

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen og Louise Bech Trusbak samt suppleanter Karina Carlsen, Flemming C. Petri samt Benthe Larsen.

Fra Repræsentantskabet: Morten Carlsen, Charlotte Guldborg Lauridsen og Ulla Lauridsen (afd. 154-0), Linda Norup (afd. 224-0), Sussie Sørensen (afd. 277-0 Kenneth Krohn Oldgreen (afd.285-0), Laila Petersen og Rita Jensen (afd. 766-0), Grethe Jørgensen og Simone Bruun (afd. 914-0) samt Birgit Susanne Nørgaard og Katerina Brisson (afd. 957-0).

Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Kim Dommer og Thor Poulsen.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Robert Kaufmann, suppleanterne Martin Bech Trusbak og John Sejr Sindt samt repræsentantskabsmedlemmer Henrik Corell, Erik Kristensen, Anna Carina Oster og Niels Sejersen.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Onsdag, den 26. 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	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	6
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	8
2.2.14.	Orientering fra afdeling 950-0 Fasanparken	8
2.2.15.	Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvængen	8
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	9
4)	Indkomne forslag	13
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	13
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	13
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	13
6)	Valg af revisor	14
7)	Eventuelt	15

1) Valg af dirigent

Matthias Hansen blev valgt til dirigent.

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

2.1. Formandens årsberetning

Johnny berettede, at der i det forgangne år er afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde ifbm. en nødvendig renovering i 285-0 Ringen. Der var stor enighed i repræsentantskabet om, at afdelingen skulle renoveres, og afdelingen valgte ligeledes at godkende en renovering.

Afdeling 277-0 Mølleparken skal i gang med deres renovering, og den er nu på skinner og starter indenfor få måneder.

Der er en række råderetskataloger fra afdelingerne, som har været forbi organisationen til godkendelse.

Organisationens forretningsorden er opdateret i løbet af året.

Køge kommune har meddelt, at man ophører med fritagelse for grundskyld på ungdomsboligerne pr. 1. januar 2026. Det er et mindre beløb i afdelingerne, men for kommunen er det nok alle bække, som kan gøre en forskel på kommunens økonomi.

Fjernvarmen sendte en varsling om forhøjelse på 19 %, som blev behandlet i organisationen, og der var enighed om, at afdelinger, som var omfattet, skulle varsles med det samme for at undgå store efterregninger hos den enkelte beboer.

Budgetstrategien for afdelingerne, alle kører stort efter planen, og det er nu på tide, at vi i organisationen kigger på vores henlæggelser, så vi sikrer, at der er penge til at udføre diverse arbejder i fremtiden. Organisationen er nu et helt andet sted, og vi skal til at kigge 30 år frem i vores vedligeholdelsesplaner.

Der har været fokus på indkøb i afdelingerne. Lejerbo Køge Bugt er så store, at vi skal foretage udbud af diverse ydelser for at overholde udbudslovgivningen. Håndværkerydelser har været i udbud via AlmenIndkøb, og der er blandede oplevelser i de forskellige afdelinger, men der vil komme flere fælles udbud i fremtiden.

Fjernvarmeudrulningen i afdeling 766-0 Humlekærgård, og 914-0 Cirkelhuset er godt i gang. Afdeling 154-0 Søparken skal også på fjernvarmen, men det går lidt mere trægt, men det bliver formodentlig i løbet af 2025.

Der har været afholdt styringsdialogmøder i Køge og Ishøj. Køge kommune er ret godt tilfredse med organisationen og den regnskabsmæssige udvikling. Ishøj kommune havde ingen bemærkninger til regnskaberne. Affaldssortering var et emne begge steder, da det fylder meget i det daglige i afdelingerne.

Udlejningsaftalerne i begge kommuner er genforhandlet, og i Køge trådte en ny 4-årig aftale i kraft den 1. januar 2025, der nu gælder for alle boligorganisationer i kommunen. I Ishøj har det været lidt mere tungt at arbejde med, men det forventes, at den kan træde i kraft 1. maj 2025.

Der har været 13 husordenssager mod 18 sidste år. Fraflytningsklager har der været 3 afviste og 1 dekort givet i årets løb. Efter regnskabsafslutning har der været tre yderligere beboerklagenævnsager.

Regnskaberne i 11 afdelinger var med overskud og 2 afdelinger med underskud, det er ret flot. Vi er ved at være, hvor vi skal være, der er kun 1 afdeling tilbage med en negativ resultatkonto.

Huslejen i kommende budgetår reguleres fra 0,0 % til 4,97 % i regulering – generelt lidt over budgetstrategien, og det er rigtig flot, at afdelingerne tager et ansvar.

Dispositionsfonden bruger penge i disse år – i året 2023/24 var tallet 3,6 mio. kr. og i året 2024/25 var det 4,4 mio. kr. Pengene er hovedsageligt gået til afdeling 285-0 og 277-0. Tab på lejeledighed var i året 581.000 kr. og udlån til afdelinger, der afvikles planmæssigt på 800.000 kr.

Arbejdskapitalen har givet tilskud til varmemester, energirådgivning samt plantegninger.

Udlejningen kører pænt i Lejerbo Køge Bugt, der er stadigvæk mange opskrevet til vores boliger. Pr. 31. december 2024 var der 3.477 opskrevet, og det ligger meget stabilt i forhold til tidligere år. Ca. halvdelen er i bero, og den anden halvdel aktive. Der har været en lille stigning i forhold til sidste år i fraflytningsprocenten, og vi ligger lidt over Lejerbos generelle fraflytningsprocent, men kun to udsættelser pga. huslejerestance.

Der blev spurgt til AlmenIndkøb om der holdes øje med besparelserne i aftalerne. Johnny svarede, at der ved opstart blev lavet et datagrundlag til brug ved sammenligning af før og efter indgåelse af aftalerne i AlmenIndkøb, men at der skal gå et stykke tid, før der er et reelt sammenligningsgrundlag.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde på mødet en mundtlig orientering.

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

Kommentarer fra Administrationen:

Fremtidig opvarmning

Afdelingen har på afdelingsmødet d. 13. februar 2024, stemt om fremtidig opvarmning herunder spørgsmålet om overgang til fjernvarme.

Afdelingen har valgt at fortsætte med gas som energikilde til opvarmning.

Strømpeføring/kloak

Der arbejdes i samarbejde med rådgiver Sinuz A/S på at få udført en plan for strømpeføring af hovedkloak.

Maling af facader

Facader olieres i løbet af året.

Affaldshåndtering

Køge Kommunes ændrede affaldssortering, betyder for rækkehuse, at de skal have en ekstra beholder til glas og metal. Dette implementeres efter at afdelingsmødet d. 13. februar har besluttet at man ikke længere ønsker den foreløbige løsning, hvor der er opstillet 2 større beholdere til glas og metal.

Parkeringspladser

Der skal udføres en opgradering af parkeringspladser og fjernelse af grønne tunger. Desuden har afdelingsmødet d. 13. februar 2024 vedtaget, at afdelingens parkeringspladser fremover skal være personlige og mærkes. I forbindelse med opmaling af bås, vil båsene blive tildelt de enkelte lejemål. Hver enkelt lejer vil modtage et tillæg til lejekontrakten. Administrationen vil fakturere afdelingen for fremadrettet administration af parkeringspladserne.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen deltagere.

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

Kommentarer fra administrationen:

Modernisering

Arbejdet omkring modernisering af fælleshuset er i gang. Rådgiver har indsæt et projektoplæg til Køge Kommune. Vi afventer en byggetilladelse fra kommunen. Vi forventer at kunne få lavet et udbud i foråret og en byggestart i løbet af sommeren. Organisation har tidligere besluttet at yde støtte til moderniseringen.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen deltagere.

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

Kommentarer fra Administrationen:

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Fjernvarme

Afdelingen vil overgå til opvarmning med fjernvarme. Køge Fjernvarme har meddelt, at man vil forsøge at få udført fjernvarme i afdelingen, i løbet af 2025.

Diverse grønne arbejder

Bed med bøgepur på haveside fjernes.
Høje træer på banesiden fjernes

Udluftning kælder

Der forsøges udført en udluftning i kælderen, så man kan få luftfugtigheden ned og slippe af med lugtgener som deraf følger.

Vinduer kælder

Vinduer i kælder udskiftes

2.2.4. Orientering fra afdeling 154-0 Søparken

Kommentarer fra Administrationen:

Fjernvarme

Køge Fjernvarme har meddelt, at man vil forsøge at få implementeret fjernvarme i afdelingen i løbet af 2025.

Vi har ikke en mere specifik tidsplan.

Modernisering af vaskeri

Vaskeriet moderniseret i form af et indvendigt vedligehold og udførelse af et nyt vaskeri (leverandør Nortec).

Diverse vedligeholdelsesarbejder

I afdelingen arbejder man bl.a. med udskiftning af defekte ruder, udskiftning af gulve, plante- og grønne arbejder

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Intet at tilføje.

2.2.5. Orientering fra afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej

Kommentarer fra Administrationen:

Parkeringspladser

Der udføres oprettende arbejder omkring eksisterende parkeringspladser, - etablering af lys, opretninger af lunger, udførelse af nyt slidlag opmaling af båse og eventuelt etablering ladestandere.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

Malerarbejder

Facader olieres og vinduer males 2025.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen kommentarer.

2.2.6. Orientering fra afdeling 277-0 Mølleparken

Kommentarer fra Administrationen:

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere under renoveringsprojektet.

Udskiftning af ventilationsaggregater.

Der udskiftes ventilationsaggregater under renoveringsprojektet.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Sussie fortalte, at afdelingen har investeret i en robotplæneklipper, der kan køre på det lukkede græsareal.

Året er primært gået med byggeudvalgsmøder, men nu går det rigtige arbejde i gang 3. -7. marts med opmåling af vinduer mm. Der vil være informationsmøder for beboerne om det praktiske i forhold til renoveringen, inden selve opstarten.

2.2.7. Orientering fra afdeling 277-1 Nørre Boulevard

Kommentarer fra Administrationen:

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Diverse vedligeholdelsesarbejder

De eksisterende kogeplader i lejemålene er udtjente, hvorfor de skiftes.

Fuger i brusenicher udskiftes.

Trappen i hallen er udtjent og skiftes.

Tæppe på gang 1. sal er udtjent. Der skiftes til linoleum.

Der udføres nye lamper m. automatisk tænd-/sluk-automatik i hall.

Der udskiftes vand- og varmemålere i løbet af året.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

2.2.8. Orientering fra afdeling 285-0 Ringen

Kommentarer fra Administrationen:

Bredbånd

Afdelingen har lavet en forlængelse af den eksisterende aftale med DKTV om levering af bredbånd, på afdelingens eget pds-net. Aftalen løber 4 år.

Indeklima og skimmel

Afdelingen har 4 lejemål i tomgang.

Det kan ikke udelukkes at flere kommer til.

Der er i afdelingens vedligeholdelsesplan hensat til udbedring og sanering efter mindre skimmelsager.

Drift og vedligehold

Afdelingen udfører nye porte på maskinhus.

Syge og/eller dårligt træer fældes og der genplantes.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen deltagere.

2.2.9. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby

Kommentarer fra Administrationen:

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Bredbånd

Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 200t til etablering af nyt fiberanlæg i 2026/27.

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

Kommentarer fra Administrationen:

Storskrald

Planen omkring et projekt på en ny og større storskraldsgård er forsinket, da vi ikke er helt enige med den anden part i ejerforeningen.

Behovet kommer efter et krav fra Køge Kommune som ikke vil afhente storskald under de nuværende forhold, hvor afstanden mellem storskaldsgård og standsnings-/parkeringsforhold er for stor.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen deltagere.

2.2.11. Orientering fra afdeling 687-0 Smedegården**Kommentarer fra Administrationen:**

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Bredbånd

Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 450t til etablering af nyt fiberanlæg i 2026/27.

Vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen deltagere.

2.2.12. Orientering fra afdeling 766-0 Humlekærgård**Kommentarer fra Administrationen:***Affaldshåndtering*

Køge Kommunes ændrede affaldssortering, betyder for rækkehuse, at de skal have en ekstra beholder til glas og metal.

I Humlekærgård har man, i samarbejde med Køge Kommune, valgt at opstille 2 større beholdere centralt i afdelingen på affaldsøer, til glas og metal.

De to affaldsøer har været midlertidigt etablerede, men vil, efter at Køge Fjernvarme er færdig med at grave, blive gjort permanente.

Bredbånd

Der er ikke nogen nemme eller økonomiske løsninger på nyt bredbånds-/fiberanlæg til afdelingen.

Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 950t til etablering af nyt fiberanlæg i 2035. Et alternativ kan være at overgå til trådløs bredbånd som mange lejere efterhånden har gode erfaringer med.

Fjernvarme

Køge fjernvarme er færdig med at udføre fjernvarmerør i terræn.

Vi afventer en tidsplan for de arbejder der skal udføres i de enkelte lejemaal.

Diverse vedligeholdelsesarbejder

Der udføres TV-inspektion af afløb, maling af døre og vinduer samt klipning af hække.

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Laila fortalte, at det blev vedtaget på afdelingsmødet, at der skulle etableres to ladestandere i afdelingen.

2.2.13. Orientering fra afdeling 914-0 Cirkelhuset

Kommentarer fra Administrationen:

Etablering af fjernvarme

Køge Fjernvarme er færdige med at etablere fjernvarme i afdelingen.

Ladestander

Der er nu i afdelingen etableret en enkelt ladestander med dobbelt udtag (2 ladepladser). Ladestanderen er leveret og udført af leverandøren Nortec.

Diverse vedligehold

Der udføres vedligehold af legepladsudstyr, gitter i galvaniseret stål til cykeloverdækning ved nummer 8 samt coating af indvendigt i elevartortårne bund.

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Matthias fortalte, at afdelingen havde fået fjernvarme, og ellers var der ikke de store ændringer i afdelingen.

2.2.14. Orientering fra afdeling 950-0 Fasanparken

Kommentarer fra Administrationen:

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Lækager fra stigstreng

Afdelingen har oplevet flere lækager fra stigstreng.

Lækagerne skyldes formentlig tæring som følge af galvanisk tæring.

Denne fejl kan være udbredt i begge blokke, mange steder, hvorfor den kun vanskeligt at kan udbedres.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i løbet af året.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Benthe fortalte, at de stadig slås med renovationen og affaldshåndteringen.

2.2.15. Orientering fra afdeling 957-0 Fasanvangen

Kommentarer fra Administrationen:

Diverse vedligehold

Der udføres maling af skure og hegn.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Birgit havde intet at tilføje.

Repræsentantskabet tog orienteringerne til efterretning.

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

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 24,8 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 12 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 4,0 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 709.055 kr., som henlægges til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 838.459 kr. Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 7,3 mio. kr. hvoraf der er disponeret 8,0 mio.kr som tilskud til afdelingerne.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsafleggelsen og revisionens formål og omfang. Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Dette er gældende for følgende afdelinger:

- 950-0, Fasanparken

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdeling:

- 154-0, Søparken
- 285-0, Ringen
- 277-1, Nørre Boulevard

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Dette er gældende for følgende afdelinger:

- 914-0, Cirkelhuset

Afdeling 154-0 Søparken - Overførsel af midler fra kto. 402 til 401

- I afdeling 154-0 har man overført 1.600 t.kr. fra henlæggelseskontoen 402 til henlæggelseskontoen 401.
- Før overførslen af de henlagte midler udgjorde de akkumulerede henlæggelser på kto. 402 ca. 5,6 mio. kr.
- Set over de seneste 10 år har der været anvendt 2,8 mio. kr. af henlæggelserne på konto 402
- Det er Lejerbos vurdering, at formålet med kontoen ikke er at kunne dække i så lang en årrække, som henlæggelsen sammenholdt med den faktiske anvendelse, har afspejlet.
- Lejerbo vurderer endvidere, at der efter overførslen fortsat vil være tilstrækkeligt henlagt på kto. 402 til at kunne dække forventelige udgifter vedrørende istandsættelse ved fraflytning.
- Vi har ingen bemærkninger til dette.

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

Organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Budgettet viser en balance på 25,9 mio.kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 11,3 mio.kr. samt udgifter til forretningsførelse på 4,4 mio.kr.

Afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2023 til 30.09 2024

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 - Rækkehusene	132.863	265.691	1.002.953	Årets resultat blev et overskud på kr. 132.863, 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 modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer samt korrektioner vedr. tidligere år.
134-1 - Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	458.859	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	305.551	305.250	657.575	Årets resultat blev et overskud på kr. 305.551, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt korrektioner vedr. tidligere år. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift og renholdelse.
154-0 - Søparken	3.188.354	892.814	11.524.961	Årets resultat blev et overskud på kr. 3.188.354, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation og forsikringer.
224-0 - Østre Sandmarksvej	114.134	305.586	2.407.371	Årets resultat blev et overskud på kr. 114.134, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til

				fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til nettokapitalsudgifter, renovation og forsikringer.
277-0 - Mølleparken	333.583	333.273	2.477.377	Årets resultat blev et overskud på kr. 333.583, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renovation, forsikringer og drift af fællesvaskeri.
277-1 - Nørre Boulevard	56.085	62.000	181.985	Årets resultat blev et overskud på kr. 56.085, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
285-0 - Ringen	502.936	1.032.062	6.811.523	Årets resultat blev et overskud på kr. 502.936, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer og drift af fællesvaskeri.
686-0 - Ølby	83.807	15.417	1.090.852	Årets resultat blev et overskud på kr. 83.807, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renovation.
687-0 - Smedegården	289.829	442.070	1.629.915	Årets resultat blev et overskud på kr. 289.829, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, målerpasning, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til vandafgift, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
766-0 - Humlekærgård	75.319	340.302	2.313.476	Årets resultat blev et overskud på kr. 75.319, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til forsikringer.

914-0 - Cirkelhuset	-48.351	113.078	3.224.234	Årets resultat blev et underskud på kr. -48.351, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til nettokapitaludgifter, renovation og forsikringer. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
950-0 - Fasanparken	-220.392	-441.133	767.292	Årets resultat blev et underskud på kr. -220.392 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -441.133 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til nettokapitaludgifter, forsikringer, og renholdelse. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og diverse udgifter.
957-0 - Fasanvängen	121.576	318.578	704.240	Årets resultat blev et overskud på kr. 121.576, 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 modsvares delvist af flere udgifter til renovation, forsikringer 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 afdeling 285-0 Ringen, hvor afdelingsmødet godkendte regnskabet. I de afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse, er regnskaberne gennemgået og godkendt af organisationsformanden.

Afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

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. Alle budgetter er godkendt af afdelingsmøderne, hvor disse har været afholdt.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %	Dato for afdelingsmøderne
0134-0	Rækkehusene	Familiebolig	1.148,56	1.205,60	57,04	4,97%	13-02-2025
0134-2	Strandvænget	Familiebolig	1.136,34	1.190,54	54,20	4,77%	26-02-2025
0154-0	Søparken	Familiebolig	922,00	940,25	18,25	1,98%	30-01-2025
0224-0	Østre Sandmarksvej	Familiebolig	1.225,60	1.270,67	45,07	3,68%	11-02-2025
0224-0	Østre Sandmarksvej	Ungdomsbolig	1.302,52	1.347,71	45,19	3,47%	10-02-2025
0277-0	Mølleparken	Familiebolig	1.125,43	1.176,05	50,62	4,50%	20-02-2025
0277-1	Nørre Boulevard	Ungdomsbolig	1.125,07	1.144,33	19,26	1,71%	30-01-2025
0285-0	Ringen	Familiebolig	1.199,73	1.255,93	56,20	4,68%	13-02-2025
0285-0	Ringen	Ungdomsbolig	1.181,22	1.237,36	56,14	4,75%	30-01-2025
0686-0	Ølby	Ungdomsbolig	1.651,07	1.651,07	0,00	0,00%	27-02-2025
0687-0	Smedegården	Ungdomsbolig	1.403,08	1.416,89	13,81	0,98%	30-01-2025

0766-0	Humlekærgård	Familiebolig	1.291,06	1.340,57	49,51	3,83%	30-01-2025
0914-0	Cirkelhuset	Familiebolig	1.219,73	1.253,51	33,78	2,77%	12-02-2025
0950-0	Fasanparken	Familiebolig	1.301,50	1.351,94	50,44	3,88%	10-02-2025
0957-0	Fasanvungen	Familiebolig	1.243,27	1.279,70	36,43	2,93%	05-02-2025

Afdelingsmøderne i afdeling 134-2, 277-1, 686-0 og 687-0 blev aflyst, pga. af manglende fremmøde. Godkendelse af budget og regnskab foretages herefter af organisationsbestyrelsen for alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt.

Repræsentantskabet foretog endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024, samt tog budget for organisationen og afdelingerne for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026 til efterretning.

4) Indkomne forslag

Ingen modtaget.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 21. februar 2024 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 2026
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2026
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
Robert Kaufmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2026
Erik Kristensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
John Sejr Sindt	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	Robert Kaufmann

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

Bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Gitte Nielsen
 Birgitte K. Nielsen
 Henrik Nielsen
 Louise Bech Trusbak

Suppleanter for 1 år.

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.

Repræsentantskabet foretog valg.

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2026
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2026
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2027
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2027
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2027
Louise Bech Trusbak	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2027
Robert Kaufmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2026
Linda Norup	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Simone Bruun	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Louise Bech Trusbak
Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C. Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Benthe Larsen	Personlig suppleant for	Robert Kaufmann

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.

Efter mødet konstituerede bestyrelsen sig således at, ovenstående er udtryk for den endelige besætning af posterne.

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg af EY.

7) Eventuelt

Intet at berette.

Dirigenten takkede for et godt møde.

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 registreret, 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

2025-03-05 12:11:12 UTC



Matthias Hansen

Underskriver

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

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-03-06 20:56:14 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