog afhængig af, om andre organisationer også vil være med.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsberetningen.

Repræsentantskabet besluttede at udsætte godkendelse af bestyrelsens beretning til efter aflæggelsen af afdelingernes beretninger.

2.2. Afdelingernes beretning

2.2.1. Orientering om driften – fælles for alle afdelinger

Ejendomsfunktionær Flemming Madsen er blevet arbejdsmiljørepræsentant. De timer, han bruger på dette, registreres og refunderes, så der om nødvendigt kan indkøbes ekstern hjælp.

Nyt rengøringsfirma "Clean As We Go" er startet 1. maj. I alle afdelinger udføres hovedrengøring som opstart. Derudover er arbejdsbeskrivelsen rettet til for hver afdeling efter aftale med bestyrelserne.

2.2.2. Orientering fra afdeling 001-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Formand Bo Krøyer berettede, at afdelingens råderetskøkkener er godt på vej. De første udføres i næste måned.

Vi afventer fortsat opførelsen af vores nye affaldsskur. Der har vist sig nogle udfordringer med brandsikring, som der nu arbejdes på at løse.

Vores faldstammer trænger til en kærlig hånd. Der kigges på løsninger ift. f.eks. foring.

Vores vandrør i afdelingen er under pres, og der er et projekt i gang med at afklare tilstanden af dem.

Vi har en meget velfungerende haveafdeling, vores udeområde er blevet væsentligt smukseret, og mere etableres til næste år, hvor der er planer om en blomstereng med frugttræer.

Kommentarer fra Administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Modernisering af køkkener via kollektiv råderet er i gang. Opførelsen af nyt affaldsskur (efter konceptet Reskur) har ladet vente på sig mht. byggetilladelse. Derudover er man nu stødt på det forhold, at der med BR18 er kommet skærpede krav til brandsikring, hvilket fordyrer projektet. Driften er i færd med at undersøge mulige løsninger.

2.2.3. Orientering fra afdeling 038-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Køkkener også aktuelt her, hvor vi også er i gang med den kollektive råderet.

Vi har fået udført asfaltarbejde på parkeringspladsen med et godt resultat.

Vi har gennemført haverenovering, og forhåbentlig kommer roserne sig oven på det tørre forår.

Vores haveudvalg er i dialog med driften vedr. beslutninger om haven og den daglige drift.

Tilstandsrapporten for vores afdeling manglede faldstammer og stigstrenge. Der er derfor iværksat afrapportering om dette, som vi afventer resultatet af.

Afdelingens opgange renoveres i 2020.

Endelig har vi inden længe workshop, hvor husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog opdateres. Dette kommer bl.a. i forlængelse af debatten på afdelingsmødet vedr. ordensregler.

Kommentarer fra Administrationen:

Modernisering af køkkener via kollektiv råderet er i gang. Driften og haveudvalget er i dialog mht. indretningen af de grønne områder. Arbejdet forventes igangsat inden længe. Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

2.2.4. Orientering fra afdeling 137-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Vi arbejder lige nu med vores byggeprojekt, hvor vi skal have nye vinduer, døre og facadeplader. Vi holder møder med rådgivere og arbejder for at sikre, at beboerne føler sig involveret i processen. Selve renoveringen forventes at gennemføres i efteråret.

Vi har også et haveudvalg, men vi har sat arbejdet i bero indtil renoveringen er overstået.

Sidste år holdt vi en god sommerfest – det gentager vi i år.

Vi arbejder med tilgængelighed i afdelingsbestyrelsen, og vi har derfor oprettet en e-mailadresse, som nu næsten er oppe at køre.

Afdelingsmødet vedtog udskiftning af køkkener via kollektiv råderet, og organisationen har også godkendt. Vi vil gerne lære af de andre afdelingers erfaringer, når vi skal i gang med selve projektet.

Kommentarer fra Administrationen:

Fornyelse af grønne områder er udsat, indtil udskiftning af vinduer, facadeplader og hoveddøre er overstået. Der er fundet PCB i de eksisterende fuger, men denne har hverken sat sig i rum eller murværk. Der forventes derfor ingen forsinkelse eller fordyrelse af denne grund. Licitation på projektet ultimo maj. Udførsel forventes i uge 33-42 med forbehold for byggetilladelse.

Affaldsskur efter konceptet Reskur forventes færdigt inden sommerferien.

Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet godkendte bestyrelsens beretning og tog orienteringen fra afdelingerne til efterretning.

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

Regnskab for perioden 1/1 2018 – 31/12 2018

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 2,4 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og Landsbyggefonden på 1,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på tkr. 626.

Årets resultat er et underskud på tkr. 4, der er fratrukket i organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr 837.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 1,9 mio. kr. og der er disponeret tkr. 404 som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør tkr. 45.

Revisionsprotokollat

Revisionen har bemærket boligorganisationens praksis for modregning af udgifter til tillægsydelse, som dog ikke har betydning for hverken årets resultat eller størrelsen af egenkapitalen pr. 31. december 2018.

Budget for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020

Organisationens budget for 2020 balancerer med indtægter og udgifter på 2,7 mio. kr.

Der er afsat tkr. 11 til bestyrelsesvederlag, tkr. 649 til forretningsførelse og 1,5 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Budgettet er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/1 2018 – 31/12 2018

| Afdeling | Resultat | Anvendelse | Saldo 407 | Henlæggelser | Revisionsbemærkninger |
|--------------------------|----------|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------|
| 001-0 Vintappervænget | 286.249 | Afvikl. af underfinans. (411, 303.1) | 146.092 | 3.329.137 | Ingen |
| 038-0 Mølleåparken | 322.931 | Til konto 407 | 979.279 | 3.439.478 | Ingen |
| 137-0 Hollandshuset | -210.619 | Til konto 407 | 117.034 | 2.671.564 | Ingen |

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her.

Afdelingernes budgetter for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020

| Afdeling | Ændring | Godkendt på afdelingsmøde | Bemærkninger |
|--------------------------|-----------------|---------------------------|------------------|
| 001-0 Vintappervænget | Uændret | 9. maj 2019 | Ingen |
| 038-0 Mølleåparken | Nedsættes 1,42% | 8. maj 2019 | Ja – se nedenfor |
| 137-0 Hollandshuset | Stigning 3,44% | 7. maj 2019 | Ja – se nedenfor |

Særligt for afdeling 038-0 Mølleåparken kan nævnes, at der i budgetlægningen fremadrettet så vidt muligt bør tages højde for tilbagebetalingen af afdelingens akkumulerede overskud, således at den gradvise tilbagebetaling heraf ikke resulterer i store udsving i huslejen.

Særligt for afdeling 137-0 Hollandshuset kan nævnes, at den budgetmæssige huslejestigning på 3,44 % kommer oven i huslejestigningen på ca. 3,53 %, der vil komme som følge af vindues- og facaderenoveringen i efteråret 2019.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager endelig godkendelse.

Repræsentantskabet

- godkendte endeligt organisationens og afdelingernes regnskaber for perioden 1/1 2018 til 31/12 2018
- tog revisionsprotokollatet for organisationen og afdelingerne til efterretning
- godkendte endeligt organisationens og afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)

Der var ingen indkomne forslag, hvorfor punktet bortfaldt.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse**5.1. Orientering om bestyrelsesforhold**

Efter repræsentantskabsmødet den 19. juni 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0 Vintappervænget, 038-0 Mølleåparken og 137-0 Hollandshuset af følgende medlemmer:

| | | |
|---------------------------|-------------------|--|
| Bjarne Scheffel Hansen | Formand | Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil juli 2019 |
| Elissaveta Castella Agner | Næstformand | Valgt af repræsentantskabet indtil 2019 |
| Bent Hansen | Bestyrelsesmedlem | Valgt af repræsentantskabet indtil 2019 |
| Bo Krøyer | Bestyrelsesmedlem | Valgt af repræsentantskabet indtil 2020 |
| Erik Carter | Bestyrelsesmedlem | Valgt af repræsentantskabet indtil 2020 |
| Inge Hansen | Suppleant | Valgt af repræsentantskabet indtil 2019 |
| Per Skrivergaard | Suppleant | Valgt af repræsentantskabet indtil 2019 |
| | | |

Orienteringen blev taget til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:

- Elissaveta Castella Agner, Næstformand
- Bent Hansen, Bestyrelsesmedlem
- Inge Hansen, Suppleant
- Per Skrivergaard, Suppleant

Derudover skal det bemærkes, at Hovedbestyrelsen i juni udpeger ét bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Nuværende medlem er Bjarne S. Hansen.

Bestyrelsen vil umiddelbart efter mødet konstituere sig med formand og næstformand.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.

Først afholdtes valg af to medlemmer til organisationsbestyrelsen.

På valg var næstformand Elissaveta Castella Agner og bestyrelsesmedlem Bent Hansen. Elissaveta havde på forhånd tilkendegivet, at hun genopstillede som bestyrelsesmedlem. Bent havde tilkendegivet, at han ikke genopstillede.

Desuden stillede Per Skrivergaard op.

Per og Elissaveta blev valgt som medlemmer af organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Herefter afholdtes valg af to suppleanter til organisationsbestyrelsen.

På valg var Inge Hansen og Per Skrivergaard. Inge havde på forhånd meddelt, at hun ikke genopstillede. Per var blevet valgt til organisationsbestyrelsen og genopstillede derfor ikke som suppleant.

Monica Dyrendom Poulsen og Ulla Hermind stillede op og blev begge valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter mødet med formand og næstformand.

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.

EY blev genvalgt som revisor.

7) Eventuelt

Formanden orienterede om, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at organisationen betaler afdelingsbestyrelsesmedlemmers og suppleanternes deltagelse i beboerdemokratiske introduktionskurser: Introkursus for nye bestyrelsesmedlemmer samt Grundlæggende budget- og regnskab.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er også velkomne til at deltage på tilsvarende kurser hos BL.

Mødet hævet.

Dato: 13.6. 2019



Formand, Bjarne S. Hansen

Dato: 13.6. 2019



Dirigent, Esben Nielsen