

**Deltagere:** Michael Kaadtmann, Bjarne Scheffel Hansen, Ole Gjøl, Jens Kalf, Lene Lisbeth Andersen, Hans Ingemann Jensen, Ingelise Wedfall og Rune Rosendal Sundstrøm.  
Fra Administrationen: Jeannette Mosegaard Larsen (ref.)

**Afbud:** Vibeke Rou Lund, Jannik Letvad og Lone Thomsen

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

### Tirsdag, den 31. maj 2022 kl. 18.00

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	93
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	93
2.1.	Formandens årsberetning	93
2.2.	Afdelingernes beretning	94
2.2.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	94
2.2.2.	Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg	94
2.2.3.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Bjarne S. Hansen	95
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021 og forelæggelse af budget for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023	95
3.1.	Godkendelse af revisionsprotokollat	96
3.2.	Orientering om organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023	96
3.3.	Orientering vedr. afslag på tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 64-0, Islelund	96
4)	Indkomne forslag	96
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	96
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	96
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år – på valg er:	97
6)	Valg af revisor	97
7)	Eventuelt	98

#### 1) Valg af dirigent

Michael blev valgt som dirigent med applaus.

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

##### 2.1. Formandens årsberetning

Styringsdialogmøde blev afholdt 9. december 2021 med deltagelse af Michael og Jeannette. Organisationens blev gennemgået på mødet herunder hvordan beboerdemokratiet fungerer i afdelingerne. Fællesdriften blev drøftet og årsagerne til, hvorfor den blev opløst igen. Kommunen er generelt meget glade for samarbejdet. Renoveringsbehov i afdelingerne blev drøftet, samt hvordan arbejderne løses bedst muligt. Der blev talt om effektiviseringer, herunder muligheder for at finde besparelser i afdelingerne.

Michael nævnte, at det bør være afdelingerne selv, der bestemmer hvilket serviceniveau, der skal være i den enkelte afdeling.

Der er for første gang i 3 år afholdt afdelingsmøder, og det var nogle rigtig gode afdelingsmøder i begge afdelinger.

### **Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.**

## **2.2. Afdelingernes beretning**

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

### **2.2.1. Orientering fra afdeling 064-0 Islelund**

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

Ledelsen af afdelingens ejendomskontor varetages af den faste varmemester i afdelingen er Kåre Bruun fra KBK Ejendomsservice.

Som den sidste etape er der planlagt maling af vinduerne mod parkeringspladsen i løbet august 2022, hvorefter ejendommen fremstår færdigmalet.

Efter færdiggørelsen af renovering og udvidelse af parkeringspladsen er der i samarbejde med kommunen, etableret en affaldsø, der håndtering af vores sorterede affald.

Der er lavet et forprojekt på tagrenovering og en indstilling til organisationen til hjælp med finansieringen

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

Ingelise fortalte, at de er godt tilfredse med deres varmemester. Der er lavet parkeringspladser, og nyt affaldssystem er etableret og de gamle skakter er nedlagt. Legepladsen er gennemgået, selskabslokalet og varmemesterkontor er blevet malet. Der har været en del vandskader pga. tagets tilstand. Der arbejdes på en løsning på taget sammen med Lejerbo og rådgiver.

Der har været 10 fraflytninger, som har været meget dyre, men afdelingen har fortsat en god og sund økonomi på trods af de mange udfordringer i årets løb.

Der er valgt ny formand – Ingelise Wedfall.

### **Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**

### **2.2.2. Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg**

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

Ledelsen af afdelingens ejendomskontor udgøres af varmemester Peter Mathiasen. Vores varmemester afløser Allan Reitz stoppede i foråret, og på den korte bane vil vi benytte os af ekstern hjælp til vores grønne områder i 2022.

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

Hans fortalte, at der ikke havde været beboermøde i 2 år, så det var hyggeligt at se beboerne igen. Afdelingen er i gang med et større tagrenoveringsprojekt, som har været forsinket pga. materiale mangel, problemer med maskiner samt udfordringer med underleverandører. Der er installeret to nye varmecentraler, som stadig giver lidt knas pga. tilstoppede rør. Der er lavet to nye legepladser på hver sin side af vejen.

Der er løbende udskiftet vaskemaskiner hen over 3 år.

På afdelingsmødet blev det besluttet at nedlægge skakterne, så der skal etableres en restaffaldsplads. Der skal arbejdes videre med et større projekt på facaderne, hoveddørene i opgangene samt stigrør. Der blev valgt to nye bestyrelsesmedlemmer på afdelingsmødet.

### Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

#### 2.2.3. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Bjarne S. Hansen

Bjarne fortalte, at der er afholdt Landsrepræsentantskabsmøde i maj 2022. Det var et stille og roligt møde, dog er Lejerbo Rødovre ikke med efter nytår pga. deres udmelding af Lejerbo. Landsformanden nævnte på mødet, at han var ked af at de stoppede, og at de selvfølgelig var velkommen tilbage, hvis de måtte ønske det.

Fællesforvaltningen giver et negativt afkast, hvilket kan mærkes i afdelingernes økonomi, da afdelingerne skal bogføre afkast i deres regnskaber, dette gælder også negativt afkast. Der er meget strikse regler for, hvordan pengene kan investeres, så mulighederne er ret begrænsede. Generelt var det et rigtig godt møde med genvalg til alle i hovedbestyrelsen.

### Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

### 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021 og forelægning af budget for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022.

Desuden er udsendt en USB-nøgle indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2020 – 31/12 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2022 – 31/12 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra begge afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,7 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,95 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på 39.993 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 477.922 kr.

Dispositionsfonden og organisationens trækingsret i Landsbyggefonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,8 mio. kr. hvoraf 910.000 kr. er disponeret til udskiftning tagrenovering i afd. 064-1. Der er disponeret 80.000 kr. som tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning og lejeledighed 20.000 kr. Fra arbejdskapitalen er der givet tilsagn på 200.000 kr. til tagrenovering i Pedersborg.

### 3.1. Godkendelse af revisionsprotokollat

Ingen kommentarer.

### 3.2. Orientering om organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023

Budgettet viser en balance på 1,28 mio. kr., hvoraf den største udgift til forretningsførelse på 1,2 mio. kr. samt henlæggelser 2,0 mio. kr.

**Repræsentantskabet godkendte boligorganisationens regnskab samt revisionsprotokollat for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021 samt tog boligorganisationens budget for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023 til efterretning.**

### 3.3. Orientering vedr. afslag på tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 64-0, Islelund

Afdeling 64-0 Islelund står for at skulle renovere tage. Projektet anslås at beløbe sig til 17.103.000 kr. Der optages realkreditlån på 9.103.000 kr. over 30 år. 5.000.000 kr. søges finansieret via træk på trækingsretten. Afdelingen finansierer selv 2.000.000 kr. af projektet af egne henlæggelser.

For at projektet kan gennemføres uden større huslejestigning for beboerne, ansøger afdelingen hermed om, at de resterende godt 1.000.000 kr. dækkes af et tilskud fra dispositionsfonden. Anlægsbudget for projektet er vedhæftet dagsorden.

Michael nævnte at der tidligere er taget en principbeslutning i organisationen, hvor afdelingerne kan forvente at få tilskud i samme størrelse som der indbetales under hensyn til afdelingernes størrelse. Dette forhold blev drøftet på organisationens møde tidligere samme dag og bestyrelsen besluttede på mødet, at der skulle udarbejdes en ny konsekvensberegning, hvor ovenstående princip anvendes. Dvs. ansøgningen om tilskud blev ikke godkendt som ansøgt, men kan efter genberegning udsendes til fornyet godkendelse i organisationsbestyrelsen samt på afdelingsmødet.

Michael pointerede endvidere at afdelingen ikke kan forvente at gøre brug af trækingsretten i mange år frem, da muligheden allerede er udnyttet.

**Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**

## 4) Indkomne forslag

Ingen modtaget.

## 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

### 5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. maj 2021 bestod bestyrelsen for Rødovre AB og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg af følgende medlemmer:

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Ingelise Wedfall	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2023

Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Ole Gjøl	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Lene L. Andersen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

**Det indstilles, at repræsentantskabet tager redegørelsen til efterretning.**

## 5.2. Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år – på valg er:

Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Ole Gjøl	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Lene L. Andersen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

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 og bestyrelsen for Rødovre AB og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg ser herefter således ud:**

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Ingelise Wedfall	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Ole Gjøl	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Lene L. Andersen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

## 6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

**Repræsentantskabet foretog genvalg af EY.**

## 7) Eventuelt

Jeannette orientering om det netop afsluttede udbud i Almen Indkøb for fraflytninger, hvor der ved sammenligning i anden organisation spares ca. 200.000 kr. pr. år, hvilket kommer både afdelingen og fraflyttere til gode. Der er en forventning om, at der ligeledes kan spares i Rødovre AB. Der arbejdes pt. på udarbejdelse af kontrakterne med de vindende leverandører.

Michael ønskede en snak i repræsentantskabet om hvilken service, der leveres fra Lejerbo, set i lyset af at Lejerbo Rødovre har meldt sig ud af Lejerbo. Bjarne gav en kort gennemgang af sagen med Lejerbo Rødovre, herunder at det har været under opsejling i mange år.

Der var en drøftelse af den service, som leveres fra Lejerbo særligt i renoveringssagerne, at beboerdemokratiet føler, der mangler information, og opfølgingsmøder afholdes ikke som lovet. Derudover savnes der mere information forud for afdelingsmøder.

Lene nævnte endvidere, at der i Pedersborg er en række særftaler som varmemester og driftschef ikke er bekendt med, hvorfor det giver afdelingsbestyrelsen en række administrative opgaver, som burde håndteres af administrationen. Jeannette takkede for input, og ville tage det med retur og arrangere, at særftalerne præciseres og nedfældes på skrift, således at de ikke går tabt ved skift af varmemester eller driftschef i fremtiden.

Bjarne nævnte, at hovedbestyrelsen har indført en ny måde at køre renoveringsprojekterne på, så sagerne køres ensartet i hele landet. Der er for få år tilbage indført, at renoveringer kører i Byg, når de er over 10 mio. kr., så sagerne køres af erfarne projektledere.

Jeannette supplerede med, at der i forvaltning Storkøbenhavn er sket en deling af de fire driftschefer, således at to har mere fokus på renoveringsopgaverne og to har fokus på personaleudvikling i hele forvaltningsområdet.

Mødet hævet.

Underskrift via Penneo

Michael Kaadtmann, formand og dirigent  
Ingelise Wedfall, næstformand

# 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.”

## Michael Kaadtmann

### Underskriver

Serienummer: 149ea330-0732-49c4-9f44-142e32b73708

IP: 185.153.xxx.xxx

2022-10-03 09:12:48 UTC



## Ingelise Wedfall

### Underskriver

Serienummer: d92b86db-5b24-45d2-abb-177a765db0f2

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-10-11 09:36:17 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>