

Deltagere: Formand Michael Kaadtmann, næstformand Ingelise Wedfall, bestyrelsesmedlemmer, Vibeke Rou Lund og Ole Gjøøl samt suppleanter Jens Kalf og Tobias Henriksen.

Repræsentantskabsmedlemmer: Lene Lisbeth Andersen, Jannik Letvad og Susanne Letvad Marstrand.

Fra administrationen: Jeanette M. Larsen (ref.) og Jack Johansen

Fra afd. 064-1: Sead Sainoski

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen, suppleanter Hans Ingemann Jensen og Miriam Moazzeni samt repræsentantskabsmedlem Rune Rosendal Sundstrøm.

Desuden afbud fra Bettina Fjeldsted Thomasen, Lone Thomsen, Sonja Dessing og Kristian Mølgaard (afd. 064-0) samt Lone Henriksen og Karl Aage Stougaard (afd. 064-1).

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Onsdag, den 29. maj 2024

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	106
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	106
2.1.	Formandens årsberetning	106
2.2.	Afdelingernes beretning	106
2.2.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	106
2.2.2.	Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg	107
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning	108
3.1.	Godkendelse af revisionsprotokollat	108
3.2.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025	108
4)	Indkomne forslag	108
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	108
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	108
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	109
6)	Valg af revisor	109
7)	Eventuelt	110

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 berettede at, AB Rødovre er en organisation, der kører en lille organisation og store afdelinger. Vi kalder det udvidet beboerdemokrati, dem der betaler, er dem, der beslutter. Når vi taler organisation, og hvad organisationsformanden har lavet, så har Michael deltaget i styringsdialogmøde med tilsynet. Rødovre Kommune er meget tilfredse med vores boligorganisation og boligerne. De kan anvise boligsocialt indenfor de givne rammer og er generelt meget glade for samarbejdet.

I Pedersborg vil man gerne beslutte en kollektiv råderet for køkkener. Det kan vi drøfte på styringsdialogen, så det allerede forinden er afklaret med kommunen under hvilke forudsætninger, det kan forventes godkendt. Det er særligt afdelingens andel af vedligeholdelsen, som kan afklares inden ansøgningen sendes til kommunen. Er der store arbejder som f.eks. tag- og facaderenovering, så er kommunen selvfølgelig interesseret i huslejestigningen.

Samarbejdet med Rødovre Kommune er understøttet af Fællesrepræsentationen, som består af repræsentanter fra de almene boligorganisationer i hele Rødovre Kommune og administratorer. Der var senest møde den 2. maj, hvor Michael og Jeannette deltog. På mødet diskuterede vi ny Rammeaftale for udlejning, da den nuværende udløber ultimo 2024. På mødet oplyste borgmesteren, at der ikke foreligger nye udviklingsplaner, samt at andelen af almene boliger ikke skal øges, hvorfor der kun kan forventes at der bygges private boliger.

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. Fordelen ved en ekstern løsning er, at i tilfælde af hans ferie eller øvrigt forfald, dækkes arbejdstimer ind af andre medarbejdere. Ulempen er, at ekstern ejendomsservice er momsbelagt. Kåre har meldt ud, at der er brug for flere timer for at kunne opretholde serviceniveauet.

Den umiddelbare beslutning er, at den samlede løsning ikke må koste mere end den nuværende. Dvs., at hvis der skal bruges flere timer, skal han gå fra ekstern til ansat (så momsens spares).

Der har været holdt de første møder med byggeudvalg. Byggeprogram og udbud er under færdiggørelse, og der skal afholdes afdelingsmøde med afstemning om projekt.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingelise berettede, at afdelingsbestyrelsen havde mistet et medlem Gerda, som havde boet i afdelingen siden hun var 17 år gammel.

Altangulvene var blevet malet, og der var lagt ny gulvbelægning på varmemesterkontoret, så man igen kunne stå fast.

Bjørnen havde haft brug for ekstra reparation, hvor Nationalmuseet har bidraget med halvdelen af udgiften. Fremadrettet bør den males én gang årligt.

Fitnessrummet var ryddet for uønskede effekter og låsen skiftet, så alle, der ønsker at anvende rummet, skal investere i en ny nøgle hos varmemester.

Hegnet mod Hofor er blevet repareret, og der er kørt mere jord på græsplænen, som dog stadig mangler lidt mere jord. Der er skriftet nogle kvistvinduer, og asfalten er repareret.

Solstrålehistorien er, at tagprojektet er kommet i gang, og der er virkelig gode rådgivere, Gunvar og Phillippe, på sagen.

Der har været brand i klatkælderen, og et barn har siddet fast i centrifugen, som nu er skiftet til en vaskemaskine i stedet for.

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. Fast gårdmand igennem mange år er Flemming Nielsen. Det har vist sig udfordrende at besætte stillingen som 3. mand. Igennem de seneste år har denne position været besat af diverse. De seneste medarbejdere har gjort det godt og er stoppet af egen fri vilje. Pr. 1/6 starter Bjarne Rehné, som tidligere i en årrække har været ansat i Lejerbo Rødovre.

I byggesag går vi mod udbud. Facadearbejder nødvendiggør flytning af postkasser. Afdelingsbestyrelse ønsker at postkasser samles, ligesom skraldeøer.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Vibeke berettede, at afdelingen havde fået udvidet P-pladsen RA 44 – 52, og så er der kommet ny trækvogn; den er låst inde i skuret ud for nr. 86.

Akutlister er revideret og sat op i opgangene. Der er sået græsplæne ud for RA 50 og sået biodiversitet langs P-pladsen i Pedersborg 2.

Der er blevet ansat en gårdmand 30 timer om ugen og i 10 måneder.

Kollektiv råderet vedrørende køkkener er nu udsendt til alle beboere, og den enkelte beboer skal henvende sig på ejendomskontoret.

Beboermappen er ved at blive digitaliseret, men der er nogen udfordringer med Lejerbo system.

Samtidig vil bestyrelsen gerne takke de frivillige i beboerhusudvalget for der store arbejde.

Der vil blive holdt et møde vedrørende byggeprojektet i september 2024. Bestyrelsen regner med, at det bliver i september, at en særskilt meddelelse vil blive opsat i opgangene.

Til sidst vil vi gerne takke Rune Sundstrøm for det store stykke arbejde, han har lagt gennem de sidste 7 år.

Tobias supplerede med, at beboermøde i sidste uge var klaret på 1,5 time, og regnskab og budget på blot 4 minutter. Det var en rekord for afdelingen.

Der har været lidt udfordringer med brugen af p-pladser, hvilket forsøges løst ved at lukke et hul i hegnet, så naboafdelingen ikke kan anvende p-pladserne og genvejen.

Der er sparet over 300.000 kr. ved ikke at overgå til digitalt vaskesystem.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

For perioden 1/1 2023 til 31/12 2023 og forlængelse af budget for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapital på 2,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,2 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på 84.113 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 296.045 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 2,96 mio. kr., hvoraf 910.000 kr. er disponeret til udskiftning tagrenovering i afd. 064-1, 80.000 kr. som tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning samt 18.000 kr. til lejeledighed.

3.1. Godkendelse af revisionsprotokollat

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. i afdeling 064-1, Pedersborg
- Ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger i afdeling 064-1, Pedersborg

Der er indført nye krav for revision, hvorfor der hvert 5. år skal være en ekstra revisionsgennemgang, som også skal underskrives af organisationsbestyrelsen. Det betyder at der vil komme to revisionsprotokoller til underskrift i Penneo.

3.2. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025

Budgettet viser en balance på 5,531 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 3,992 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,352 mio. kr.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.

4) Indkomne forslag

Ingen modtaget.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 25. maj 2023 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 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

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg (2 år) som bestyrelsesmedlemmer er:
Vibeke Rou Lund

Og (1 år) suppleanter:
Jens Kalf
Hans I. Jensen
Tobias Henriksen

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

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.

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 2026
Ole Gjøl	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Tobias Henriksen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg af EY som revisor.

7) Eventuelt

Michael takkede for et godt møde og indbød til smørrebrød efter mødet. God sommer til alle.

Underskrift via Penneo

Michael Kaadtmann, formand og dirigent

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."

Michael Kaadtmann

Underskriver

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

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-05-31 12:41:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZXX6Y-D1HK1-B88K7-Y1JE1EJUC-1XXUN

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 tidsstempelt 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/validator>**