

REFERAT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

mandag den 22. februar 2021, kl. 17:00

Deltagere: Brian Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Helle Knudstrup, Birthe Ketterle, Flemming Vang Jensen, Jes Dambmann, Verner Pedersen, Arly Gøth, Karna Kongslev, Michael Jacobsen, Camilla Hansen, Kirsten Stolborg og fra administrationen deltog forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Franz Hansen, Gunnar Sørensen og Heidi Schmidt.

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	10
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	10
2.1.	Formandens årsberetning v. organisationsformand Brian Børgesen	10
2.2.	Afdelingernes beretning	13
2.2.1.	Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj	13
2.2.2.	Orientering fra afdeling 094-0 Dammene	15
2.2.3.	Orientering fra afdeling 157-0 Lunden	18
2.2.4.	Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten	19
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	20
4)	Behandling af indkomne forslag	23
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	23
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	23
5.2.	<i>Valg til organisationsbestyrelsen:</i>	23
6)	Valg af revisor	24
7)	Eventuelt	24

Brian bød velkommen til mødet, og beklagede at vi ikke kunne mødes fysisk.

1) Valg af dirigent

Jeannette blev valgt som dirigent.

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

2.1. Formandens årsberetning v. organisationsformand Brian Børgesen

Som i nok ved, startede jeg ud med at få Corona og da jeg har en del kroniske sygdomme, så endte jeg med at ligge syg i 3 mdr. og var ikke uden for en dør. Jeg døjer stadig med efterfølgerne.

Der kom ny organisationsbestyrelse d. 27. februar 2020, Pou Erik Traulsen og Asmus Sørensen gik begge af på repræsentantskabsmødet. Der blev holdt lidt taler fra flere medlemmer. Jeg personligt takker for et godt samarbejde med dem begge.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Brian Taudahl Børgesen (Lunden) – Organisationsformand
Jan Ole Johannesen (Gildhøj) – Næstformand
Michael Skjalm (Dammene) – Bestyrelsesmedlem
Franz Hansen (Udpeget for Kommunen) – Bestyrelsesmedlem
Gunner Sørensen (Udpeget for Hovedbestyrelsen)

Suppleanter:

Birthe Ketterle – Suppleant for Brian Taudahl Børgesen
Flemming Vang Jensen – Suppleant for Jan Ole Johannesen
Helle Knudstrup – Suppleant for Michael Skjalm

Michael Skjalm vælger allerede og gå af forår/sommer som formand for afdelingen og træder ud af begge bestyrelser. Helle Knudstrup kommer ind i Organisationsbestyrelsen som bestyrelsesmedlem og Dammene mangler pt. en suppleant i Organisationsbestyrelsen. Men står uden formand i afdelingen, Camilla Hansen, tager opgaven som kontakt person i afdelingen.

Det hele bliver ikke nemmere da Corona er opadgående og ekstraordinært afdelingsmøde er svær at stable på benene, så der kan vælges en formand i afdelingen.

Samtidigt i den turbulente tid, går Anker Hansen Konkurs, der skal nu findes løsninger på stumperne af byggesagen.

Fejl og mangler er ved at være løst, men der nogle store sager som byggeafdelingen er inde over. Det er gulvvarme, Genvex anlæggene og manglende hulmursisolering. Desværre er der også 2 lejere der skal genhuses. Byggesagen bliver fulgt tæt af Organisation.

Byg har budt ind med følgende:

094-0 Dammene:

Mangeludbedring efter byggesagen pågår stadig. Der mannes op, både hos BYG og Drift.

Der er lavet aftale med et ingeniørfirma, Sinuz, der bistår med udbedring af de mere teknisk tunge emner, fx varme, ventilation o.l.

Voldgiftssagen, den konkursramte entreprenør Anker Hansen anlagde mod Lejerbo med krav op mod 44 mio., er forhandlet og forliget, således Lejerbo faktisk får udbetalt 1.5 mio. Dette blev lukket op til jul, og dette betyder samtidig, at udbedring på de fleste emner kan ske, som Lejerbo ønsker det. Således behøver vi ikke tung dokumentation, men kan igangsætte og udbedre som Lejerbo selv ønsker.

Alt andet end ventilationen er forliget, og dette forhandles fortsat. Konkursboet ønsker at køre sag mod ventilationsentreprenøren, og Lejerbo støtter dette.

Planlægningen og prøvebolig pågår, og prøvebolig er tænkt afsluttet uge 8, således der er praktiske erfaringer med udbedring, før det sættes i gang på hele afdelingen.

Det er planen, at byggesagen i større grad skal finde et normalt leje, hvor driften i højere grad er front.

Camilla Hansen blev valgt som formand i afdeling 94 den 23. november 2020.

Der er bliver varslet følgende huslejestigninger for 2021 og 2022:

Afdeling 90 – Gildhøj:

Huslejestigning: 1.90 %

Underskud: -73.049 kr.

Årets resultat blev et underskud på kr. 73.049, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt flere udgifter

til almindelig vedligeholdelse samt regulering af feriepengeforpligtigheden. Dette modsvarer dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, disp.fond, renholdelse.

Afdeling 94 – Dammene:

Huslejestigning: Uændret

Underskud: -345.630 kr.

Årets resultat blev et underskud på kr. 345.630, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -394.164. Årets resultat skyldes primært, at ydelsen på forbedringslånet og renoveringslånet i regnskabsåret har været væsentlig højere end budgetteret. Dette modsvarer dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, renovation samt almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Afdeling 157 – Lunden:

Familieboliger: Huslejeforøgelsen udgør: 1,98%

Ældreboliger Huslejeforøgelsen udgør: 1,47%

Overskud: 565.281 kr.

Årets resultat blev et overskud på kr. 565.281, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret er afholdt færre udgifter til ejendomsskat samt, at ydelsen på omlagte lån er lavere, end budgetteret.

Afdeling 818 – Æbleblomsten:

Ældreboliger Huslejeforøgelsen udgør: 0,95%

Overskud: 90.826 kr.

Årets resultat blev et overskud på kr. 90.826, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter til energiforbrug samt renholdelse.

Organisationsbestyrelsen har haft en svær start, da vi ikke har kunnet mødes og lære hinanden at kende. Da Corona har gjort vi ikke har kunnet mødes og samtidig starter 2021 med Lock Down igen. Så det gør ikke tingene nemmere. Jeg håber vi snart får åbnet Danmark op så vi kan se hinanden i øjnene og få en bid mad og lidt hygge. For Skype og Teams møder er ikke det samme. Vi er ved at finde hinanden.

Vi har fået ny udlejningsaftale som gør, at nu kan ansøgere fra andre byer også komme i betragtning til vores boliger. Samtidig er vores ventelister blevet rullende. Det betyder man tager lidt fra hver liste. I modsætning til før hvor man tømte en hel liste før man gik til næste liste.

Der er indgået ny drift aftale mellem afdelingerne, som betyder alle afdelingerne har sparet på lønningerne (konto: 114). Det går i tråd med regeringens optimeringsplan.

Helle Borel er Varmemester for alle afdelingerne, og Jens Hammer er førstemand. Der er telefontid fra 8-10, og man kan lave personlige aftaler med vores Varmemester, så ikke man skal stå i kø og man bedre kan få en snak uden andre lejere behøver at lytte med over skulderen.

De har fungeret fint og de henvendelser der kommer, er positive.

Derudover er der en gårdmand (Henrik) i Gildhøj, 1 gårdmand (Kenneth) i Dammene, 2 gårdmænd (Alfred og Andreas)

Der var en budgettvist i Æbleblomsten for 20/21, der var op at vende i kommunalbestyrelsen. Organisationen havde godkendt budget, men i afdeling 818-0 var det stemt ned. Organisationen fik med hold i sagen. Budget blev godkendt den vej.

Grundet Corona har ændringer i loven gjort Organisationen, kan godkende budget uden om afdelingsmødet, hvis huslejestigningen er under 2%. Vi står i en situation, hvor det stadig uvist om vi kan nå at holde afdelingsmøder indenfor tidsfristen.

Derfor har afdeling 90 – Gildhøj, afdeling 94 – Dammene, afdeling 157 – Lunden har valgt at lade Organisationen godkende deres budgetter. Afdeling 818, satser på der bliver åbnet op så

de kan nå at holde afdelingsmøde og godkende deres budget inden tidsfristen. Organisationen vil forhåndsgodkende afdeling 818 - Æbleblomstens budget.

Vi besluttede den 27. februar 2020 ikke længere at have en boligsocial medarbejder ansat, da personen var ansat under Dammenes renovering sag, og byggesagen var "afsluttet". Vi forsøger at gennemtænke anden løsning.

Vi godkendte også den 27. februar 2020, at familier med stram økonomi kunne komme med på ferie, organisationen giver tilskud til ferien i samarbejde med Arbejdsmarkeds Fieriefond. Vi har også kigget på FN's verdensmål, vi er med på mange punkter i den. Og arbejder videre på at opfylde så mange som muligt.

Lejerbo's Landsrepræsentantskabsmøde er blevet rykket af flere omgange. Det er planlagt afholdt 17. maj 2021. Hvor der vil blive afholdt 2 repræsentantskabsmøde både det for 2020 og 2021.

Råderetten har fyldt meget i Dammene og der er pt. ikke noget katalog der lever op til gældende lovgivning. Derfor besluttede organisationen den 27. februar 2020 at stoppe alle råderetsarbejder i Dammene.

Derfor er der på Organisationsmødet den 22. februar 2021, et råderetskatalog, som tager udgangspunkt i det arbejde råderetsgruppen har lavet, men med tilrettede priser som administrationen har udregnet.

Hvis dette katalog bliver godkendt af organisationen, betyder det at de lejere der gerne vil lave råderetsarbejder og betale vedligeholdelsesgebyr kan komme i gang med deres projekter.

Vi fik i 2020 ny Driftschef Peder Hansen i stedet for Søren Vinbæk Jensen, Peder var her der desværre kun 6. mdr. Vi fik herefter Søren Vinbæk Jensen tilbage, som nu er Driftschef i Lejerbo Brøndby.

Vi syntes selv i Lejerbo Brøndby vi har et godt samarbejde med driften og administrationen. Vi takker alle for et godt samarbejde.

Repræsentantskabet godkendte hermed årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj

Kommentarer fra Administrationen:

Der er fortsat stor fokus på forbyggende tiltag, mod rotte indtrængen i afdelingens boliger – vi nærmer os målet, med gennemførelse af de hidtil aftalte forbyggende løsninger. I afdelingen var der i november 2020 desværre flere boliger, som blev udsat for en vandskade, som har resulteret i genhusning, grundet de meget omfattende udbedringsarbejder. Sagen/sagerne bliver ført via afdelingens forsikring. Dette har endvidere resulteret i, at der blev igangsat en større gennemgang af rørføringerne(stikledninger) i terræn, ind til alle afdelingens boliger, for at sikre os bedst muligt mod, at skulle havne i en situation som denne igen. Når der bliver konstateret fejl ifbm. gennemgangen, bliver disse naturligvis udbedret straks efter.

Sidste år blev der informeret, at udbedring af overkørslerne til stikvejene indtil afdelings boliger vil blive igangsat, årsagen til dette ikke er sket, er grundet vi efterfølgende blev gjort

bekendte med, at disse er kommunens ansvar. Der verserer en sag med kommunen om en mulig istandsættelse.

Årsberetning fra afdelingsbestyrelsen v. formand Jan-Ole Johannessen:

Konstituering på første møde i februar

Bestyrelsen konstituerer sig med Heidi som en ny hjemmesideredaktør, Karna som sekretær og Jan-Ole og Flemming som Organisationsbestyrelsesmedlemmer. (Jan-Ole er i øvrigt blevet næstformand i Organisationsbestyrelsen)

Corona virus

Virussen sætter selvfølgelig stort præg også på bestyrelsesarbejdet. Vi er nødt til at aflyse alle sociale arrangementer, og en del af afdelingsbestyrelsesmøderne. Med de nye vacciner ser det ud til, at vi kan komme i gang igen i løbet af foråret. Også afdelingsmødet 26. januar er blevet udsat. Vi satser på, at holde mødet torsdag 27. maj 2021 eller lørdag 19. juni 2021. Budgettet for 2021 – 2022 bliver nok godkendt af organisationsbestyrelsen, som holder møde 22. februar – det bliver nok et digitalt møde på "TEAMS." Afdelingsbestyrelsen holdt møde med Lejerbo om budgettet og godkendte et budgetforslag. Når huslejestigningen holdes under 2% (ca. 105 kr. om måneden i huslejestigning), kan det sendes videre til Kommunalbestyrelsen for endelig godkendelse.

Transparens i bestyrelsesarbejdet

Afdelingsbestyrelsen ønsker, at alle skal have så stor information som muligt. Det blev også drøftet under eventuelt på seneste afdelingsmøde i januar 2020. Lige inden Corona (igen) lukker ned for bestyrelsesarbejdet, beslutter vi, at dagsorden til afdelingsbestyrelsesmøderne bliver lagt på hjemmesiden en uge inden møderne. Referaterne bliver lagt på hjemmesiden cirka en uge efter møderne og omdeles til beboere, der ønsker det. (Referat og dagsorden findes her <https://afd90-0.lejerbo.dk/moeder>.) Derudover vil der ca. en gang om måneden komme et nyhedsbrev til alle. NB Det er stadig muligt, at framelde referatet i papirform.

Rotter og problemer

Vi har stadig problemer med rotter. Rotter er blevet en del af den danske fauna, så vi kan nok ikke få dem udryddet. Men der er ikke nogen grund til at fodre dem med brødkrummer og fuglefrø/fugle kugler. Faren for at de kommer ind i husene er for stor. Rotterne kan også finde husly. Vi behøver ikke give plads til dem under træterrasser og udhuse. Husk at få rotte sikret. Vi har skiftet rottefænger og vi forsøger at rottesikre et helt hus af gangen, så der ikke kommer rotter på loftet.

Overkørsler

Som de fleste ved viser det sig, at overkørslerne ud mod Gildhøj ligger på Kommunens matrikel, så det er Kommunen, der som vejejer har vedligeholdelsespligten. (Puha, vi havde jo sat kr. 400.000,- af til det projekt). Afdelingsbestyrelsen besluttede på den baggrund at fremrykke renoveringen af petanque-banen. Renoveringen blev i 2018 udsat til 2022.

Fibernet

Vi får et tilbud på internet fra Bolignet Aarhus. I modsætning til Yousee, Stofa mm. er det en antenneforening, der ikke skal have overskud. De tilbyder en 250 mbit up and down til kr. 49,- om måneden. Der vil være etableringsudgifter på enten ca. kr. 100,- om måneden (ved 10 årigt lån) eller kr. 50 (ved et 20 årigt lån). Der er en bindingsperiode på 3 år og alle skal være med. Lejerbos juridiske- og tekniske afdeling har tjekket og sagt god for kontrakten. Der bliver ikke taget beslutning om noget uden afdelingsmødet beslutter sig for det.

Opsigelse af Yousee-aftalen.

Vi har møde med konsulenten fra Yousee i juni. Det viser dig at vi ikke behøver at opsige aftalen. Der skal blot ansøges om at der bliver åbnet for andre internetudbydere. Dette er gjort. Og alle kan selv fravælge TV-signaler fra Yousee. Besparelser på vælg selv kanaler frem for tv-pakker (spar kr. 40,- om måneden for samme tilbud). Konsulenten orienterer afdelingsbestyrelsen om, at en del beboere stadig har faste kanalpakker, selvom der kan spares ca. kr. 40,- om måneden ved at have vælg selv kanaler. Vi får vejledning til, hvordan man kan overgå til vælg selv kanaler.

Brandsikring af tage/ brandmure mellem lejlighederne

Det er en temmelig omkostningstung udgift. Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at det skal laves i forbindelse med udskiftning af tagene (i 2038).

Råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden (selvstændigt punkt)

Vi har løbende arbejdet med ovenstående, og der vil komme et selvstændigt punkt på det kommende afdelingsmøde

Bestilt nye hække

Bestyrelsen får en henvendelse om at det er spild af penge, at skifte alle hække, når der er nogle, der er skiftet for forholdsvis nyligt. Vi beslutter derfor, at Varmemester sammen med gartner gennemgår alle hække mellem haverne – og skifter alle de hække, der ikke ser gode nok ud samt de hække, den enkelte beboer ønsker skiftet (altså hække mellem haverne)

Drøftelser af udgifter til varmemester

Der er en del drøftelser i organisationsbestyrelsen om fordelingen af varmemesterudgifterne. Vi indgår en aftale i november, hvor udgifterne fordeles i forhold til antal kvadratmeter. (Medfører en lille mindre udgift for vores afdeling)

Opløsning af Lejerforeningen

Vi er nødt til at opløse Lejerforeningen. De opsparede midler bliver sat ind på afdelingens konto til beboeraktiviteter. Det betyder, at vi fremover skal godkende beboeraktiviteter i budgetbehandlingen. Det vil komme som et selvstændigt punkt på afdelingsmødet. Vi er som følge af dette ikke længere medlem af LLO. Det er op til den enkelte beboer om man ønsker at melde sig ind i LLO.

Undersøge om solpaneler på tagene er rentabelt

Vi har fået hjælp af Energiteknolog - PBA i produktudvikling og teknisk integration fra Bygge- og Udviklingsafdelingen i Lejerbo: Der kan ikke gives midler fra energistyrelsen eller landsbyggefonden til etablering af solceller. Udskiftning af de eksisterende eternitplader med teglplader med solceller koster alt for meget. Etablering af solceller vil først have tilbagebetalt sig selv efter mellem 13 og 17 år afhængigt af om der laves individuel eller fælles løsning. Der skal også søges om dispensation fra lokalplanen, der fastslår at tagene skal være røde eternitplader.

Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med sagen, men det kan godt tage noget tid, før der kommer mere konkret om mulighederne.

Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

2.2.2. Orientering fra afdeling 094-0 Dammene

Kommentarer fra Administrationen:

De bestanddele som helhedsplanen indeholder, er alle efterhånden overgået til driften i et rigtigt tæt samarbejde med Lejerbo BYG. Dermed sagt, er der nu helt klare linjer for hvem der er ansvarlig for hvad.

Vi er i ved at indgå en aftale med ingeniørvirksomheden Sinuz, om udformning af udbudsmateriale til udbud af service på de tekniske installationer i boligerne. Sinuz er valgt, grundet deres involvering i den kørende Genvex-sag. Endvidere, så er det planlagt udskiftning suppleret og udskiftning af hæk, hvor det findes nødvendigt samt udskiftning og opretning af fortovsfliser og asfalt, når temperaturen igen tillader det.

Årsberetning fra afdelingsbestyrelsen v. formand Camilla-Jeanette Lund Hansen:

Afdelingsmøde 2020: Afdelingsmødet 2020 bød på en næsten helt ny bestyrelse og en ny formand, da Poul-Erik trådte af efter mange års tro tjeneste, vi takker ham for den store indsats han har ydet.

Råderetskatalog: efter råderetten blev nedstemt endnu engang på afdelingsmødet, blev det besluttet at sætte nogle nye kræfter ind i råderetsgruppen (Beboer repræsentanterne fortsætter stadig) der arbejdes på højtryk med at få strikket et nyt katalog sammen, som tilgodeser beboernes behov og ønsker, samt at kunne præsentere dette til det næstkommende afdelingsmøde i 2021 eller et ekstraordinært afdelingsmøde i slut 2020.

Opløsning af Lejerforening: Lejerforeningen opløses, hvad der skal ske med de opsparede midler, tages op på førstkommende afdelingsmøde.

Byggesagen / Fejl & Mangler: Vil jeg ikke gå så meget i dybden med, da der vil komme en beretning fra byggeledelsen i Lejerbo, dog har jeg et lille uddrag fra byggeledelsen: 094-0 Dammene:

Mangeludbedring efter byggesagen pågår stadig. Der manes op, både hos BYG og Drift. Der er lavet aftale med et ingeniørfirma, Sinuz, der bistår med udbedring af de mere teknisk tunge emner, fx varme, ventilation o.l.

Voldgiftssagen, den konkursramte entreprenør Anker Hansen anlagde mod Lejerbo med krav op mod 44 mio., er forhandlet og forliget, således Lejerbo faktisk får udbetalt 1.5 mio. Dette blev lukket op til jul, og dette betyder samtidig, at udbedring på de fleste emner kan ske, som Lejerbo ønsker det.

Således behøver vi ikke tung dokumentation, men kan igangsætte og udbedre som Lejerbo selv ønsker.

Alt andet end ventilationen er forliget, og dette forhandles fortsat.

Konkursboet ønsker at køre sag mod ventilationsentreprenøren, og Lejerbo støtter dette.

Planlægningen og prøvebolig pågår, og prøvebolig er tænkt afsluttet uge 8, således der er praktiske erfaringer med udbedring, før det sættes i gang på hele afdelingen.

Det er planen, at byggesagen i større grad skal finde et normalt leje, hvor driften i højere grad er front.

Dog vil jeg nævne at byggesagen/Renoveringen ej har været nem, og har været alt andet end lige til.

Fastelavn: Efter nye kræfter trådte til i bestyrelsen og derved ind i festudvalget, lagde man alle kræfter i at få stablet en fastelavnsfest på benene på meget kort tid – Dette gav bonus i sidste ende, da det endte med at blive afdelingens største fastelavnsfest med flest deltagere nogensinde – Der blev slået katten af tønden på vores græsplæne nær selskabslokalet. Efterfølgende foregik resten af festen og uddelingen af præmier i selskabslokalet Her var der også uddeling af slikposer som vores lokale Fakta havde sponsoreret.

Ansættelse: Vi har i Dammene ansat Kenneth som værende grøn mand - Han har taget opgaven supergodt til sig og klarer opgaven til bravour, med en del ros fra beboerne – På ganske kort tid er det lykkedes Kenneth at få Dammene til at shine igen. Peder vores driftschef valgte at fratræde sin stilling, og derved har vi fået en gammel kending tilbage, Søren Vindbæk, som fremadrettet er vores "nye" driftschef i dammene. Velkommen tilbage, vi ser frem til godt samarbejde.

Afgang af formand: i Sommeren 2020 vælger vores formand at forlade posten pga. helbredsmæssige årsager – Vi ønsker ham held og lykke fremadrettet.

Midlertidig formand: Da formanden trækker sig, vælger bestyrelsen Camilla-Jeanette til talsperson til der kan afholdes formandsvalg.

Sommerfest: i bestyrelsen beslutter man sig for at gentage forrige års succes ved at afholde en sommerfest for beboerne.

Til sommerfesten havde bestyrelsen bestilt grillpølser ad libitum samt hoppeborg, slush-ice, popcorn, øl, vand samt telt og borde.

Afholdelsen af dette skete på plænen ved selskabslokalet.

Beboerne tog godt i mod og mødte talstærkt op, og festen fortsatte til langt ud på natten.

Lige en sidebemærkning, så blev der taget bryllupsbilleder på hoppeborgen, da der samtidig blev afholdt bryllup i selskabslokalet, derudover fik de også glæde af den kølige slush-ice på den varme dag, og børnene til festen fik lov til at få fyldt maverne med popcorn og adgang til hoppeborgen.

Legeplads: Dette blev også året hvor vi endelig fik en ny legeplads ved ejendomskontoret, til stor glæde for bebyggelsens børn, da den har været længe undervejs.

Den gamle legeplads havde Anker Hansen taget ned under renoveringen, og ved genopførelsen manglede legepladsen desværre en del, som gjorde at den blev livsfarlig for børn at lege på. Derfor pillede vi den gamle legeplads ned for at undgå skader.

Den nye legeplads er nu fyldt med glade børn som er lykkelige over de nye redskaber, så som trampolinerne og rutsjebane.

Vi nåede lige at afholde en lille åbning af legepladsen til trods for covid-19, hvor et rødt bånd blev klippet over af formanden.

Ekstra ordinært afdelingsmøde: Da formanden er gået af, og afdelingen derved mangler en formand, indkaldes der til ekstraordinært afdelingsmøde med punkterne: valg af formand, Råderetskatalog og lejerforening - Da forsamlingsforbuddet bliver ændret i sidste øjeblik, ser vi os desværre nødsaget til at afmelde det ekstra ordinære afdelingsmøde. Valg af formand bliver i stedet gennemført med brevstemmer. De andre punkter, vil blive taget op på næstkommende afdelingsmøde.

Formandsvalg: Til trods for et aflyst ekstraordinært afdelingsmøde, skal der findes en formand – Derfor igangsætter man brevaftstemning om formandsposten.

Til formandsposten er der 2 kandidater, den ene er Camilla-Jeanette Lund Hansen som har været talsperson for bestyrelsen i de mdr. afdelingen har været uden formand, den anden er Tommy Rex Mortensen, som er tidligere formand for Lunden.

Camilla-Jeanette vandt med overvældende flertal.

Aflysning af afdelingsmødet 2021: Desværre har vi som mange andre, grundet covid-19 og dens restriktioner aflyse vores afdelingsmøde.

Budgetter og regnskaber godkendes af Organisationsbestyrelsen. Dette kan lade sig gøre hvis evt. huslejestigninger er under 2%. Da vi i Dammene slet ikke har nogen stigning er der intet problem i dette.

Covid-19: Covid-19 har sat sin spor hos alle, og har desværre også haft nogle betydninger for os i Dammene.

Vi har i bestyrelsen valgt ikke at mødes fysisk, men har i stedet kommunikeret med hinanden via mail og telefon, og skype bliver det næste. Derfor glæder vi os også til at vores kontor bliver opdateret og derved følger med tidens tand og standarder.

Derudover har mange af vores håndværkere i driften også haft svært ved at udføre deres opgaver pga. covid-19.

Lad os håbe vi snart kan vende tilbage til normale tilstande.

Bestyrelsen: For at møde beboerne i øjenhøjde og for at bevare beboerdemokratiet, har bestyrelsen valgt at åbne op for ejendomskontoret d. 1. torsdag i mdr. for at beboerne kan komme forbi og tage en snak med den eller de bestyrelsesmedlemmer som må have vagten den dag.

Efter ganske få vagter har det allerede været en overvældende succes.

Derudover har bestyrelsen også besluttet at holde bestyrelsesmøder lige efter det.

Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

2.2.3. Orientering fra afdeling 157-0 Lunden

Kommentarer fra Administrationen:

Det seneste år, er primært blevet brugt på dagligdrift, samt forberedelse til total udskiftning af indvendige døre samt altandøre i afdelingen, som forventes at starte op i foråret, når midlerne er sikret via afdelingens budget.

Der bliver kigget på en alternativ vaskeriløsning til afdelingen, idet de inden længe vil stå overfor en større udskiftning af maskiner.

Årsberetning fra afdelingsbestyrelsen v. Formand Brian Børgesen:

Vi har i afdelingen ikke holdt det store antal møder grundet Corona og nedlukninger, vi har holdt et møde i juni 2020 og et møde i december 2020.

Projektet med skraldører er afsluttet og de blevet taget i brug 4. november 2019.

Overgangen fra nedfaldsskakte til sortering, er foregået uden de store problemer, de har nu været i brug i et lille års tid, og vi har holdt 1 års gennemgang af skraldøerne.

Der var lagt plan for udførelsen af Indvendige døre og altandøre. Dette skulle have været i gang i efteråret men blev udskudt. Herefter skulle det have været i gang 2. januar 2021, men så kom nedlukningen. Projektet skulle så gerne komme i gang her til foråret 2021.

Vi har holdt møder med Lejerbo vedrørende solceller i Lunden, et projekt der skal helt ud til den enkelte lejer. Det har været positivt og vi håber projektet en dag bliver virkelighed. Vi afventer nye love og regler på området fra EU.

Vi har i Corona tiden, haft flere biler på P-pladserne end vi plejer, da beboere ikke kører på arbejde og der er det flow med beboere kommer hjem og andre kører på arbejde. Men vi har bare ikke flere pladser til rådighed, så parkeringstilladelser ligger i skuffen som eneste løsning på problemet. Det vil desværre bare ramme nogen andre.

Lunden/Lejerbo Brøndby har indgået et Strategisk partnerskab om videregivelse af oplysninger i henhold til almenboliglovens § 63 d sammen med De9 boligselskaber i Brøndby Strand. Dette er den første af sin art i Danmark.

Vi er i Lunden kommet med i den politiske følgegruppe i HP4 projektet, her sidder jeg selv. Ved sidste møde blev jeg valgt som Dommer på projektet. Møderne er afholdt digitalt.

Vi er også repræsenteret i Brøndby Fjernvarme, hvor jeg gik fra suppleant til bestyrelsesmedlem, og her deltager jeg til møderne.

Vores budget vil blive godkendt af organisationen, da den er under 2%.

Budget ser sådan ud:

Familieboliger: Huslejeforøgelsen udgør: 1.98%

Ældreboliger Huslejeforøgelsen udgør: 1,47%

Overskud: 565.281 kr.

Årets resultat blev et overskud på kr. 565.281, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret er afholdt færre udgifter til ejendomsskat samt, at ydelsen på omlagte lån er lavere, end budgetteret.

Alt i alt et trist år, jeg personligt selv lider med eftervirkningerne af Corona. Men også samtidigt bliver det lidt trist, uden den samme kontakt med sine kollegaer i beboerdemokratiet.

Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.

2.2.4. Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten

Kommentarer fra Administrationen:

Vi er i øjeblikket i proces med nogle forskellige håndværkere, omkring hvorledes vi vil kunne lave lukkede altaner/udestuer. Grundet den nuværende årlige m2 lejepris, kræver det en alternativ løsning til den allerede forelagte løsning, idet den økonomiske konsekvens for lejermålene på baggrund af denne, vil blive al for stor til at administrationen vil kunne støtte op omkring idéen.

Ydermere, er vi i færd med at få opstartet opførelse af skuret, som beboerne selv ønsker at bygge. Dette blev stemt igennem på et E.O. afdelingsmøde, som blev afholdt d. 14/12-2020. Der vil blive kontraheret med en rådgiver, som vil stå for ansøgning om byggetilladelse samt tilsyn under opførelse – forsikringsforhold er blevet sikret via vores forsikringsrådgiver Nordflex.

Årsberetning fra afdelingsbestyrelsen v. formand Arly Gøth:

På afdelingsmødet i februar fik vi et nyt bestyrelsesmedlem og en ny suppleant.

Desværre flytter et bestyrelsesmedlem til ny bolig andet sted, så første suppleanten trådte ind i bestyrelsen.

Corona har fyldt en del i Æbleblomsten.

Vi har ikke haft nogle der har været smittet med Corona.

Der er blevet gjort ekstra rent, og hverdag bliver der sprittet af på alle berøringsflader.

Virussen har sat sit præg på vores fællesmøder og vores fællesspisning hvor vi har aflyst mange af dem, det er af stor betydning af vi kan holde vores fællesmøder da det giver et socialt samvær og modvirker ensomhed blandt vores beboer.

På trods af virussen har vi kunne passe vores grønne områder og rengøringen indvendig i vores hus.

Det er et stort gode at rigtig mange beboer vil deltage i pasningen.

Som noget nyt har vi fået synliggjort hvad det er for opgaver der skal klares i løbet af året så alle ved hvad der skal laves og af hvem det har fungeret rigtig godt.

Vores Lejligheder.

Vi har haft 5 fraflytninger 3 der er døde naturligt, 1 der er flyttet, og en der er flyttet til en mindre lejlighed i huset.

Det har givet en del arbejde med at få tilpasset de mange nye til i fællesskabet.

Corona har også påvirket at vi ikke har haft så mange der har været på besøg for at se vores bofællesskab og blive skrevet op på vores boligliste.

Af de få der har været her har en del takket nej med den begrundelse at lejlighederne er små og lejen er for høj.

Det er vi meget bevidst om og vi arbejder hårdt på at holde vores udgifter og husleje nede.

Det er vigtigt at vi får flere der bliver skrevet op på vores boligliste som vil bofællesskabet og være med til at udvikle det.

Det er af stor betydning hvis bofællesskabet forsat skal bestå.

Huset.

Der er blevet repareret fuger i gulvet i fællesarealerne, der er udskiftet et vinduesparti i stuen på grund af råd. Derudover er der blevet lavet nogle småreparationer.

Vi har arbejdet en del med at få lukket vores altaner desværre er vi ikke nået i mål ind nu da vi ikke kan få økonomien på plads. Men der er et stort ønske fra de nuværende beboer og mange af dem der har set på vores lejligheder.

Diverse.

Fællesskabet har vedtaget at vi ikke længer skal være medlem af LLO.

Organisationsbestyrelsen har lavet ny fordeling af varmemesterudgifterne det betyder at vi fremover skal betale noget mindre.

Vi har fået et trådløst internet og fjernsyn i fælleshuset så beboerne kan streame og gå på nettet.

Vi har lavet en beboermappe der indeholder alt hvad nye som nuværende beboer har brug for at vide om bofællesskabet.

Til det kommende afdelingsmøde bliver der fremlagt forslag til nyt vedligeholdelsesreglement.

Brian beklagede, at der var så mange fraflytninger og dødsfald i afdelingen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 9,7 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 4,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr. Årets resultat er et overskud på tkr. 324, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 2,1 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 17,9 mio. kr. hvoraf den bundne del udgør 14,8 mio. kr. og der er disponeret tkr. 200 som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 13,0 mio. kr. og der foreligger ingen tilsagn herfra.

I tillæg hertil har vi anført følgende modifikationer og/eller fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne under boligorganisationen Lejerbo, Brøndby:

Afdeling 094-0, Dammene

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2023/24 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Michael og Camilla spurgte til årsagerne og ønskede mere information om byggesagen, hvilket er blevet lovet fra byggeafdelingen i Lejerbo.

Brian supplerede med, at der i afdelingen har været meget lave eller ingen huslejestigninger, hvorfor det nu viser sig at der mangler til udførelsen af arbejderne på vedligeholdelsesplanen.

Afdeling 818-0, Æbleblomsten

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 4.706 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold"

Arly henledte opmærksomheden på, at priserne er steget på flyttelejlighederne siden 2019.

Organisationens budget viser en balance på 5,9 mio. kr. hvoraf den største post udgøres af udgifter til forretningsførelse på 2,5 mio. kr.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2019 – 30/9-2020:

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
090-0 Gildhøj	-73.049	368.596	3.880.202	Årets resultat blev et underskud på kr. 73.049, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt flere udgifter til almindelig vedligeholdelse samt regulering af feriepengeforpligtigheden. Dette modsvares dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, disp.fond og renholdelse
094-0 Dammene	345.630	-394.164	10.422.302	Årets resultat blev et underskud på kr. 345.630, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -394.164. Årets resultat skyldes primært, at ydelsen på forbedringslånet og renoveringslånet i regnskabsåret har været væsentlig højere end budgetteret. Dette modsvares dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, renovation samt almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

157-0 Daruplund	707.810	1.594.976	26.566.012	Årets resultat blev et overskud på kr. 707.810, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum, samt overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret er afholdt færre udgifter til ejendomsskat samt, at ydelsen på omlagte lån er lavere, end budgetteret
818-0 Æbleblomsten	90.826	228.176	1.289.721	Årets resultat blev et overskud på kr. 90.826, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter til energiforbrug samt renholdelse.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmøderne er aflyst i afdeling 094-0 og 157-0, mens afdeling 090-0 og 818-0 har udskudt deres ordinære afdelingsmøder.

Afdelingens budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022:

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her. Pga. situationen med coronavirus har der ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller som følge af, at ingen beboere havde tilmeldt sig møderne. Pga. situationen med coronavirus har der ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller udskydelse af mødet.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
90-0 Gildhøj	1,90 %	Foråret 2021
94-0 Dammene	0,0 %	Aflyst
157-0 Lunden	FB 1,66 % ÆB 1,23 %	Aflyst
818-0 Æbleblomsten	0,95%	Udskudt til 14.04.2021

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen besluttet af aflyse årets afdelingsmøder i alle afdelinger, under henvisning til bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus (COVID-19). Godkendelse af afdelingernes driftsregnskab for 1/10 2019 til 30/9 2020 samt driftsbudget for 1/10 2021 til 30/9 2022 foretages i stedet af organisationsbestyrelsen, idet driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. Afdeling 090-0 og afdeling 818-0, har ønsket at afholde afdelingsmøderne, da der er nogle punkter som de ønsker drøftet af beboerne.

Repræsentantskabet foretog endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10-2019 til 30/9-2020. Budgetterne blev taget til efterretning.

4) Behandling af indkomne forslag

Ingen modtaget.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Michael Skjalm	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannesen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Helle Knudstrup	Personlig suppleant	for Michael Skjalm

Bestyrelsen bedes bemærke at Michael Skjalm i juni 2020 trak sig fra bestyrelsen og Helle Knudstrup indtrådte i hans sted og periode.

Bestyrelsen bestod pr. af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Helle Knudstrup	Bestyrelsesmedlem	Indtrådt i Michael Skjalms periode indtil 2022
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannesen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen:

På valg er:

- Bestyrelsesmedlem Jan-Ole Johannessen
- Suppleant Flemming Vang Jensen
- Suppleant Birte Ketterle

Bestyrelses 5 medlem udpeges af Lejerbos Hovedbestyrelse i maj 2021.

Repræsentantskabet foretog valg således:

- 1 bestyrelsesmedlem for 2 år – Jan-Ole Johannesen blev genvalgt
- Personlige suppleanter for 1 år – Camilla Hansen blev valgt som suppleant for Helle Knudstrup, Flemming Vang Jensen som suppleant for Jan-Ole Johannesen og Birte Ketterle blev genvalgt som suppleant for Brian T. Børgesen.

6) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.
Det bemærkes at Ernest og Young P/S pr. 1. juli 2020 har skiftet navn til EY

Repræsentantskabet foretog genvalg.

7) Eventuelt

Arly nævnte at Lejerbo har et demokratiudvalg, hvor der har været en drøftelse omkring seniorbofællesskaber. Jeannette meddelte, at notatet fra hovedbestyrelsen, ville blive udsendt med referatet, hvilket Arly takkede for.

Brian fortalte, at han sidder i BIB og de arrangerer to valgmøder, der vil blive omdelt materiale til afdelingerne. Han beklagede, at kurset for afdelingsbestyrelserne desværre var udskudt, men at kurset nok skulle blive gennemført, når det var muligt at mødes igen. Han meddelte endvidere, at når der åbnes, så ville han og Jeannette og tager en snak med afdelingsbestyrelsen i afdeling 094-0 Dammene, så diverse spørgsmål kunne blive afklaret.

Michael fra Dammene nævnte, at de har manglet et kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og de ser frem til at blive sat ind i arbejdet med bestyrelsesarbejde.

Jan-Ole glæder sig også til det igen var muligt at komme på kursus.

Det blev drøftet, at der skulle indkøbes en håndbogen til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Brøndby fra organisationen. Dette er foranlediget, og de vil blive uddelt snarest.

Brian sluttede mødet af og takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

2,3-21



Formand, Brian Børgesen