

Deltagere: Formand Johnny Jensen (154-0), næstformand Matthias Hansen (914-0), bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen (154-0), Birgitte K. Nielsen (766-0), Henrik Nielsen (285-0), Louise Bech Trusbak (154-0) og Birgit Susanne Nørgaard (957-0).

Repræsentantskabsmedlemmer: Laila Petersen (766-0), Linda Nørup (244-0), Grethe Jørgensen (914-0), Henrik Corell (134-0), Erik Kristensen (134-0), Jakob Lindberg (285-0), Heidi Ovgard (285-0), Sara Youkesi (957-0), Karina Carlsen (154-0), Morten Carlsen (154-0), Martin Bech Trusbak (154-0), Flemming C. Petri (914-0) og Benthe Larsen (950-0).

Fra administrationen deltog Kim Dommer og Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Sussie Sørensen (277-0), Simone Bruun (914.0), Kaj Hansen (154-0), Susan Taylor (134-2), Helle Hauser (766-0) og John Sejr Sindt (285-0).

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

**Mandag, den 27. februar 2023**

### 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	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	5
2.2.6.	Orientering fra afdeling 277-0 Mølleparken	5
2.2.7.	Orientering fra afdeling 277-1 Nørre Boulevard	6
2.2.8.	Orientering fra afdeling 285-0 Ringen	6
2.2.9.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby	6
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	7
2.2.13.	Orientering fra afdeling 914-0 Cirkelhuset	7
2.2.14.	Orientering fra afdeling 950-0 Fasanparken	8
2.2.15.	Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvangen	9
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022 og forelæggelse af budget for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	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	15

Af indkaldelsen til organisationsbestyrelsesmødet udsendt den 25. januar 2023 fremgik det, at afbud skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn på e-mail: stkbh@lejerbo.dk senest den 7. februar 2022.

## 1) Valg af dirigent

Johnny bød velkommen til årets repræsentantskabsmøde. Matthias blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

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

### 2.1. Formandens årsberetning

Der arbejdes fortsat med budgetstrategi for besparelser samt henlæggelser for 2023/24. Der er kun en enkelt afdeling, hvor målet ikke er nået, og flere afdelinger har overrealiseret. Oveni det skal vi være opmærksomme på inflationen, så de afdelinger, der ligger på grænsen, vil muligvis ikke kunne få alle deres projekter gennemført. Organisationen vil være opmærksom herpå.

Budgetstrategien vil blive revideret og forventes udsendt til efteråret. Der er kommet yderligere en effektiviseringspakke med fokus på besparelser samt indkøb i de almene boliger. Lejerbo Køge bugt har derfor via Almen Indkøb deltaget i udbud på fraflytninger, hvor organisationen forventer at kunne spare ca. 200.000 kr. årligt. Endvidere arbejdes der videre med fælles indkøb efter anbefaling fra Organisationen; eksempelvis ladestandere og internet-/fiberforbindelser. Der arbejdes pt. på samkøb i Køge Nord, samt etablering af energirådgivning til afdelingerne.

Styringsdialogerne i Køge og Ishøj kommune har været afholdt, og kommunerne er rigtig positive over for de resultater, vi har opnået i Lejerbo Køge Bugt og særligt hastigheden, og Jeannette skal således ikke længere "stå skoleret" på kommunen hvert kvartal, men kun til et enkelt styringsdialogmøde hvert år.

Beboerklagenævnsager har der kun været en enkelt af i årets løb, der har været 19 påtaler i regnskabsåret. 3 fraflytningsklager – 2 afvist og en enkelt med dekort.

Regnskab og økonomi ser godt ud for alle afdelinger, kun to afdelinger har haft underskud, de øvrige har haft pæne overskud. Der er på nuværende tidspunkt kun fire afdelinger med negativ overskudssaldo. Budget 23/24 er der nok mange, der kan huske, at huslejerne kun måtte stige 4 %, men det gjaldt kun privat udlejning. Vi har dog formået at holde os under 4% i alle afdelingerne, og en enkelt afdeling skal ikke stige i husleje.

Dispositionsfonden har givet tilskud til afdeling 687-0 til brug for reparation af altaner 417.000 kr., og der er hensat yderligere 500.000 kr. til de sidste reparationer. I afdeling 285-0 Ringen er der afsat 2.875.000 kr. plus 625.000 kr. til yderligere undersøgelser, da der er en række udfordringer med opstigende fugt. Til sidst er der afdraget på lån til administrationen til dækning af underskud i Organisationen efter opstået underskudsfinansiering i afdeling 950-0 og afdeling 957-0.

Fra arbejdskapitalen er der givet tilskud til dækning af lønudgifter i en årrække, men i indeværende år er der også givet 546.000 kr. til afdeling 285-0 pga. udskiftning af varmemester.

Udlejning ser godt ud, der er en stigning i antallet af opskrivninger i forhold til sidste år. Generelt er udlejningssituation god, og der har kun været to lejligheder, som har været gået i tomgang i året. Fraflytning ligger stabilt, og vi ligger under landsgennemsnittet. Der har været en lejer, der fraflyttet uden opsigelse og pga. restance.

Renoveringen i afdeling 277-0, er ved at være på plads, men priserne er steget med næsten 40%, så projektet er revurderet, og vi håber, det kan blive godkendt, inden vi går på sommerferie i år.

Afdeling 285-0 Ringen, det er en lang og sej kamp med de problemer der er med grundvand og opstigende fugt, vi håber der er fundet løsning på inden året er omme, således at Skema A kan ligge klar.

Nybyggeri er der ikke meget af, da hverken Køge eller Ishøj kommune, har afsat grundkapital i deres budgetter.

Sidste år blev der givet tilskud til opdatering af alle kataloger i afdelingerne i Organisationen, og det har de fleste afdelinger været igennem. Der mangler pt. tre afdelinger, før alle har opdaterede kataloger.

Interne kurser har vi holdt igennem en årrække, og igen i år den 10. juni vil der være fokus på afvikling af afdelingsmøder, regler og praktik, økonomi, vedligeholdelsesplaner mm. Til efteråret vil der tillige været en brush-up, så vi slutter af med at være "opdateret" til den næste runde budgetmøder.

Tak til Lejerbo administrationen og organisationsbestyrelsen for det gode samarbejde i årets løb.

## **Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.**

### **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:**

###### *Strømpeforing/kloak*

Der arbejdes med at hjemtage tilbud på strømpeforing af afløb/kloak.

###### *Fiber*

Den seneste opdatering, vi har fra TDC Net om udførsel af fiberforbindelse, er, at det udføres inden udgangen af første kvartal 2023.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Erik fortalte, at der stadig indhentes tilbud på strømpeforing, samt at TDC fortsat ikke har svaret. Vi er i gang med et samarbejde om indretning/ombygning af afdeling 134-1 vaskeri og forsamlingshus, hvor der hentes tilbud.

**2.2.2. Orientering fra afdeling 134-1 Østre Sandmarksvej vaskeri og fælleshus****Kommentarer fra administrationen:***Modernisering*

Der er omkring Fælleshuset nedsat en arbejdsgruppe med deltagere fra de omkringliggende afdelinger.

Der arbejdes med et oplæg på modernisering af huset. Man er enige om, at huset efter en modernisering skal opgraderes med et større og bedre selskabslokale samt større køkken. Der skal i huset være et langt mindre vaskeri, der skal svare til det nuværende behov. Vi har samme arkitekt til at hjælpe os, Jacob Nørlev, som har leveret de tidligere oplæg til fremtidige løsninger på fælleshuset (ældreboliger etc.).

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der er ved at blive planlagt en ombygning, og de afdelinger, som bruger lokalerne, samarbejder om en god løsning.

**2.2.3. Orientering fra afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)****Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ikke ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen, men afdelingen har valgt et medlem til repræsentantskabet.

*Fiber*

Den seneste opdatering, vi har fra TDC Net om udførsel af fiberforbindelse, er, at det udføres inden udgangen af første kvartal 2023.

**2.2.4. Orientering fra afdeling 154-0 Søparken****Kommentarer fra Administrationen:**

Afdelingen har på deres afdelingsmøde den 13. februar 2023 godkendt deres 3 kataloger med nogle få ændringer.

*Brandveje*

Afdelingen har fået et påbud fra Køge Kommune om brandveje på havesiden. Køge Kommune (Beredskabet) mener, at vores brandveje ikke i tilstrækkeligt omfang er vedligeholdt. På brandvejene er der muld og græs, så brandvejene for nærværende ikke er hensigtsmæssige at køre på for de store sluknings-/redningskøretøjer. Vi er gået i gang med at undersøge, hvor meget græs/muld, der ligger brandvejene, og vil lave et oplæg på at få fjernet muld og udlagt grus eller andet.

*Olietanke*

Som tidligere beskrevet i denne dagsorden har vi i afdelingen en problematik, der går på ikke sløjfede olietanke (3 stk á 30.000 l). Vi er gået i gang med at lokalisere tankene og vil undersøge dem.

### *Fjernvarme*

Vi er i kontakt med VEKS og håber, at vi kan etablere et møde med organisationen om fjernvarme.

Vi har bedt en energirådgiver hjælpe os med at få analyseret oplæggene fra VEKS/Køge Fjernvarme og samtidigt undersøge mulighederne for andre opvarmningsmetoder.

### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Johnny fortalte, at de blev overraskede, da der dukkede nogle olietanke op. Sidst de var fremme, var da man byggede i 1988-89, så det var en streg i regningen. Fjernvarmen har vi fået tilbud på for 6 måneder siden, hvor vi stillede spørgsmål, som de endnu ikke har besvaret. Resten af området får fjernvarme snart, men afdeling 154-0 først i 2028, hvilket vi er uforstående overfor.

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

### **Kommentarer fra Administrationen:**

#### *Fiber*

Den seneste opdatering, vi har fra TDC Net om udførsel af fiberforbindelse, er, at det udføres inden udgangen af første kvartal 2023.

### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Linda fortalte, at der er arbejdet med husorden pga. en problemstilling med parkering af trailer og campingvogne på området. Der tales ofte om fibernet, og nu har TDC lovet, at det bliver i første kvartal 2023. Det gamle ejendomskontor er nu lavet om til en ungdomsbolig og forventes snart lejet ud. Møderne om fælleshus 134-1 foregår med udgangspunkt i gode forslag fra rådgiver. Hvis der både skal etableres el-ladestander og handicap-parkeringspladser, så vil det komme til at knibe med pladsen. Henlæggelserne er øget i år, da vi skal have nyt tag. Der er udfordringer med plads til affaldscontainere, hvorfor der skal sættes penge af til yderligere affaldsskure. Afdelingen mangler ekstra cykelparkering og gerne i form af et cykelskur, men det kniber med pt. økonomien hertil. Man imødeser store udgifter til reparationer af bl.a. vandværk, så der skal snart en stor renovering til.

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

### **Kommentarer fra Administrationen:**

#### *Renovering*

BYG har udarbejdet et oplæg til renovering i afdelingen. Oplægget omfatter udskiftning af stigstreng, faldstammer, vinduer, komplet tagudskiftning og indgangspartier.

Anlægsbudgettet skal fremlægges for organisationsbestyrelsens i forhold til spørgsmålet om en større tilskud fra dispositionsfonden.

Når anlægsbudgettet er endelig fastlagt, kan forslaget komme til afstemning i afdelingen.

#### *Fiber*

Den seneste opdatering, vi har fra TDC Net om udførsel af fiberforbindelse, er, at det udføres inden udgangen af første kvartal 2023.

### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Ingen fremmødt.

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

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

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

#### *Fiber*

Ny fiberforbindelse er udført.

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

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

#### *Personale*

Vores varmemester Henning Pørtner går efter alt at dømmes på pension til sommer. Når Henning har taget den endelige beslutning, vil vi gå i gang med at rekruttere en ny medarbejder.

Vi har haft 2 medarbejdere på motorsavskursus, således at man selv kan udføre en del af de opgaver, der er påkrævet i en afdeling med så meget bevoksning.

#### *Indeklima og skimmel*

Afdelingen har haft store driftsomkostninger til skader som følge af indeklimaproblemer/skimmel.

To boliger er i gang med at blive genhuset. Vi har andre boliger også, som vi kommer til at undersøge nærmere for skimmel ved anvendelse af et konsulentfirma.

Udbedring og sanering efter mindre skimmelsager har også medført mange omkostninger.

#### *Drift og vedligehold.*

Afdelingen har haft store omkostninger til reparationer omkring tagenes dårlige beskaffenhed og vedligeholdelsestilstand.

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

Jakob fortalte, at der er redegjort fint fra administrationen om de daglige opgaver. Få bemærkninger om helhedsplanen, som havde været under udarbejdelse i de seneste 10 år, men nu er der endelig kommet skub i sagerne. En tak som blev rettet til den kompetente projektleder Phillippe. Et af problemerne i den kommende helhedsplan er, at afdelingen ligger i et område med meget højt grundvandsspejl, det skal løses med hjælp fra LBF. Planen herfor er ved at blive udarbejdet med forbedret vandafledning. Derudover rummer planen, at der skal skiftes tage samt genopretning af skure.

Fibernet er indlagt gennem WAOO og er ved at blive udført. Der er arbejdet med en frivillig pulje til forbedring af køkkener, og det kommer i gang i løbet af året. Afdelingen har godkendt de nødvendige stigninger, og der er kommet et godt samarbejde i gang med Svane Køkken, og de har påtaget sig de samme vilkår, som før de gik konkurs.

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

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

#### *Storskrald*

Der er udfordringer om afhentning af storskrald. Pga. adgangsveje vil Køge Kommune ikke afhente storskrald.

Sammen med kommunens renovationsafdeling har vi i ejerforeningen drøftet at udføre en ny affalds-/storskraldsgård, der vil gå helt ud til parkeringspladsen foran ejendommen. Det vil medføre, at renovationsmedarbejderne vil få bedre adgangsforhold.

Køge Kommune har efterfølgende krævet en komplet byggesagsbehandling med de omkostninger, det vil medføre. Dette spørgsmål drøftes i ejerforeningen.

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

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

##### *Drift og vedligehold*

Der udføres vedligehold på belægningerne i gangarealer.

##### *Energibesparelse*

Vi er i gang med at finde en bedre styring af armaturer i gange og på fællesarealer med det formål at spare energi.

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

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

Udbedringer på altaner og vandnæser på facaden mod have er udført.

Der har været udfordringer omkring driften af afdelingens elevator. De udfordringer mener vi i høj grad hænger sammen med operatørens drift (Kone). På ejendomskontoret gør de hvad de kan for at få Kone til at overholde den serviceaftale, der ligger på området. Lejerbo er i gang med et nyt udbud på elevatordrift via Almen Indkøb.

Som følge af en bedre normering på personalesiden blev leverandøren på vinterberedskabet sidste år opsagt. Personalet har denne vinter selv stået for vinterberedskabet.

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

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

I forhold til ønsket om at få etableret fiber, er det eneste firma, der har udtrykt, at man vil/kan etablere et nyt net uden beregning (sammen med udførelse af andre afdelinger), Fibia. - Det kan ændre sig.

Organisationen har på sidste møde haft en lang drøftelse omkring bredbånd. Vi afventer organisationens eventuelle beslutning på dette område sammenholdt med afdelingens eget ønske.

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

Laila fortalte, at hun er helt nyvalgt som formand, og vi er ved at undersøge udskiftning/udbedring af carporte og komfurer og emhætter, der ikke helt virker, som de skal mere. I løbet af året skal der arbejdes med en renovationsløsning. Formanden ser frem til det omtalte kursus i organisationen.

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

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

##### *Vejlaug*

Cirkelhusets nye nabo "Det lille cirkelhus" er nu opført. De uklarheder, der har været om privat fællesvej, vej-ret er belyst. Naboen har vej-ret igennem vores matrikel. Anbefalingen har været at få etableret et vejlaug til styring og betaling af fælles omkostninger til drift og vedligehold.

Vi er ikke kommet til enighed med de tidligere ejere af "Det lille cirkelhus", Casa Nord, om etableringen af et vejlaug. "Det lille cirkelhus" er nu solgt til Genesta, en europæisk kapitalforvalter med fonde placeret i Luxemburg, og vi vil forsætte opgaven med at få udført et vejlaug med den nye ejer.

#### *Vigepligt på parkeringspladserne*

Vi har gennem Køge Kommune modtaget et påbud fra politiet om etablering af vigepligt på parkeringsarealet i form af "hajtænder". Dette sker tilsyneladende efter et biluheld på parkeringsarealet. Vi ved endnu ikke, hvad det vil koste at udføre opgaven. Vi har fået to måneder til at få opgaven udført.

#### *Etablering af parkeringskontrol*

Der er etableret parkeringskontrol i afdelingen. Det er firmaet COPark, der er lavet en aftale med, og som har afholdt opstartsomkostningerne. En mindre del af indtægterne på afgifter tilfalder afdelingen. Ordningen har været behandlet og godkendt på seneste afdelingsmøde den 14. februar, hvor få ændringer blev vedtaget.

#### *Etablering af fjernvarme*

Vi har efter organisationens ønske sat en energirådgiver på opgaven til se på de oplæg, vi har modtaget fra Køge Fjernvarme, samt muligheden for alternative metoder. VEKS har bedt om muligheden for et møde med organisationen for at informere om en eventuel etablering af fjernvarme samt informere om prisstruktur og nye aftaler i de af vores afdelinger, hvor vi allerede har fjernvarme.

#### *Bredbånd / fiberforbindelse*

Vi er i gang med at hjemtage tilbud på bredbånd fra leverandøren Bolignet Århus. Tilbuddet vil også indeholde et oplæg til en opgradering af eksisterende net.

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

Matthias fortalte, at der kommet en ny nabo - det lille cirkelhus. De første lejere er flyttet ind lige før jul, men der mangler fortsat nogle. Internet er der arbejdet med i afdelingen, og beboerne valgte på et afdelingsmøde lige efter sommerferien at beholde det nuværende anlæg. Men foranlediget af de seneste udfald af nettet, bliver der kigget på en ny fælles løsning/tilbud for de nærliggende afdelinger.

Der er sket et færdselsuheld på vores fælles vej, så nu er vi blevet påbudt at etablere hajtænder.

Vedr. fjernvarme, er der afsat penge til en energikonsulent for at finde den bedste løsning på afdelingens varmforsyning, også på lang sigt.

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

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

##### *Fiber*

Der har i afdelingen været arbejdet med etableringen af en ny fiberforbindelse. Der har været indgået en aftale med TDC Net om denne opgave. Aftalen blev desværre opsagt af TDC NET.

Der har været afholdt møder omkring udførsel af samme opgave med Fibia og Global Connect.

Muligheden for opgradering af det eksisterende net undersøges med Bolignet Århus. Punktet har været drøftet på seneste organisationsbestyrelsesmøde.



*Renovation – storskrald*

Ishøj kommune har lukket deres genbrugsplads, der ligger overfor afdeling 950-0 og 957-0. Samtidig er sorteringsordningen udvidet. Derfor at det være nødvendigt at planlægge en ny storskraldsgård. Storskraldsgården er under udførelse.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Bente fortalte, at afdelingen afventer organisationens beslutning om fibernet, og afdelingen har haft et møde med Global Connect om mulighederne.

Den 1. januar 2023 nedlagde Ishøj kommune den tidligere genbrugsstation, som var nabo til os. Det har betydet, at afdelingen har måtte etablere og betale for at få en ny affaldsplads til stort affald m.m.

**2.2.15. Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvangen****Kommentarer fra Administrationen:***Fiber*

Der har i afdelingen været arbejdet med etableringen af en ny fiberforbindelse. Der har været indgået en aftale med TDC Net om denne opgave. Aftalen blev desværre opsagt af TDC NET.

Der har været afholdt møder omkring udførelse af samme opgave med Fibia og Global Connect.

Muligheden for opgradering af det eksisterende net undersøges med Bolignet Århus. Punktet har været drøftet også sidste organisationsmøde.

*Renovation – storskrald*

Ishøj kommune har lukket deres genbrugsplads, der ligger overfor afdeling 950-0 og 957-0. Samtidigt er sorteringsordningen udvidet. Det har ikke været muligt at bygge en egentlig storskraldsgård. Løsningen er i stedet at inddrage et par parkeringspladser, der i tiden for afhentning reserveres til at stille storskrald. Samtidigt er sorteringsbåsen udvidet med en ny og mindre bås, så der er plads til udvidelsen af antal affaldsbeholdere.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Birgit fortalte, at der er meget samarbejde mellem de to afdelinger i Ishøj, men desværre kunne der ikke opnås en fælles renovationsløsning for de to afdelinger. Der arbejdes også på fibernet til afdelingen.

**Repræsentantskabet tog beretningerne til efterretning.****3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022 og forelæggelse af budget for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024**Organisationens regnskab for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 21,9 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 11,7 mio. kr., 3,7 mio. kr. i tilskud til afdelinger samt udgifter til forretningsførelse på 3,7 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 43.042 kr., som tillægges organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,3 mio. kr. Dispositionsfonden har et indestående på

balancetidspunktet på 7,8 mio. kr. hvoraf der er disponeret 4,5 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 12.195 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 84.710 kr.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling 134-0 og 914-0 kan vi oplyse at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

##### *Regnskab for selskabslokale afdeling 285-0*

Vi har i året ikke modtaget regnskab for selskabslokalet i afdeling 285-0, og har som følge heraf ikke været i stand til at afstemme den angivne balanceværdi for kassebeholdning (konto 307.1) og bankbeholdningen (konto 302.2), samt de dertilhørende driftsmæssige bevægelser.

Eventuelle fejl i regnskabet som følge heraf, er vurderet uvæsentligt for afdelingsregnskabet.

Vi anbefaler at arbejdsgangen vedrørende disse beholdninger ændres, således at det sikres, at der som minimum aflægges regnskaber for disse beholdninger en gang årligt og således, at risikoen for besvigelser vedrørende disse beholdninger kan minimeres.

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

#### Afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2021 til 30.09 2022

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 - Rækkehusene	94.980	104	733.784	Årets resultat blev et overskud på kr. 94.980, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer samt at der i året ikke har været opsparet nok til dækning af afholdte udgifter i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

134-1 - Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	447.708	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.
134-2 - Strandvænget	46.956	-95.419	519.457	Årets resultat blev et overskud på kr. 46.956, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -95.419 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer.
154-0 - Søparken	-169.952	-169.951	14.650.064	Årets resultat blev et underskud på kr -169.951 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -169.951 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse samt drift af møde- og selskabslokaler. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.
224-0 - Østre Sandmarksvej	82.430	126.646	2.236.326	Årets resultat blev et overskud på kr. 82.430, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer og målerpasning.
277-0 - Mølleparken	188.244	223.690	1.674.594	Årets resultat blev et overskud på kr. 188.244, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse samt almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.
277-1 - Nørre Boulevard	30.797	62.323	320.470	Årets resultat blev et overskud på kr. 30.797, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift.
285-0 - Ringen	532.382	453.208	6.936.574	Årets resultat blev et overskud på kr. 532.382, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift,

				målerpasning, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter drift af møde- og selskabslokaler.
686-0 - Ølby	-56.762	-125.542	948.773	Årets resultat blev et underskud på kr - 56.762 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -125.542 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til renovation, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.
687-0 - Smedegården	49.691	13.934	1.645.986	Årets resultat blev et overskud på kr. 49.691, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer, målerpasning, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
766-0 - Humlekærgård	67.006	207.162	2.385.052	Årets resultat blev et overskud på kr. 67.006, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter.
914-0 - Cirkelhuset	373.370	720.889	1.970.578	Årets resultat blev et overskud på kr. 373.370, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer samt drift af møde- og selskabslokaler.
950-0 - Fasanparken	26.052	-209.099	785.888	Årets resultat blev et overskud på kr. 26.052, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -209.099 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskat, renovation, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer og renholdelse.
957-0 - Fasanvängen	111.602	280.908	671.831	Årets resultat blev et overskud på kr. 111.602, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af

flere udgifter til el og varme til fællesarealer og renholdelse.

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 2023 til 30/9 2024

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	3,34 %	08.02.2023
134-2 - Strandvænget	3,99 %	25.01.2023
154-0 - Søparken	2,75 %	13.02.2023
224-0 - Østre Sandmarksvej	3,15 %	15.02.2023
277-0 - Mølleparken	3,07 %	15.02.2023
277-1 - Nørre Boulevard	0 %	18.01.2023
285-0 - Ringen – familieboliger	2,38 %	31.01.2023
285-0 – Ringen – ungdomsboliger	2,42 %	31.01.2023
686-0 - Ølby	3,52 %	18.01.2023
687-0 - Smedegården	1,09 %	18.01.2023
766-0 - Humlekærgård	2,26 %	25.01.2023
914-0 - Cirkelhuset	2,99 %	14.02.2023
950-0 - Fasanparken	2,84 %	15.02.2023
957-0 - Fasanvängen	3,17 %	13.02.2023

**Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.**

#### 4) Indkomne forslag – ingen modtaget

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

##### 5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 21. februar 2022 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 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

#### Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

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

På valg er:

Gitte Nielsen, bestyrelsesmedlem

Birgitte K. Nielsen, bestyrelsesmedlem

Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlem

Louise Bech Kofoed, bestyrelsesmedlem

Der skal som udgangspunkt vælges én personlig suppleant pr. organisationsbestyrelsesmedlem. Suppleanter vælges for 1 år.

Erik Kristensen ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem.

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

**Repræsentantskabet foretog valg:**

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2024
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2024
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Louise Bech Trusbak	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Birgit Nørgaard	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2024
Erik Kristensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Bech Trusbak	Personlig suppleant for	Louise Bech Trusbak
Henrik Corell	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C. Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Benthe Larsen	Personlig suppleant for	Birgit Nørgaard

**6) Valg af revisor**

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

**Repræsentantskabet foretog genvalg.**

**7) Eventuelt**

Linda spurgte til, om der nu er mulighed for at ændre prisen på fjernvarmen, og om der er udsigt til, at vi kan få billigere fjernvarme, eller om vi skal beholde den nuværende aftale. Matthias svarede, at der er aftalt møde med VEKS ultimo marts, hvor nye såvel som gamle aftaler skal drøftes.

Matthias takkede for god ro og orden.

Underskrift via Penneo.  
Formand Johnny Jensen  
Dirigent Matthias Hansen

# PENNEO

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

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

## Johnny Bo Jensen

### Underskriver

Serienummer: fb8e3e3a-1dda-4c76-9a32-29e7aaaf6b04

IP: 62.116.xxx.xxx

2023-03-23 09:54:06 UTC



## Matthias Hansen

### Underskriver

Serienummer: 29e19e27-a8d0-46a4-8696-6fac401b4352

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-03-29 19:39:17 UTC



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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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