

Deltagere: Formand Michael Kaadtmann, næstformand Ingelise Wedfall, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Rou Lund og Ole Gjørl, suppleanter Jens Kalf, Lene Lisbeth Andersen og Hans Ingemann Jensen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og suppleant Miriam Moazzeni, repræsentantskabsmedlemmer Jannik Letvad og Rune Rosendal Sundstrøm.

Afdelingsbestyrelserne var også indkaldt efter aftale med formanden. Her deltog: Tobias Henriksen (afd. 064-1).

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag, den 25. maj 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	100
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	100
2.1.	Formandens årsberetning	100
2.2.	Afdelingernes beretning	100
2.2.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	100
2.2.2.	Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg	101
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022 og forelæggelse af budget for perioden 1/1 2024 – 31/12 2024	102
3.1.	Godkendelse af revisionsprotokollat	102
3.2.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024	102
3.3.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	102
4)	Indkomne forslag	102
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	103
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	103
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	103
6)	Valg af revisor	104
7)	Eventuelt	104

1) Valg af dirigent

Michael blev valgt til dirigent.

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

2.1. Formandens årsberetning

Michael indledte med, at det vigtigste og hyggeligste punkt er beretningerne fra de to afdelinger og organisationen.

Der har været afholdt den obligatoriske styringsdialog, og kommunen er meget tilfreds med organisationen og afdelingerne. Effektivitetstallene kunne blive bedre, men vi gør nogle af de tiltag, som kommunen ønsker, vi gør.

Vi har oplevet en tid med store kriser, en krig i Europa med store prisstigninger til følge, og det har ramt mest i bunden. Mange familier er virkelig blevet udfordret, men vi har været forskånet for udsættelser; nok pga. huslejeniveauet og en billig varme. Der er indført en tilskudsordning for almene boligorganisationer, hvor der gives huslejereduktion på 350 mio. kr. Det er Landsbyggefonden, der skal udmønte pengene, men vi er ikke en af de afdelinger, som vil komme i betragtning pga. vores i forvejen lave huslejeniveau.

Det fungerer rigtig godt med en lille organisation og store afdelinger, hvor de største beslutninger tages i afdelingerne.

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 Kåre Bruun fra KBK Ejendomsservice.

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

Vinduerne mod parkeringspladsen er blevet malet hen over sommeren 2022, hvorefter ejendommen fremstår færdigmalet.

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

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingelise fortalte, at Bjørnen trængte til istandsættelse, og det har Nationalmuset stået for i år. Der mangler lidt (snuden), det vil ske i løbet af året.

Bøgehækkene er blevet klippet godt ned i højde og bredde.
Nettet på basketballbanen er blevet taget ned pga. sikkerheden, belægningen er for ujævn.
Vores asfalt er blevet repareret i indkørsel/udkørsel.
Vores vinduer mod p-pladserne blev malet i 2022 (havesiden blev malet i 2019).
Vi har et beløb sat af til hegn mod Hofor, det er udsat og vil kun blive repareret.
Vores vaskemaskineservice har skiftet ejer.
Vi valgte ikke at have lys på grantræet ved juletid, pga. presset på elforsyning.
Vi har udskudt vores budgetbeløb vedr. hækken mod Tårnvej pga. tagprojekt.

Vor ejendom har fået en lovbestemt granskningsrapport. Noget nyt alle ejendomme skal igennem. Granskningsrapporten er god, og vi fik gode bemærkninger; bortset fra at vort tag fra 1980 udført af Bolind er ved at have noget alder. Tagprojektet trækker lidt ud, og der skal holdes et særskilt afdelingsmøde herom.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.2. Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg

Kommentarer fra Administrationen:

Ledelsen af afdelingens ejendoms kontor udgøres af varmemester Peter Mathiasen. Som 3. mand på holdet, der udover Peter består af gårdmand Flemming, har vi ansat Kristian Glüsing i starten af maj 2023.

Levetidsforlængelsen af tagene blev færdiggjort i 2022. 1-års gennemgang gennemføres i august måned 2023.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

- 1) Lukning af skakter – det blev en nytårgave og effektueret pr. 1. januar i år. Det er jo nemt og bekvemt lige at åbne hoveddøren og smide affaldet i skakten. Det hersker der ikke mange delte meninger om. Stor beslutning, beboerne sidste år besluttede med permanent lukning, som var begrundet i, at vi var nødt til at interessere os for alternative affaldsløsninger, fordi vi skal blive bedre til at sortere vores affald. Vi skal blive bedre til at forebygge forurening og bedre til at genanvende affaldet.
- 2) En anden beslutning fra beboermødet sidste år var beboerarbejdsgrupper – vedr. etablering af blomstereng og "vild natur" på vores græsplæner (biodiversitet) samt etablering af petanquebane ved Rødager Allé 50. Det var ikke det store tilløbsstykke – der var en beboer, der henvendte sig – vedr. blomstereng. Og det er blevet besluttet, at der etableres to blomsterenge; en langs bedet ved p-pladsen Pedersborg II og en i nærheden af rotunden Pedersborg I. Petanquebane havde vi også planer om at få lavet her inden sommerferien – men i dag er der kommet et forslag om denne (så den beslutning tager vi fælles under indkomne forslag).
- 3) Nye køkkener via kollektiv råderet – her har vi nu det formelle beslutningsgrundlag klar og ligeledes til behandling under indkomne forslag.
- 4) Tilsvarende gælder for beslutningen om storrenovering (nye vinduer og facader) op til max. 35 – hvor vi har arbejdet med forskellige løsninger – som vi senere skal drøfte.
- 5) Tagene – her blev der aflevering sidste år – og her til august har vi 1-års eftersyn – dvs. hvor Byggeskadefonden kommer og ser på renoveringen med henblik på at få eventuelle fejl og mangler udbedret. Desværre er listen lidt lang – så det er godt, at vi er forsikret. Der har jo været et stort projekt, hvor der har været mange udfordringer (entreprenøren, rådgiver og Lejerbo) – og vi skal se positivt på det, så er det jo et læringsarbejde – så vi er bedre rustet til den rigtig store renovering med nye vinduer.

- 6) Bemanding af ejendomskontor. Vi har jo i rigtig lang tid kørt med en meget lav bemanding. Peter og Pinden – har alene stået for servicering af beboere, arealer og bygninger. Det har medført, at vi har sparet en masse penge – men har jo også haft den konsekvens, at serviceniveauet har været lavt. Hertil kommer, at der har været en del ændringer til, hvordan håndværkere elektronisk skal rekvireres, og hvordan håndværkere skal kontakte beboere – et system, der har drille og givet en del frustrationer for beboere, varmemester og os. Men vi har fået ansat en ny mand her for en god uges tid siden – Kristian – så servicen skulle meget gerne øges væsentligt.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022 og forelæggelse af budget for perioden 1/1 2024 – 31/12 2024

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,474 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapital på 1,992 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,173 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på 265.990 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 212.932 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,805 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.

3.1. Godkendelse af revisionsprotokollat

Ingen kommentarer.

3.2. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024

Budgettet viser en balance på 3,452 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 2,013 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,264 mio. kr.

3.3. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Det er tidligere besluttet, at der *ikke* udbetales bestyrelsesvederlag, ej heller ikke dækning for tabt arbejdsfortjeneste.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022.

4) Indkomne forslag

Ingen modtaget.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 31. maj 2022 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 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

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg (2 år) som bestyrelsesmedlemmer er:

Michael Kaadtmann
Ingelise Wedfall

Og (1 år) suppleanter:

Jens Kalf
Hans I. Jensen
Lene L. Andersen

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 2025
Ingelise Wedfall	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2025
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 2024
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Tobias Henriksen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg og godkendte EY, Godkendt Revisionspartner-selskab som revisor.

7) Eventuelt

Ingelise fortalte, at afdelingsmødet havde behandlet handicapparkeringer i år. Afdelingen havde vedtaget, at det kun er folk med en handicapbil efter serviceloven, der kan få en plads i afdelingen.

Underskrift via Penneo

Formand og dirigent Michael Kaadtmann

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

2023-06-13 11:47:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: VJWEC-DBD5V-IZGX3-4NW53-NXJ0E-FNWX

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>