

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlem Johnny Jensen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Birgitte K. Nielsen og Louise Bech Trusbak.

**Suppleanter:** Sussie Sørensen, Karina Carlsen, Morten Carlsen, Martin Trusbak, Flemming C Petri, Birgit Susanne Nørgaard.

Repræsentantskabsmedlem Jens Benny Petersen, Jakob Lindberg, Henrik Corell, Erik Kristensen, Simone Bruun, Grethe Jørgensen, Birgit Susanne Nørgaard og Benthe Larsen.

Fra administrationen deltog Kim Dommer (ref.) og Thor Poulsen.

**Afbud:** Alex Andreasen, Torben Christensen, Jeannette M. Larsen

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE 21. FEBRUAR 2022

### Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent Mathias Hansen blev valgt ved applaus. Mathias konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt.	2
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	2
2.1.	Formandens årsberetning	2
2.2.	Afdelingernes beretning	3
2.2.1.	Orientering fra afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)	3
2.2.2.	Orientering fra afdeling 134-1 Østre Sandmarksvej vaskeri og fælleshus	4
2.2.3.	Orientering fra afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)	4
2.2.4.	Orientering fra afdeling 154-0 Søparken	4
2.2.5.	Orientering fra afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej	4
2.2.6.	Orientering fra afdeling 277-0 Mølleparken	5
2.2.7.	Orientering fra afdeling 277-1 Nørre Boulevard	5
2.2.8.	Orientering fra afdeling 285-0 Ringen	6
2.2.9.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby	7
2.2.10.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby	7
2.2.11.	Orientering fra afdeling 687-0 Smedegården	7
2.2.12.	Orientering fra afdeling 766-0 Humlekærgård	8
2.2.13.	Orientering fra afdeling 914-0 Cirkelhuset	8
2.2.14.	Orientering fra afdeling 950-0 Fasanparken	8
2.2.15.	Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvængen	9
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 og forelæggelse af budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	9
4)	Indkomne forslag – ingen modtaget	14
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	14
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	14
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år	14
6)	Valg af revisor	15
7)	Eventuelt	16

## 1) Valg af dirigent

Mathias Hansen blev valgt ved applaus. Mathias konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt.

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

### 2.1. Formandens årsberetning

*Fremlægges mundtligt på mødet.*

**Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsberetningen.**

*Man har arbejdet med organisation budgetstrategi herunder kto 109, 111, 115 120 og henlæggelser.*

*Alle afdelinger skal have henlagt tilstrækkelige midler, så forbruget på kto 115 kan komme med (planlægning).*

*Vi skal spare 1.5 mia. Der er en strategi for besparelser på indkøb.*

*Lejerbo er i gang med et stort udbud.*

*For Køge vil det være flyttelejligheder, vi kan spare penge.*

*Effektivitet. 2 afdelinger ligger godt, alle andre afdelinger kan forbedre.*

*Styringsdialog med Køge- og Ishøj Kommune.*

*Fokus på økonomi. Køge Kommune er positive omkring budgetstrategi. Det ser fornuftigt ud.*

*Ret og beboerklagenævn. Enkelte tilsynssager. En enkelt retssag.*

*Økonomi i afdelinger. 5 afdelinger, der giver underskud. 8 afdelinger giver overskud.*

*Foreløbige huslejestigninger ligger fra 1-3,6% (3,6 er afd. 134-2).*

*Udlejningsforhold. Venteliste 2088 venter internt. Eksternt 1031 venter eksternt. Samlet over 3000 venter.*

*Udlejningssituationen er god. 48 tilbud sendes ud tidligere. I dag 58 tilbud.*

*Gennemsnitligt bor lejer 6,5 år, mod tidligere 7 år. Fraflytningen generelt i Køge er faldet til 10%.*

*4 udsættelser.*

*Renoveringer. 2 afdelinger skal skydes i gang. Projekter skal godkendes, inden dette budgetårs afslutning.*

*Nybyggeri ser sløjt ud i både Køge og Ishøj. Man har mange almene boliger i både Køge og Ishøj Kommune.*

*Dispositionsfond. Udvikling – samlet bestyrelse blev enige om at fortsætte praksis.*

*Kursus i råderet, husorden og VHR er afholdt. Efterfølgende er afdelingerne blevet tilbud opdatering af katalogerne igennem støtte fra Sekretariatet.*

*Evt. kursus i regnskab og budget. Bestyrelsen er åben for bud på kurser.*

*Stor Tak til både afdelings- og organisationsbestyrelsen.*

Spørgsmål: Er der lige så lange ventelister i de andre boligselskaber? Formanden svarede: Ja, det er hans indtryk.

Spørgsmål fra Jacob Lindberg 285: Dispositionsfonden. Jacob oplyste, at han vil sende en anke til tilsynet i Køge Kommune, idet han mente, at indbetalingen til dispositionsfonden i Lejerbo Køge Bugt organisationen ikke var i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Endvidere tilføjede Jacob, at flere af afdelingerne ikke ville have haft underskud, hvis det var således, at afdelingerne ikke skulle have indbetalt til dispositionsfonden. Iflg. Jacob ville det have betydet, at afdelingerne ville have opnået et bedre samlet resultat. Formanden svarede, at det altid har været organisationen Køge Bugts intention at følge gældende lovgivning, hvilket man også mener at have gjort i denne sag. Såfremt dette mod forventning ikke skulle have været sket i denne sag, vil organisationen Køge Bugt selvfølgelig rette ind efterfølgende. Formanden bemærkede endvidere, at, som han læste revisionsprotokollatet for dispositionsfonden, så havde vi endnu ikke nået maksbeløbet for indbetaling til fonden.

**Repræsentantskabet godkendte årsberetningen. 17 stemte for.  
2 stemte imod. Formandens beretning blev godkendt.**

## 2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

### 2.2.1. Orientering fra afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der er i afdelingen lige etableret en ny afdelingsbestyrelse.

Den tidligere afdelingsbestyrelse fik udarbejdet et oplæg/forprojekt på udvidelse af stuen. Dette forslag blev lagt frem på det seneste ordinære afdelingsmøde, og stemt ned.

TV-inspektion af kloakker blev ikke færdigt i 21 og færdiggøres forår 22.

De høje træer langs banen er planlagt til fældning ultimo februar. Sagen har være i beboerklagenævnet og er afgjort til organisationens side.

Fældningen af træerne er en opgave, der kræver en professionel, fuldt forsikret og erfaren leverandør, der også kender til samarbejde med BaneDanmark og de betingelser, og sikkerhedskrav BaneDanmark har, hvad angår fældning af træer op af deres anlæg. Vi har spurgt 3 professionelle leverandører. Arbejdet gik til Skovbyholm fra Vordingborg.

Arbejdet med at udføre et råderetskatalog for afdelingen sker i samarbejde med Lejerbos sekretariat.

I denne afdeling kan der være særlige behov og ønsker, da alle lejermål har haver. Første prioritet er at få lavet et nyt og opdateret råderetskatalog. Hvis afdelingen skulle vælge en ny afdelingsbestyrelse, vil denne kunne supplere det igangværende arbejde, eller efterfølgende komme med forslag der kan lægges frem på et afdelingsmøde.

Ejendomskontoret er efter flytning til Søndre Centervej vel etableret og velfungerende!

Kontoret er moderne, åbent og lyst og har givet et tiltrængt løft til de velfærdsforanstaltninger, driftspersonalet så længe har savnet.

Placeringen giver en bedre logistik omkring opgaverne. Ikke mindst da kontoret har mange opgaver og fraflytninger omkring ungdomsboligerne.

Transporten frem og tilbage mellem afdelingerne sker på elektriske cykler.

I tiden under Corona har der på kontoret været et stigende antal henvendelse på email og telefon.

Antallet af personlige henvendelser har været faldende.

Selv om alle vore driftskontorer er åbne jf. Corona så er den generelle tendens, at kommunikationen fra beboerne, primært sker på telefon og email. Denne tendens vil fortsætte, og vi må forudse nye tiltag i fremtiden som eksempelvis beboerapps, hvor en henvendelse fra en lejer vedrørende lejermålet, kan ske direkte over en smartphone.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC NET, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ingen kommentarer.

**Orienteringen blev taget til efterretning**

### 2.2.2. Orientering fra afdeling 134-1 Østre Sandmarksvej vaskeri og fælleshus

Der blev sidste år udarbejdet oplæg til fremtidigt brug af Vaskeri og Fælleslokale. Det blev fremlagt på OB-mødet d. 21.12.2021. Oplægget blev på mødet sendt tilbage til beboerdemokratiet.

Oplægget er siden drøftet med afdeling 224-0, som er den eneste af de tre afdelinger der har en bestyrelse. Vi afventer, om der vil blive valgt bestyrelser i de to andre afdelinger, således at arbejdet kan fortsætte der.

Værftsgården afventer intern stillingtagen til de betingelser, der måtte beskrive deres eventuelle udtræden af fællesskabet.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.3. Orientering fra afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)

**Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ikke en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.4. Orientering fra afdeling 154-0 Søparken

**Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingen har fået udført nedgravede affaldsbeholdere (molokker).  
Der er udført ekstra parkeringspladser, hvor der tidligere var affaldsskure.  
Der er udført grill-pladser.

Afdelingen er i gang med at renovere strengreguleringsventiler på varmeanlægget.

Der er lavet en del grønne arbejder og der er afsat en del midler til vedligehold og renovering af de grønne områder i de kommende år.

Administrationen har modtaget henvendelse fra fjernvarmeleverandøren VEKS, som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ingen kommentarer.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.5. Orientering fra afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej

**Kommentarer fra Administrationen:**

Arbejdet med at udføre et råderetskatalog for afdelingen sker i samarbejde med Lejerbos sekretariat.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC NET, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ingen kommentarer.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

**2.2.6. Orientering fra afdeling 277-0 Mølleparken**

**Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingsbestyrelsen har i deres køkkenudvalg, som arbejder med nye køkkener i en kollektiv råderet.

Næste skridt er bestyrelsens beslutning.

Der er udført et oplæg til renovering i afdelingen. Oplægget omfatter udskiftning af stigstrengene, faldstammer, vinduer, komplet tagudskiftning og indgangspartier. Størrelsen af projektet betyder at styringen herefter vil overgå til Lejerbo BYG, hvilket afdelingsbestyrelsen er orienteret om.

Når anlægsbudgettet er færdigt, efter organisationsbestyrelsens beslutning om eventuel støtte fra dispositionsfonden, kan forslaget komme til afstemning på et afdelingsmøde.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Formanden for afdelingen bemærkede, at der havde været fokus på at kunne konsolidere sig, således at vi kan komme i gang med vore store renoveringsprojekt, som vi glæder os til.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

**2.2.7. Orientering fra afdeling 277-1 Nørre Boulevard**

**Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC NET, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ingen kommentarer.



## Orienteringen blev taget til efterretning

### 2.2.8. Orientering fra afdeling 285-0 Ringen

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingens tidligere varmemester, blev desværre alvorligt syg i juli måned 2021. Efter et langt sygefravær var vi nødsaget til at fratræde ham. Afdelingens varmemester afløser Henning Pørtner overtog derefter som varmemester. Afdelingen har til start 1. marts ansat ny varmemester afløser Emil Dansager. Emil kommer med lang erfaring fra den almene sektor og er oprindelig uddannet tømrer.

#### **Orientering fra BYG**

##### 1. Renovering:

Siden september 2021 er der kommet ny projektleder på sagen fra BYG, Philippe Scanlon. Byggeudvalget er orienteret om status ved to fysiske møder på adressen Ringen.

Der har ligeledes været løbende dialog og gennemgang på Ringen med forsyningsselskabet KLAR omkring forholdene vedr. den forhøjede grundvandsstand på matriklen. Det har afledt, at der også er behov for en afsætning af økonomi til LAR-løsninger i den nuværende helhedsplan.

Der er i afdelingen et behov for tynding og skovning og af høje, store træer. Et punkt der, har været afsat i vedligeholdelsesplanen. Denne opgave er nu lagt ind i helhedsplanen, således at dette punkt ses i sammenhæng med de opgaver og udfordringer der måtte ligge i udformningen af et LAR-projekt. Både når det gælder fældning/fjernelse af eksisterende træer og anlæg samt etablering af ny bevoksning træer og samlet godkendelse hos Køge Kommune.

Opdateret budget og helhedsplan fremsendt til LBF medio december 2021. Afsætningsbrev fra LBF modtaget februar 2022, men endelig afklaring omkring fordeling af støttede og ustøttede midler mangler stadig en tilbagemelding fra LBF. Herunder om der er brug for supplerende teknisk dokumentation. Endelig finansiering af projekt og konsekvens af huslejer afventer derfor stadig. Ifølge LBF planlægges sagen gennemgået og besvaret i løbet marts 2022.

Sagens videre gennemførelse er tillige afhængig af boligorganisationens og –afdelingens vedtagelser m.m. samt Køge kommunes indstilling og fornødne garantistillelse.

På baggrund af den hidtidige praksis, forventes sagen at få tilsagn hos LBF senest i 2024. Det forudsættes, at grundlaget m.v. for skema-A til den tid er klar. Det vil bl.a. sige, at der er den fornødne byggetekniske dokumentation, at besigtigelse og prækvalifikation er gennemført samt at endelig forhandling af sagens omfang mv. har fundet sted. Lejerbo ønsker at fremme sagen mest muligt, og skulle projektet blive klar til endelig behandling inden 2024, har LBF tilkendegivet, at de er indstillet på at få fremrykket tilsagnsgivningen.

##### 2. Forventet tidsplan:

Primo 2022: Tilbage melding fra LBF omkring støtte og finansieringsskitse evt. nødvendighed af supplerende teknisk dokumentation.

Medio 2022: Opdatering og færdiggørelse af finansieringsskitse samt helhedsplan under forudsætning af finansiering og teknisk dokumentation er færdigafstemt med LBF.

Præsentation af helhedsplan og finansiering OB og afdeling

Ultimo 2022: Skema A ansøgning. Godkendelse Køge kommune.

Afdelingen har været i gang med at forberede en kollektiv råderet på køkkener. Der er hjemtaget de første tilbud. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med materialet som siden skal forelægges et afdelingsmøde for godkendelse.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

I forbindelse med helhedsplanen, talte Jacob om, at afdelingen lå lavt terrænmæssigt, hvorfor grundvandsspejlet medførte, at regnvand var vanskeligt at lede væk. Dog havde Køge Afløb givet accept af at modtage vore regnvand.

Jacob oplyste, at afdelingsbestyrelsen havde fokus på at imødegå behovet for vedligeholdelse ved forøgede henlæggelserne.

På det kommende afdelingsmøde skal der tages stilling til, om man ønsker en ny TV-/fiberløsning. Der er indhentet et tilbud fra Fibia.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

**2.2.9. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby**

**Kommentarer fra Administrationen:**

I afdelingen er der udfordringer omkring afløb fra lejemålene. Der er tit brug for rens på afløb og faldstammer som stopper. Faldstammekonstruktionerne er unødigt springende – det er et problem.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

**2.2.10. Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby**

**Kommentarer fra Administrationen:**

Der er udfordringer omkring håndtering af storskrald. Der er ikke plads i gården til dette og storskraldet flyder. Punktet er lagt ind i afdelingens vedligeholdelsesplanen, hvor der er planlagt en ny storskraldsgård til udførsel i budgetåret 22/23. Punktet er drøftet med Køge Kommune som er enige.

Der er i gården en pumpebrønd, der sikrer, at der bliver pumpet drænvand væk under bygningen. Pumpen er renoveret og serviceniveau er øget, for at forhindre opstigende grundvand i kælderen.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

**2.2.11. Orientering fra afdeling 687-0 Smedegården**

**Kommentarer fra Administrationen:**

Renovering af altaner. Den sidste altan er under færdiggørelse. Vi har et budgettet på 400 t.kr. og det ser ud til at holde.

**Facade mod Syd**

Der er behov for at få udført vandnæser under facadepladerne mod syd. Facadepladerne er udført i eternit og er skruet ind i på en gummimembran. Der er ikke nogen liste eller

vandnæse over pladerne, hvilket muliggør, at der kan komme vand ind i bag facadepladerne.

Et overslag på udførsel er ca. 250 t.kr.

Vi ønsker at udføre dette arbejde i umiddelbar efterfølgelse af altanrenoveringen og lade afdelingen betale over egne hensættelser.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### 2.2.12. Orientering fra afdeling 766-0 Humlekærgård

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet til affaldssortering. Hver enkelt bolig har fået opstillet 2 nye beholdere.

Beholderne er sat i de skure, der hører til hvert lejemål. Beholderne fylder så meget, at der ikke er plads til låger på skurene. Der er heller ikke plads til yderligere beholdere.

Man må derfor forudse en udfordring, hvis der fra kommunen kommer yderligere krav til kildesortering.

Der er fundet skader i træværk ved taginddækninger ved carporte. Vi anbefaler at undersøge forholdet nærmere og få beskrevet og anbefalet afhjælpning, af en rådgiver.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### 2.2.13. Orientering fra afdeling 914-0 Cirkelhuset

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingerne har fået udført nedgravede affaldsbeholdere (molokker).

Såfremt det nye "Lille Cirkelhus" fortsat, jf. lokalplanen, skal have adgangsvej gennem Cirkelhusets parkeringsarealer, anbefales det at få etableret et vejlaug, for at få fastsat rettigheder, pligter og økonomi.

Administrationen har modtaget henvendelse fra fjernvarmeleverandøren VEKS, som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

##### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ingen kommentarer.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

#### 2.2.14. Orientering fra afdeling 950-0 Fasanparken

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen at fiber skal helt ind i lejemålene, skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.



**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Formanden oplyste, at de havde haft et godt afdelingsmøde. Året havde været belastet af mange akut opståede vedligeholdelsesudgifter på teknik, som var gået i stykker.

**Orienteringen blev taget til efterretning.****2.2.15. Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvangen****Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen at fiber skal helt ind i lejemålene skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Fremlægges mundtligt på mødet.

Birgit kommenterer, at der var behov for fremrykning af diverse vedligeholdelsesopgaver. Thor oplyste, at i så fald måtte vi have planeret det i de kommende planer for vedligehold.

**Orienteringen blev taget til efterretning.****3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 og forelæggelse af budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022****Organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021**

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 20,8 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 11,6 mio. kr., 3,8 mio. kr. i tilskud til afdelinger samt udgifter til forretningsførelse på 3,6 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 895 tkr., som tillægges organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,8 mio. kr. Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 8,1 mio. kr. hvoraf der er disponeret 4,2 mio.kr som tilskud til afdelingerne.

**Revisionsprotokollat**

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

**134-0 Østre Sandmarksvej**

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 5.487 kr.

**914-0 Cirkelhuset**

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 fraflytning m.v. Driftspåvirkningen udgør 25.755 kr.

#### 277-0 Mølleparken

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

#### 950-0 Fasanparken

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge regnskabet ikke har haft tilstrækkelige henlagte midler til dækning af langtidsbudgettet af afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

#### Regnskaber for selskabslokaler (285-0 og 914-0)

Vi har i året ikke modtaget regnskaberne for selskabslokalerne i afdeling 285-0 og 914-0, hvilket har medført, vi ikke har været i stand til at afstemme de angivne balanceværdier for kassebeholdning (konto 307.1) og bankbeholdningen (konto 307.2), samt de dertilhørende driftsmæssige bevægelser.

- Fejlen der opstår heraf, er vurderet uvæsentligt for afdelingsregnskabet.
- Da der vurderes at være høj grad af risiko for besvigelse forbundet med disse beholdninger, anbefales det at få ændret arbejdsgangen, således at der foreligger regnskab minimum 1 gang årligt.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

#### Organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Budgettet viser en balance på 19,3 mio.kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 10,7 mio.kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,8 mio.kr.

#### Afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2020 til 30.09 2021

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 - Rækkehusene	-32.534	-156.876	607.979	Årets resultat blev et underskud på kr - 32.534 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -156.876 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til renovation, renholdelse, istandsættelse ved fraflytninger og diverse udgifter. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.
134-1 - Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	377.865	Årets resultat blev et overskud på kr. 0, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Afvigelsen til budget skyldes en større vaskeriindtægt end først antaget.
134-2 - Strandvænget	-49.939	-188.374	403.089	Årets resultat blev et underskud på kr - 49.939 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -188.374 Underskuddet fremkommer af flere udgifter



				til vandafgift, renovation, renholdelse samt korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.
154-0 - Søparken	152.572	0	15.816.674	Årets resultat blev et overskud på kr. 152.572, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, møde - og selskabslokaler samt diverse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, renovation og renholdelse.
224-0 - Østre Sandmarksvej	-43.937	133.217	2.028.856	Årets resultat blev et underskud på kr. - 43.937, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renovation samt renholdelse. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.
277-0 - Mølleparken	35.418	5.446	1.265.215	Årets resultat blev et overskud på kr. 35.418, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer samt almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.
277-1 - Nørre Boulevard	12.329	41.526	290.332	Årets resultat blev et overskud på kr. 12.329, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer samt almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renholdelse.
285-0 - Ringen	221.559	-538.174	6.710.594	Årets resultat blev et overskud på kr. 221.559, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 538.174 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, forsikringer og renholdelse
686-0 - Ølby	-103.530	-37.781	772.615	Årets resultat blev et underskud på kr - 103.530 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -37.781



				Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer og renholdelse. Underskuddet modsvarer delvist af færre udgifter til renovation. Almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter.
687-0 - Smedegården	9.663	-49.757	1.511.906	Årets resultat blev et overskud på kr. 9.663, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -49.757 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
766-0 - Humlekærgård	57.666	181.156	2.241.061	Årets resultat blev et overskud på kr. 57.666, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.
914-0 - Cirkelhuset	514.781	195.519	1.641.257	Årets resultat blev et overskud på kr. 514.781, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, energiforbrug og drift af ejd. kontor. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renholdelse samt at man i tidligere år ikke har hensat nok til at dække udgifterne for planlagt og periodisk vedligeholdelse samt udgifter til fraflyttede lejere
950-0 - Fasanparken	-129.175	-263.151	610.328	Årets resultat blev et underskud på kr - 129.175 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -263.151 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til diverse, samt at man ikke har opsparet tilstrækkeligt i de forgange år til at dække forbruget på konto 116 planlagt vedligeholdelse. Underskuddet modsvarer delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation og drift af møde- og selskabslokaler.
957-0 - Fasanvangen	85.722	299.306	604.771	Årets resultat blev et overskud på kr. 85.722, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, samt diverse udgifter.

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



deling 285-0 Ringen. I de af afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse, er regnskaberne gennemgået og godkendt af organisationsformanden.

#### Afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Alle budgetter har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. Med undtagelse af afdeling 285-0 Ringen, er alle budgetter godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
134-0 - Rækkehusene	1,84 %	15-02-2022
134-2 - Strandvænget	3,61 %	16-02-2022
154-0 - Søparken	0 %	24-01-2022
224-0 - Østre Sandmarksvej	2,94 %	23-02-2022
277-0 - Mølleparken	2,46 %	Ikke fastlagt
277-1 - Nørre Boulevard	0 %	25-01-2022
285-0 – Ringen – familie- boliger	1,00 %	07-03-2022
285-0 – Ringen – ungdoms- boliger	1,03 %	07-03-2022
686-0 - Ølby	0 %	25-01-2022
687-0 - Smedegården	1,97 %	25-01-2022
766-0 - Humlekærgård	0 %	25-01-2022
914-0 - Cirkelhuset	1,80 %	01-02-2022
950-0 - Fasanparken	1,99 %	17-02-2022
957-0 - Fasanvangen	2,10 %	08-02-2022

**Det indstilles, at repræsentantskabet at foretag endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.**

Jacob (285-0) oplyste, at de ville stemme imod godkendelse af regnskabet for organisationen, idet de mente, at der er blevet opkrævet uberettigede midler til dispositionsfonden fra de enkelte afdelinger. Organisationsformanden oplyste, at der jf. revisionsprotokollatet for benævnte punkt ikke var opkrævet uberettigede midler til dispositionsfonden. Dette blev også bekræftet af Kim fra Forvaltningen.

Organisationsformanden oplyste i den forbindelse, at organisationsbestyrelsen tidligere på dagen havde godkendt alle afdelingsregnskaber og budgetter for organisationens afdelinger.



Kim oplyste, at såfremt de afdelinger, der endnu ikke havde haft lejlighed til at afholde deres ordinære afdelingsmøder, ikke godkendte regnskab og budget som de foreligger, vil der være tale om en tvist imellem OB og den pågældende afdeling, som skal forelægges byrådet via kommunens tilsyn for endelig afgørelse.

**Repræsentantskabet foretog endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 med 17 stemmer for og 2 stemmer imod.**

#### 4) Indkomne forslag – ingen modtaget

#### 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

##### 5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 31. maj 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Køge Bugt og de tilknyttede afdelinger 134-0, 134-2, 154-0, 224-0, 277-0, 277-1, 285-0, 686-0, 686-1, 687-0, 766-0, 914-0, 950-0 og 957-0 af følgende medlemmer:

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2022
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2022
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Louise Bech Kofoed	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Alex Andreasen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2022
Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Trusbak	Personlig suppleant for	Louise B. Kofoed
Torben Christensen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Birgit Nørgaard	Personlig suppleant for	Alex Andreasen

Det indstilles, at repræsentantskabet tager redegørelsen til efterretning.

**Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.**

##### 5.2. Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år

På valg var:

Johnny Jensen, Formand – Modtog genvalg.

Matthias Hansen, Næstformand – Modtog genvalg.

Alex Andreasen, Bestyrelsesmedlem (fraflyttet) - i hans sted blev Birgit Nørgaard valgt.

Alle suppleanter er på valg og der skal som udgangspunkt vælges én personlig suppleant pr. organisationsbestyrelsesmedlem.

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

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.**

**Repræsentantskabet foretog valg ved håndsoprækning:**

**Johnny Jensen blev genvalgt for 2 år.**

**Matthias Hansen blev genvalgt for 2 år.**

**Birgit Nørgaard blev valgt for 2 år.**

Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Trusbak	Personlig suppleant for	Louise B. Kofoed
Simone Bruun	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C Petri fortsætter	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Benthe Larsen	Personlig suppleant for	Birgit Nørgaard

**Organisationsbestyrelsen består efter konstituering af formand og næstformand, herefter som følgende:**

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2024
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2024
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Louise Bech Kofoed	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Birgit Nørgaard	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2024
Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Trusbak	Personlig suppleant for	Louise B. Kofoed
Simone Bruun	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Benthe Larsen	Personlig suppleant for	Birgit Nørgaard

## 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

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg**

**Repræsentantskabet godkendte EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.**

Ingen indvendinger – de er valgt.

## 7) Eventuelt

Ingen emner til eventuelt.

Mødet hævet.

Dato: / 2022

Formand, Johnny Jensen

Dato: 22 13 2022

Dirigent, Matthias Hansen