

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Franz Hansen og Arly Gøth.

Fra repræsentantskabet: Birthe Ketterle, Lone Pedersen og Finn Andersen (afd. 157-0), Karsten Skyum Pedersen og Erik Petersen (afd. 818-0), Heidi S. Schmidt, Birte Sørensen og Lennart Herz (afd. 090-0) samt Line Krestensen, Susanne Molin Hulkvist og Jørn Gramm (afd. 094-0).

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen, Helle Borel, Jeanne Schmøde (ref.), Jack Johansen og Palle Adamsen.

Afbud: Grete Lisbjerg Jensen (afd. 818-0)

På mødet deltog 5 bestyrelsesmedlemmer og 15 repræsentantskabsmedlemmer, ud af 16 mulige.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Tirsdag, den 25. februar 2025

Med følgende dagsorden:

| | | |
|--------|--|----|
| 1) | Valg af dirigent | 2 |
| 2) | Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år | 2 |
| 2.1. | Formandens årsberetning v. organisationsformand Brian Børgesen | 2 |
| 2.2. | Afdelingernes beretning | 4 |
| 2.2.1. | Orientering om Fællesdrift i Lejerbo Brøndby | 4 |
| 2.2.2. | Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj | 5 |
| 2.2.3. | Orientering fra afdeling 094-0 Dammene | 6 |
| 2.2.4. | Orientering fra afdeling 157-0 Lunden | 6 |
| 2.2.5. | Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten | 8 |
| 3) | Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget | 9 |
| 3.1. | Organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024 | 9 |
| 3.2. | Revisionsprotokollat | 9 |
| 3.3. | Organisationens budget for perioden 1/10 2025 – 30/09 2026 | 10 |
| 3.4. | Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2023 – 30/9-2024 | 10 |
| 3.5. | Afdelingens budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026 | 11 |
| 4) | Indkomne forslag | 11 |
| 4.1. | Behandling af forslag om ændring af vedtægter §11, stk.1 | 11 |
| 4.1.1. | Forslag 1 Udpegning af person med særlig interesse for det almene område, ændres til valg af et bestyrelsesmedlem | 12 |
| 4.1.2. | Forslag 2 Udvidelse af bestyrelsen fra 5 medlemmer til 7 medlemmer | 12 |
| 5) | Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse | 13 |
| 5.1. | Orientering om bestyrelsesforhold | 13 |
| 5.2. | Valg til organisationsbestyrelsen: | 13 |
| 5.3. | Udpegning til Landsrepræsentantskabet | 14 |
| 6) | Valg af revisor | 14 |
| 7) | Eventuelt | 14 |

Formand Brian Børgesen bød velkommen.

1) Valg af dirigent

Gunnar blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt og beslutningsdygtig.

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

2.1. Formandens årsberetning v. organisationsformand Brian Børgesen

Velkommen til jer alle, håber vi får et godt møde og lidt hygge bagefter, Jeg syntes, at vi skal starte med en kort præsentation, ved godt man ikke kan huske navne bagefter. Jeg syntes, vi starter for en ende af.

Der kom ny organisationsbestyrelse d. 27. februar 2024,
Følgende blev valgt til bestyrelsen.:
Brian Taudahl Børgesen (Lunden) – Organisationsformand
Jan Ole Johannesen (Gildhøj) – Næstformand
Arly Gøth (Æbleblomsten) – Bestyrelsesmedlem
Franz Hansen – Bestyrelsesmedlem
Gunner Sørensen (Udpeget for Hovedbestyrelsen)

Suppleanter:

Jes Dambmann (Lunden)– Suppleant for Brian Taudahl Børgesen
Karna (Gildhøj) – Suppleant for Jan Ole Johannesen
Erik Petersen (Æbleblomsten) Suppleant for Arly Gøth

Observatør:

Susanne Hulkvist (Dammene)

Der har været afholdt møder i OB. Jeg har været inviteret med til Gildhøj og Æbleblomstens bestyrelsesmøder. Og har deltaget i det omfang, der var brug for mig. Har været til et bestyrelsesmøde i Dammene for møde bestyrelsen og være der på mødet.

Lunden holder møde den første tirsdag i måneden.

Dammene?

Gildhøj den tredje tirsdag i måneden og

Æbleblomsten den fjerde uge i måneden.

Byggesagen spørger stadig i Dammene lidt endnu. Fejl og mangler er slut, og vi afventer med spænding på skema C, som desværre har været meget længe undervejs, pga. konkursen. Byggesagens videre forløb bliver fulgt tæt af Organisation.

Den 22. december 2024 modtog den tidligere formand i 818-0 et brev om, at der skulle vælges ny bestyrelse inden 14 dage. Den 27. december 2024 gik bestyrelse af, og OB overtog afdelingen, indtil der blev valgt ny bestyrelse den 11. februar 2025.

Vi har et godt samarbejde med Lejerbo administration i alle afdelinger, opgaverne bliver løst. Call Center løsningen i Lejerbo Brøndby, har været en succes både med ventehold og akuttelefonen.

Akuttelefonen er blevet udliciteret til et eksternt callcenter, som tager telefonen uden for normal arbejdstid.

Der er bliver varslet følgende huslejestigninger for 2025 og 2026:

Afdeling 90 – Gildhøj:

Huslejestigning: 5.17 % - 981,90 pr. m²

Overskud: 127.773 kr.

Årets resultat blev et overskud på kr. 127.773, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum. Overskuddet skyldes, at der har været mindre udgifter til bl.a. renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. Disse besparelser er dog modsvaret af, at der har større udgifter til forsikringer, el og varme til fællesarealer og G-indskud.

Afdeling 94 – Dammene:

Huslejestigning: 1,50 % - 1.157,53 pr. m²

Overskud: 198.464 kr.

Årets resultat blev et overskud på kr. 198.464, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til bl.a. ejendomsskat, renholdelse, den almindelige vedligeholdelse samt renteindtægt fra byggesagen/helhedsplanen samt en korrektion vedrørende tidligere år. Besvarelserne modsvares dog af flere udgifter til renovation, forsikringer og ydelser til forbedringsag.

Afdeling 157 – Lunden:

Familieboliger: Huslejeforøgelsen udgør: 8,19 % - 973,38 pr. m²

Ældreboliger Huslejeforøgelsen udgør: 6,25 % - 1.260,06 pr. m²

Underskud: -180.647 kr.

Årets resultat blev et underskud på kr. 180.647, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -984.556. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer, drift af fællesvaskeri og driftsstøtte. Disse besparelser er dog modsvaret af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

Afdeling 818 – Æbleblomsten:

Ældreboliger Huslejeforøgelsen udgør: 5.46 % - 1.472.67 kr.

Underskud: -25.550 kr.

Årets resultat blev et underskud på kr. 25.550, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere nettokapitaludgifter, forsikringer og el og varme til fællesarealer. Disse besparelser modsvares dog af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

I afdeling 157-0 og afdeling 818-0 blev budgetter ikke godkendt, men godkendt på OB mødet i dag, så disse budgetter, ender i en budgettwist i Brøndby Kommune.

Det er stadig sådan, at vi i Lejerbo Brøndby betaler 1 modul i bestyrelsesarbejde og 1 modul i regnskab for nye bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne.

Æbleblomsten har fået lukket deres altaner og er blevet rigtig flot og passer ind i den eksisterende arkitektur. Beboerne er i høj grad tilfredse. Men der mangler stadig statik beregning for ibrugtagning.

Har passet det poster- og udvalg, jeg sidder i. Der har været datoer, der falder sammen og sydom.

Afdeling 94, er i gang med udfærdigelse af et råderetskatalog, der kan godkendt af OB. Så OB's Midlertidige Administration Grundlag er stadig gældende.

I Gildhøj godkendte afdeling på ekstraordinært afdelingsmødemøde i 2024 et anlægsbudget på udskiftning af vinduer, stikledninger og strømpeforring af kloakrør.

Det blev i besluttet i 2024, at OB betalte for hjertestartere og service på disse til afdelingerne. Dem, som har hjertestartere der virker, kan få en, når den eller de er defekte. Dette er ikke sat i gang endnu, men håber i 2025 på en løsning.

Vi havde i hilse-på møde med Brøndbys Borgmester Maja Højgaard, dette var et positivt møde. Ingen tvivl om Maja vil det almene.

DAB/Lejerbo prøver at slå sig sammen med virkning fra 1.juni 2025, hvis begge Landsrepræsentantskaber siger Ja.

Afdeling 157, har grønne facader og vil i 2025 blive vasket og afrenset/imprægneret, Afdeling 818, har lidt samme problem, men bare i samme grad som 157, da deres facade er lavet bedre, de fik en pris på godt en halv million for maling. Men hvem ved, det kan være, at den behandling, som afd. 157 får, også kan bruges i 818, så økonomien ikke stikker af for begge afdelinger.

Vi besluttede i 2024 at vores udbud på tømre, vvs og eklektiker skal udbydes i AlmenIndkøb.

Det blev godkendt på ekstraordinært afdelingmøde i afdeling 157, 12. december 2024, at Lunden også er med i den fortsatte del af den Boligsociale Helhedsplan for 2025 til 2029. Lundens bidrag er 100.000 kr. pr år, godkendt af organisationen pr. mail 16. januar 2025.

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

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering om Fællesdrift i Lejerbo Brøndby

Der har været udskiftning på gårdmandsstillingen som 1. mand. I perioder har vi klaret os uden hvilket har betydet et større arbejdspress på lokalinspektøren som på andre gårdmænd.

Pr. 1. februar har vi ansat en ny medarbejder i den stilling som oprindeligt blev varetaget af Andreas. For at fokusere på den del af jobbet som handler om telefonbetjening og beboerservice har vi valgt ikke at ansætte medarbejderen fra starten af på fuld tid.

Det er ikke et mål at skære i medarbejderstaben, blot et tiltag for at fokusere på den kritiske del af jobbet.

Brian informerede, at det er svært at få medarbejdere og fastholde dem. AlmenIndkøb kræver tid bl.a. til fakturatjek og gennemgang af kvalitet m.m.

Susanne syntes, at samdriften er dyr og spørger, om der kan gøres noget. Brian svarede, at det har været behandlet i organisationen, samt at lønningerne følger overenskomsten. Susanne ønskede det blev taget op igen, og Brian anerkendte ønsket og ville tage emnet op på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Jeannette pointerede, at ejendomsfunktionærerne er steget pænt i løn pga. overenskomstforhandlingerne, men at der også er en række udgifter udover lønningerne, såsom barselsfond og pension.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning

2.2.2. Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj

Kommentarer fra Administrationen:

Landsbyggefonden kvitterede for ansøgning (helhedsplan) i 2024, og berettede at vi kunne forvente besigtigelse i foråret 2025. Som konsekvens af dette iværksattes renoveringsprojekt. Dette indeholder elementerne udskiftning af vinduer og døre, stikledninger og kloakker. Forslaget har været behandlet på afdelingsmødet og huslejestigningen er godkendt.

Helhedsplan fortsætter (er væsentligst afhængig af udmelding fra LBF). Arkitema er fortsat rådgiver på denne del.

I renoveringsplanen har vi valgt at skifte rådgiver. Dette skyldes alene at Arkitema ville have været væsentligt dyrere end "husrådgiver". Ingen tvivl om at Arkitema trækker på nogle langt større ressourcer/specialviden, men vurderingen har været at denne del af sagen var mere ukompliceret.

Orientering fra Byg:

Vi afventer fortsat et besigtigelsesbrev fra Landsbyggefonden, samt orientering om hvilken sagsbehandler vi får tilknyttet fra dem, dette er en proces der godt kan tage noget tid.

Det er blevet besluttet at tage enkelte elementer ud af helhedsplanen og samle dem til en sideløbende forbedringssag, med nogle af de opgaver som Landsbyggefonden alligevel ikke giver støtte til. Det drejer sig om: Strømpeføring af brønde + kloakrør, udskiftning af stikledninger, belægning, gravearbejde mm. samt udskiftning af vinduer og hoveddøre.

Vi afventer rapport fra tidligere tv-inspektioner af kloakkerne, for at kunne danne et overblik over, om brønde og kloakker, kan renoveres med en strømpeføring eller skal udskiftes 1:1. Samtidig er vi ved at indhente tilbud på opgaven.

Kommentarer fra Afdelingsbestyrelsen:

Jan-Ole informerede repræsentantskabet om afdelingens forestående udskiftning af vinduer og døre samt kloak, og at de den 11.marts 2025 skal have det første byggeudvalgsmøde, så arbejdet kan komme i gang.

De har indgået en ny foreningsaftale med YouSee og er gået fra en kollektiv aftale om levering af TV til levering af Internet.

Kommunen har informeret afdelingen om, at den må befæstes mere. Det modtaget fra kommunen har ikke været til at forstå, så Lokalinspektøren har været i dialog med kommunen, så det er klart, hvorledes belægningen fremadrettet må være.

Der ses på biodiversitet, såsom kvashegn og insekthoteller og at klipning af græsset i "skoven" er blevet begrænset samtidig med, at der smides blomsterfrø. Det bliver bedre og bedre for hvert år.

Afdelingen er ikke tilfreds med udlejningen, herunder de som anvises, da de aldrig flytter ind.

Igennem tiden har afdelingen udlejet et lille parkeringsareal, og lige pludseligt stoppede lejebetalingen. Der var kommet en ny lejer på nabogrunden, som ikke ville betale, og efter et længere tovtrækkeri med ejer af nabogrunden blev parkeringsskilte nedtaget af ejendoms-kontoret og området taget tilbage til afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har taget stilling til standarden ved fraflytning og sikring af, at oplysningen gemmes for fremtiden. Ligesom de har gennemgået afdelingens dokumenter

(husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog), så de stemmer overens med fx lokalplan og afdelingsmødebeslutninger.

Udover alt det, så er det vigtigste for afdelingsbestyrelsen, det sociale. Sommerfesten, som holdes efter afdelingsmødet, er altid et hit, men de har også kunnet konstatere, at flere beboere skal hjælpe med opsætning af teltet. De mødes til Sankt Hans og får en pølse, ligesom de samles den 1. december til juletræstænding med gløgg og æbleskiver.

Der arbejdes forlysteligt videre.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.3. Orientering fra afdeling 094-0 Dammene

Kommentarer fra Administrationen:

Afdelingen valgte i 2024 at melde sig ind i Danske Lejere.

Lejerbo havde den 10. december 2024 et møde om afdelingens råderetsarbejde med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og Danske Lejere. Der var en drøftelse af det midlertidige administrationsgrundlag, lovgivning og lokalplanen.

Kommentarer fra Afdelingsbestyrelsen:

Susanne informerede repræsentantskabet om, at afdelingsbestyrelsen, med hende som formand, var blevet genvalgt.

Der var endelig blevet lavet et byggeregnskab for helhedsplanen, dog var det ikke endeligt godkendt.

De arbejdede på at få udarbejdet et Råderetskatalog, ligesom de skal se på ladestandere og elkapaciteten i afdelingen.

Der var for 3 år siden indgået en aftale med Stofa/Norlys, og den var de kede af.

Afdelingens bestyrelsen har fået flere hyggeting op at køre: Hyggedamerne, banko, fællesspisning og meget mere.

Der var flere ældre i afdelingen, så der var fokus på at hjælpe dem.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.4. Orientering fra afdeling 157-0 Lunden

Kommentarer fra Administrationen:

Afdelingen har som øvrige afdelinger været præget af ovennævnte mandskabs situation. Rent fysisk, har vi klaret os igennem med de forhåndenværende søm uden tydelige kvalitetsforringelser, men især på regnskabet er dette tydeliggjort i besparelser på konto 114.

Der har ikke været iværksat væsentlige aktiviteter i afdelingen i det forløbne år, dog arbejdes der på nuværende med udbud af facade rens og udskiftning af badeværelsesdøre.

Afdelingen er præget af en meget stram likviditet som ikke tillader den store viften med ørene.

Projektet med solceller har været sat på hold, da projektbeskrivelse udviste manglende økonomi (eller i bedste fald en lidt for optimistisk tilgang til punktet). På nuværende har

Energistyrelsen annonceret at man barsler med planer om frigivelse af puljer til anlæg af solceller. Udviklingen følges skarpt og kunne give anledning til at projektet tages ud af dvale.

Efter i en årrække at have levet et stille liv, er der sat blus under projekt etablering af seniorboliger i parterreetage. Projektet møder positiv opbakning fra den nuværende borgmester. Projektet er afhængigt af at der opføres et vist antal boliger (10-15 stk.), at disse er handicapvenlige og gennemlyste.

I tillæg til projektet undersøges muligheden for at etablere elevator (niveaufri adgang) til enkelte boliger/opgange.

Kommentarer fra Afdelingsbestyrelsen:

Vi har i afdelingen ikke holdt det store antal møder pga. sygdom for min side, men der er afholdt møder, når der var noget at holde møde om.

Vores projekt med solceller, kan måske tages op igen pga. måske ny pulje.

Vi arbejder stadig for mere og bedre lys i Lunden udendørs og i opgange. Både for tryghed og bevægelighed.

Som alle steder i Danmark er vi til tider også plaget af indbrud og indbrudsforsøg både i hjemmet og i biler. Vi har haft 0 indbrud ud 309 lejermål. Vi kan og ikke nok sige "lad være at lukke reklamemanden ind"; det kan være hvem som helst, der vifter med reklamer. De bude, som kommer med reklamer, har adgang via mobil app.

Vi har opsat flere fælder og er i dialog med rottefænger. Vi fanger jævnlige rotter. Men vi slipper nok ikke for at se en rotte i ny og næ.

Ældreboliger / Familiebolig

Vi er startet op med Esben Nielsen og Bernt fra Lejerbo. Vi har holdt et møde, hvor der kom nogle ideer, Esben og Bernt venter nu på, at Helle og jeg vender tilbage med en status på lokaler, som kan ombygges. Hvilke de snart får nu her, hvor der er blevet luft oven på årets møder.

Vores facader har algevækst, når vi når den våde tid. Algevæksten forsvinder, når varmen sætter ind. Der arbejdes med flere løsninger, men det koster. Så lige nu må vi finde os i, at de mere eller mindre grønne i den våde tid. Der er afsat midler i budget 2.000.000 kr. i 24/25 til rensning og maling. Det rækker slet i ikke; den virkelige pris er 440.000 kr. pr. blok. I alt 7.040.000 kr. for maling. For at få de 2.000.000 kr. til at række vil der blive foretaget rensning og imprægnering af blokkene.

Vi er begyndt udskiftning af lys i opgange med en blok ad gangen, lige nu har blok 1, 2, 3, 4, 5, 7 og 9. Blok 15 og 16 er ved at blive udskiftet. Der er skiftet belysning i disse blokke, da der var mere end 4 lamper i stykker i opgangene. Som nogen har bemærket, kan der være lys i disse opgange på mørke dage, det er fordi, når vi sætter nyt op, så står der i en bekendtgørelse, at der minimum skal være 100 Lumen i opgange. Det nye lys tænder eller bluser op, men kun på den etage man skal til.

Vi er gået en anden vej og blevet anbefalet at købe vores eget net ca. 775.000 kr. i den 5-årig periode skal vi betale 309 lejermål x 99 kr. x 60 mdr. = 1.835.460 kr. her får vi selvfølgelig også et produkt. Men bagefter er der flere muligheder.

Det er en mulighed, at man kunne bruge kollektiv råderet for badeværelser. Vi er i en tid, hvor vi lige skal tænke på økonomien, da det ikke er alle, der har 500-700 kr. om md. til nyt badeværelse. De er som udgangspunkt, tætte og bliver vedligeholdt.

Vi er repræsenteret i Brøndby Fjernvarme, hvor jeg bestyrelsesmedlem.
Vi er repræsenteret i BL kreds 9. Hvor jeg er kredsrepræsentant.
Og i Lejerbo's Hovedbestyrelse, hvor jeg er bestyrelsesmedlem. Samt udpeget i Organisationerne, Lejerbo Fredensborg og Faxe
Medlem af beboerklagenævnet i Brøndby Kommune.

Vores regnskab for 1. oktober 2023-30. september 2024 viser et underskud på 180.647 kr. Årets resultat blev et underskud på -180.647 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat -984.556 kr. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer, drift af fællesvaskeri og driftsstøtte. Disse besparelser er dog modsvaret af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. I budgetforslaget for 1. oktober 2025 – 30. september 2026 vil der blive foreslået en lejeforhøjelse på 8,19 % for familieboliger og 6,25 % for ældreboliger.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.5. Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten

Kommentarer fra Administrationen:

Afdelingen har været præget af udskiftning i afdelingsbestyrelsen, med den støj det nu engang har medført. Udskiftningerne har i nogen grad sat fokus på behovet for en afklaring af afdelingsbestyrelsens rolle i forhold til driften.

Projekt "Lukning af altaner" er tilendebragt – dog udestår stadig efterfølgende afklaring med Brøndby Kommune om statik.

Afdelingen er indgået i driftsfællesskabet og har blandt andet fået klippet hæk og ryddet sne. Der har kun været positive tilbagemeldinger på dette.

Kommentarer fra Afdelingsbestyrelsen:

Arly informerede, at afdelingen har været igennem en proces, hvor der er valgt en ny bestyrelse, heri 3 helt nye.

Der har været uro, så der bruges store kræfter på, at det sociale kan fungere igen.

Ny grundvandspumpe, da den var gået i stykker, og der kom vand i elevatoren.

Altaninddækning, der skulle være kommet nye beregninger til ibrugtagningstilladelsen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

3.1. Organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 16,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 5,7 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 2,7 mio. kr. Årets resultat er et underskud på 92.538 kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 668.017 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på -10,4 mio. kr., hvoraf den bundne del udgør 5,6 mio. kr., og der er disponeret 1.371.000 kr., som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 16,2 mio. kr., og der foreligger tilsagn til afdeling 094-0 Dammene på 1,1 mio. kr. til helhedsplanen jf. finansieringsskitse fra Landsbyggefonden.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

3.2. Revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i afdeling 094-0 Dammene:

- Ved gennemgang af reguleringskontoen i afd. 094-0, Dammene er det opgjort, at afdelingen har fået en for lav driftsstøtte i 2019/2020 og 2020/2021.
- Beløbet er opgjort til 8 mio. kr.
- De ustøttede arbejder i helhedsplanen er for tidspunktet for regnskabsafklæggelse fortsat underfinansieret. Man arbejder fortsat på den samlede finansieringsplan, hvorefter man forventer at bringe underfinansieringen på plads.
- Det forventes, den manglende driftsstøtte kan medtages i den samlede finansieringsplan, hvorfor beløbet er hensat i afdelingsregnskabet på kto. 421.
- Den manglende driftsstøtte er endnu ikke modtaget, hvorfor det ligeledes er præsenteret som tilgodehavende under kto. 305.6 i afdelingen

Revisionen har desuden følgende bemærkning vedr. boligorganisationen:

Sikkerhed for fortsat drift

- Vi henleder opmærksomheden på den disponible egenkapital, udgørende summen af dispositionsfond og arbejdskapitalen for organisationen, som samlet er negativ med 9.691 t.kr.
- Som følge heraf, vil der kunne opstå usikkerhed om organisationens evne til at afvikle mellemregningen med afdelingerne.
- Organisationens dispositionsfond har ydet driftsstøtte til afdeling 094-0's helhedsplan på samlet 11.881.000 kr. Jævnfør indstillingen vil driftsstøtten blive dækket af et mankolån fra LBF, såfremt organisationens dispositionsfond ikke har tilstrækkelig disponible midler.
- Vi er blevet oplyst om, at Lejerbo er i kontakt med LBF angående driftsstøtten, og at man forventeligt vil modtage mankolån i løbet af 2025 i forbindelse med genberegning. Dette er som følge af den nuværende negative saldo på den disponible dispositionsfond. Administrationsorganisationen Lejerbo har i forbindelse med regnskabsafklæggelsen tilkendegivet, at der vil blive stillet den nødvendige likviditet til rådighed, indtil mankolånet er modtaget.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af Revisionsprotokollatet.

3.3. Organisationens budget for perioden 1/10 2025 – 30/09 2026

Budgettet viser en balance på 8,9 mio.kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og Landsbyggefond på 4,5 mio.kr. samt udgifter til forretningsførelse på 3,0 mio.kr.

Afdeling 157-0 Lunden har i 2023 leaset en kopimaskine, men da den benyttes til print for alle organisationens afdelinger, er den årlige udgift på ca. 24.000 kr. flyttet fra afdelingens regnskab til organisations.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

3.4. Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2023 – 30/9-2024

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

| Afdeling | Resultat | Konto 407 | Henlæggelser | Bemærkninger |
|-----------------------|----------|------------|--------------|---|
| 090-0 Gildhøj | 127.773 | 95.238 | 6.910.842 | Årets resultat blev et overskud på kr. 127.773, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes, at der har været mindre udgifter til bl.a. renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. Disse besparelser er dog modsvaret af, at der har større udgifter til forsikringer, el og varme til fællesarealer og G-indskud. |
| 094-0 Dammene | 198.464 | -2.600.701 | 12.920.423 | Årets resultat blev et overskud på kr. 198.464, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 2.600.701 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til bl.a. ejendomsskat, renholdelse, den almindelige vedligeholdelse og renteindtægt fra byggesagen/helhedsplanen samt en korrektion vedrørende tidligere år. Besvarelserne modsvares dog af flere udgifter til renovation, forsikringer og ydelser til forbedringssag. |
| 157-0 Lunden | -180.647 | -984.556 | 11.515.252 | Årets resultat blev et underskud på kr - 180.647 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -984.556 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer, drift af fællesvaskeri og driftsstøtte. Disse besparelser er dog modsvaret af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. |
| 818-0 Æbleblomsten | -25.550 | 90.910 | 2.148.662 | Årets resultat blev et underskud på kr. - 25.550, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere |

nettokapitaludgifter, forsikringer og el og varme til fællesarealer. Disse besparelser modsvares dog at færre udgifter til bl.a. vandafgift, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

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

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af regnskaberne for afdeling 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2023 til 30.09.2024.

3.5. Afdelingens budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her.

| Afdeling | Gældende leje | Kommende leje | Ændring per m ² | Ændring i % | Dato for afdelingsmøde |
|--------------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|------------------------|
| 90-0 Gildhøj | 981,90 | 1.032,62 | 50,72 | 5,17% | 22. maj 2025 |
| 94-0 Dammene | 1.140,40 | 1.157,53 | 17,13 | 1,50% | 18. februar 2025 |
| 157-0 Lundene | 899,66 | 973,38 | 73,72 | 8,19% | 06. februar 2025 |
| | 1.185,90 | 1.260,07 | 74,17 | 6,25% | |
| 818-0 Æbleblomsten | 1.396,38 | 1.472,67 | 76,29 | 5,46% | 11. februar 2025 |

Repræsentantskabet bedes bemærke, at afdeling 090-0 Gildhøj afholder afdelingsmøde den 22. maj 2025, hvor budgettet for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026 behandles.

Nærværende dagsorden sendes inden afholdelse af afdelingsmødet for 094-0 Dammene.

Afdelingsmøderne i 157-0 Lunden og 818-0 Æbleblomsten, har ikke godkendt deres driftsbudgetter for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026.

Det skal derfor bemærkes, at godkender organisationsbestyrelsen budgetterne, betragtes det som budgettvister og de vil blive sendt til tilsynets stillingtagen.

Det blev på mødet bemærket, at bestyrelsen har godkendt budgetterne for alle dens afdelinger.

Repræsentantskabet tog afdelingsbudgetterne for afdeling 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026, samt budget for afdeling 090-0 forud for afholdelse af afdelingsmødet den 22. maj 2025 til efterretning.

4) Indkomne forslag

4.1. Behandling af forslag om ændring af vedtægter §11, stk.1

Der er modtaget et forslag fra Susanne Hulkvist, fra afdeling 094-0 Dammene, der vedrører en ændring af vedtægterne.

Motivationen for begge forslag er, at der skal være en reel mulighed for at alle fire afdelinger er repræsenteret i organisationsbestyrelsen.

Bilag: Gældende vedtægter.

Til afstemning under punkt 4.1.1 og evt. 4.1.2 nedsatte dirigenten et stemmeudvalg bestående af Palle Adamsen og Jack Johannesen.

4.1.1. Forslag 1

Udpegning af person med særlig interesse for det almene område, ændres til valg af et bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen har i dag 3 valgte medlemmer, 1 medlem udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse samt 1 medlem udpeget af bestyrelsen til en person med særlig interesse for det almene område.

Det forslås at ændre vedtægten således, at der fremover vil være 4 valgte medlemmer samt 1 udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse, se nedenfor.

| | |
|---|---|
| <p>§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover udpeger repræsentantskabet 1 person med viden og interesse for boligbevægelsen. Desuden udpeges 1 medlem af, administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse. Det tilstræbes, at de 4 afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen, enten som medlem eller suppleant.</p> | <p>§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Desuden udpeges 1 medlem af, administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse. Det tilstræbes, at de 4 afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen, enten som medlem eller suppleant.</p> |
|---|---|

Susanne motiverede forslaget. Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var afgivet 25 stemmer ud af 25 mulige. Der var afgivet 16 nej stemmer og 9 ja stemmer.

Repræsentantskabet nedstemte med 16 mod 9 stemmer, forslag om ændring af udpegning af person med særlig tilknytning til det almene område.

4.1.2. Forslag 2

Udvidelse af bestyrelsen fra 5 medlemmer til 7 medlemmer

Hvis forslag 1 ikke godkendes, stemmes om forslag 2.

Det forslås at bestyrelsen udvides fra 5 til 7 medlemmer, for at give en reel mulighed for at alle fire afdelinger kan være repræsenteret i bestyrelsen.

Susanne motiverede forslaget. Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning

Stemmeudvalget konstaterede, at der var afgivet 25 stemmer ud af 25 mulige. Der blev afgivet 13 Nej stemmer og 12 Ja stemmer.

Repræsentantskabet nedstemte med 13 mod 12 stemmer forslag om ændring af vedtægterne, at bestyrelsen udvides med 2 medlemmer, til i alt 7 medlemmer.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2024 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 2026 |
| Jan-Ole Johannessen | Næstformand | Valgt af repræsentantskabet indtil 2025 |
| Arly Gøth | Bestyrelsesmedlem | Valgt af repræsentantskabet indtil 2026 |
| Franz Hansen | Bestyrelsesmedlem | Udpeget af repræsentantskabet indtil 2025 |
| Gunnar B. Sørensen | Bestyrelsesmedlem | Udpeget af Lejerbo HB indtil medio 2025 |
| Karna Kongslev | Personlig suppleant | for Jan-Ole Johannessen |
| Jes Dambmann | Personlig suppleant | for Brian T. Børgesen |
| Erik Petersen | Personlig suppleant | for Arly Gøth |

Det blev besluttet, at der fortsat skal være en observatørpost til afdeling 094-0 Dammene, som ikke er repræsenteret i bestyrelsens midte eller som suppleant til organisationen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen:

På valg for en 2-årig periode:

- Næstformand Jan-Ole Johannessen
- Bestyrelsesmedlem Franz Hansen

Jan-Ole modtog genvalg og blev genvalgt uden modkandidat.

Franz ønskede forsat at blive udpeget, som en person med særlig tilknytning til det almene område. Der var ingen øvrige kandidater.

På valg for en 1-årig periode:

- Suppleant Karna Kongslev
- Suppleant Jes Dambmann
- Suppleant Erik Petersen

Karna modtog genvalg og blev genvalgt uden modkandidat.

Jes var ikke udpeget som repræsentantskabsmedlem, og Brian indstillede Finn. Finn blev valgt uden modkandidat.

Erik modtog genvalg og blev genvalgt uden modkandidat.

Repræsentantskabet foretog valg og bestyrelsen så herefter således ud:

| | | |
|---------------------|-------------------|---|
| Brian T. Børgesen | Formand | Valgt af repræsentantskabet indtil 2026 |
| Jan-Ole Johannessen | Næstformand | Valgt af repræsentantskabet indtil 2027 |
| Arly Gøth | Bestyrelsesmedlem | Valgt af repræsentantskabet indtil 2026 |

| | | |
|--------------------|---------------------|--|
| Franz Hansen | Bestyrelsesmedlem | Udpeget af repræsentantskabet indtil 2027 |
| Gunnar B. Sørensen | Bestyrelsesmedlem | Udpeget af Lejerbo HB indtil medio 2025 |
| Karna Konsgslev | Personlig suppleant | for Jan-Ole Johannessen |
| Finn Andersen | Personlig suppleant | for Brian T. Børgesen |
| Erik Petersen | Personlig suppleant | for Arly Gøth |
| Susanne Hulkvist | Observatør | Der gives en observatørpost til den afdeling, som ikke er repræsenteret i bestyrelsens midte eller som suppleant til organisationen. |

Når du første gang vælges til organisationsbestyrelsen, vil du modtage en velkomstskrivelse samt relevante informationsbilag. Som organisationsbestyrelsesmedlem vil du ligeledes via Penneo årligt blive bedt om en underskrift på Erklæring om Habilitet og Tavshedspligt.

Hvert år efter repræsentantskabsmødet laves der ny vedtægtsforside samt ny fuldmagt, som også sendes i Penneo for underskrift.

5.3. Udpegning til Landsrepræsentantskabet

Lejerbo Brøndby har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Brian Børgesen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

Den 27. februar 2024 (umiddelbart efter Repræsentantskabsmødet) udpegedes Arly Gøth, Jan-Ole Johannessen og Franz Hansen til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede Jan-Ole Johannessen, Franz Hansen og Arly Gøth som landsrepræsentantskabsmedlemmer.

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretager genvalg af EY.

7) Eventuelt

Intet at referere.

Dirigenten sluttede mødet kl. 18:33.

Underskrift via Penneo
Formand Brian Taudahl Børgesen
Dirigent Gunnar Bernhard Sørensen

PENNEO

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

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

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-13 07:53:14 UTC



Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-18 14:40:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter