

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Jens Kalf, Vibeke Rou Lund og Grethe Blomberg.

Repræsentantskabsmedlemmerne: Jannik Letvad (064-0), Lone Thomsen (064-0), Ingelise Wedfall (064-0), Hans Ingemann Jensen (064-1) og Rune Rosendahl Sundstrøm (064-1).

Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

Af afdelingsbestyrelsernes øvrige medlemmer deltog Torsten Lykke Hansen (064-1).

Afbud: Lene Lisbeth Andersen (064-1) og Bjarne S. Hansen.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDET 27. MAJ 2019

Med følgende dagsorden:

1)	Velkomst	73
2)	Valg af dirigent.	73
3)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	73
3.1.	Formandens årsberetning	73
4)	Afdelingernes beretning	74
4.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	74
4.2.	Orientering fra afdeling 064-1 Pedersborg	74
5)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	76
6)	Godkendelse af vedtægtsændring	77
7)	Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)	77
8)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter	77
8.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	77
8.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	77
9)	Valg af revisor	78
10)	Eventuelt	78

1) Velkomst

Michael bød velkommen til dette års repræsentantskabsmøde og orienterede kort om forløbet af mødet op til det årlige repræsentantskabsmøde.

2) Valg af dirigent.

Vibeke blev valgt som dirigent

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

3.1. Formandens årsberetning

Michael gennemgik kort dagsordenens udformning og berettede om hvad der er sket på organisationsniveau. Der har været afholdt to formelle møder i årets løb udover det ordinære regnskabsmøde hvor organisationens og afdelingerne regnskaber og budgetter blev godkendt. Der blev holdt møde i april hvor vi diskuterede en fælles styring af ejendomsfunktionærerne, men organisationen var ikke klar til at tage beslutning på daværende tidspunkt. På mødet blev samarbejdet med administrationsorganisationen drøftet, herunder den krise der har været i kommunikationen.

Årets styringsdialog med kommunen blev afholdt i en lejlighed i Pedersborg, for at de kunne se et lejemål. Mødet blev holdt med Esben, Olga og Michael her blev styringsrapporten gennemgået. Organisationen forsøger så vidt muligt at understøtte de enkelte afdelingers ønsker og beslutninger, da det er lejerne der betaler huslejen. Michael henviste endvidere til at organisationen ikke pustes op med store opsparinger (arbejdskapitalen), men at pengene så vidt muligt bliver i afdelingerne og anvendes i afdelingerne og ikke på organisationsniveau. Effektivisering har været på dagsorden siden 2015 og der skal spares 1,5 mia. samlet i branchen, organisationens effektiviseringsmål drøftes også på styringsdialogmødet. Huslejeniveauet blev drøftet og hvor de to afdelinger var placeret i forhold til det øvrige Rødovre, her kan siges at begge afdelinger ligger rigtig fint under gennemsnittet. Beboersammensætningen ligger over de sociale kriterier, hvorfor vi løfter en boligsocial opgave i kommunen.

På det ordinære møde 23. maj, hvor der sker godkendelse af regnskaber og budgetter blev mødet indledt med en drøftelse af den tillidskrise der har været mellem administration og organisation. To forhold primært ledelsesmæssigt ansvar og de større renoveringssager ikke blev løftet godt nok, herunder mangelfuld overdragelse af opgaver ved skift af driftschef. Lejerbo er opmærksomme på at de skal ind i kampen og løfte deres ansvar, og det holder vi dem op på. Michael nævnte, at der er sket en trimning af administrationen efter tilpasning fra København og Koldings exit.

Michael fortalte om en fælles varmemester, to gårdmænd samt kontorhjælp (Service Center). Da det ikke er noget organisationen har prøvet før, vil det blive prøvet i et år og omkostningen dækkes af organisationens arbejdskapital op til tkr. 175 pr. år. Det er forsøg på at få ejendomsfunktionærerne ud i arealerne og op i boligerne i stedet for at sidde på kontoret. Hvis det ikke fungerer rulles det tilbage. Der vil formodentlig være lidt indkøringsproblemer, men efter et år bør det kunne vise om det fungerer. Der udarbejdes årshjul med fordeling af arbejdsopgaver og hvordan timerne hænger sammen henover året. Der sker løbende opfølgning på ordningen for at få forventningerne afstemt jævnlige.

Bjarne var desværre ikke til mødet, så der refereres ikke fra Landsrepræsentantskabsmødet.

Lone havde talt med Jeannette omkring normeringen og hvordan nednormeringen hentes. Michael svarede, at der opgøres timer for at se om normeringen passer, og når eventuelle nødvendige tilpasninger af ordningen er sket vil der ske en evaluering af ordningen efter et år, hvorefter afdelingerne forpligtede sig endeligt til ordningen.

Der udarbejdes en kontrakt (årshjul) for de to afdelinger, som skal afstemmes med afdelingsbestyrelserne og deres forventninger.

Michael rundede af med at ordningen ønskes startet op hurtigst muligt, således at den 3. ejendomsfunktionær ansættes hurtigt. Når ordningen kører kobles kontorhjelpen på så snart denne er ansat. Ansættelsen skal afspejle behovet i de to afdelingers årshjul.

4) Afdelingernes beretning

4.1. Orientering fra afdeling 064-0 Islelund

Kommentarer fra administrationen:

Det har desværre været nødvendigt at afskedige varmemester Jan Andersen i slutningen af marts måned.

Driften i afdelingen og opgaverne på ejendomskontoret varetages midlertidigt af firmaet KBK Ejendomsservice. I den forbindelse er afdelingsbestyrelsen og administrationen i tæt kontakt for at løse nogen af de udfordringer, der har været og fortsat vil komme, indtil en permanent løsning findes.

Det vurderes, at det vil være vanskeligt at løse de opgaver og det arbejde, der skal udføres fra ejendomskontoret ved at ansætte en ny varmemester på nedsat tid (som hidtil). En sådan løsning vil indeholde mange udfordringer og ulemper, ikke mindst en meget lille fleksibilitet i forhold til ferie og afløsning. Der vil være langt flere fordele i at dele en varmemester med en anden/andre afdelinger. I den forbindelse vil det være oplagt, at de to afdelinger 064-0 og 064-1 kunne dele en varmemester.

Der skal males vinduer og terrasser mod have side ultimo maj måned.

Spørgsmålet om at tilføre driftsressourcer til løsning af driftsøkonomi og andre administrative (servicedesk) opgaver er blevet vel modtaget af afdelingen. Det gør, at der nu kan arbejdes frem imod en løsning.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Lone berettede om det forgangne år. Bestyrelsen ville gerne have et billede af hvor meget vaskeriet kostede, bimålere har vist at det passer fint med den nuværende pris. Der er kommet nyt styresystem på vaskeriet og der er udskiftet rør i kældergangene.

Dørtelefonanlæg kører perfekt og det fungerer. Udskiftning af pærer på fællesarealer til led – Grøn industri de står for service af lamperne, mod at de får besparelsen på elforbruget de næste 3 år. Nye blomster og affaldssortering til næste år.

4.2. Orientering fra afdeling 064-1 Pedersborg

Kommentarer fra administrationen:

Afdelingen mistede desværre sin varmemester afløser, som i februar måned gik bort efter kun ganske kort tids sygdom.

Der er sat en vikar ind fra firmaet KBK Ejendomsservice. Vikaren yder 3 dage om ugen, hvorfor afdelingens drift kører på noget reduceret kraft.

Der har fra afdelingsbestyrelsens side været en vis utilfredshed omkring afvikling af den daglige drift, herunder ledelse, opgaveafvikling i forhold til forskellige ydelser, koordination og styring af leverandører, merforbrug af VVS-ydelser o.a.

Der har været afholdt flere møder mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen, hvor samarbejde og driftsproblematikker har været drøftet og der har endvidere været en skriftlig korrespondance. Afdelingsbestyrelsen og administrationen samarbejder på at finde de gode løsninger på disse problematikker.

Forslaget om at dele en varmemester mellem afdeling 064-0 og 064-1 har ligeledes været stillet til afdeling 064-1. Administrationen afventer afdelingsbestyrelsens behandling af dette spørgsmål.

Spørgsmålet om at tilføre driftsressourcer til løsning af driftsøkonomi og andre administrative (servicedesk) opgaver er blevet vel modtaget af afdelingen. Det gør, at der nu kan arbejdes frem imod en løsning.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

For at holde rede i det hele har vi taget et projektstyringsværktøj i brug og det har hjulpet os meget. Projektstyringsværktøjet er blevet en del af referatet fra bestyrelsesmøderne. Det er nu meget tydeligt hvilke opgaver der er og hvordan de er prioriterede i forhold til hinanden.

I årets løb har vi arbejdet med flere ting:

Opsætning af skilte med Nabohjælp

Beskæring og fældning af træer

Opsætning af batteribeholdere ved affaldsøerne

Timer på lyset ved de nye affaldsøer, så lyset slukkes kl. 21

Undersøgt hos Rødovre kommune omkring beplantning ved stuelejlighedernes træhegn.

Ajourføring af beboermappen mangler fortsat, da vi har valgt at prioritere Lejerbo i stedet for.

Som I sikkert kan huske både fra sidste års beboermøde og beboermødet i 2017 blev det besluttet, at bestyrelsen skulle arbejde videre med tagprojektet. Det skulle undersøges om der kan ske renovering eller tagene skal udskiftes. Der blev derfor holdt møde med "tagrådgiver" for at få yderligere en vurdering af vores tage. Efter dette møde blev Lejerbo involveret for at stå for projektet og få belyst de nye ting der kom frem. Den nye "tagrådgiver" bedømte vores tage til at være "bevaringsværdige". De behøver slet ikke at blive skiftet ud. Bestyrelsen har rykket for svar mange gange, men har aldrig modtaget et fyldestgørende svar.

Vi konstaterede at Pedersborg har et meget stort forbrug til eksterne håndværkere. Og det var vores formodning, at selv simple vedligeholdelsesopgaver ikke blev udført af vores egne ejendomsfunktionærer. Vi har derfor spurgt Lejerbo om arbejdsplanlægningen i Pedersborg.

Pedersborg er stadig og skal vedblive med at være et attraktivt sted at bo. Vi skal have en rimelig husleje men det vil også blive nødvendigt at se hvilke forbedringer der skal til fremadrettet.

Bestyrelsen vil i det kommende år tage hul på forbedringsmuligheder i de enkelte lejligheder (køkkener, fibernet mm.) og også bebyggelsen som helhed.

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr. Årets resultat er et overskud på 15.679 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 674.574 kr.

Dispositionsfonden og organisationens trækingsret i Landsbyggefonden har et indestående på balancetidspunktet på 15,1 mio. kr. hvoraf 9,2 mio. kr. er disponeret til affaldsøer, udskiftning af faldstammer samt tagrenovering i afd. 064-1. Der er disponeret tkr. 466 som tilskud til afdelingerne.

Budgettet viser en balance på 3,15 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Årets resultat er et overskud på 15.679 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 674.574 kr.

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

Repræsentantskabet godkendte boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

6) Godkendelse af vedtægtsændring

Organisationsbestyrelsen stiller forslag til repræsentantskabsmødet omkring vedtægtsændring.

Forslag til vedtægtsændring:

§ 6, stk. 2 ændres til:

"Repræsentantskabet vælger formand og næstformand for bestyrelsen".

§ 11, stk. 3 ændres til:

"Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren, for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
- 3) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 4) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen."

Repræsentantskabet godkendte vedtægtsændringen.

7) Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)

8) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

8.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 12. juni 2018 bestod bestyrelsen for AB Rødovre og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg af følgende medlemmer:

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af beboerne indtil 2019
Jens Kalf	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2019
Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Grethe Blomberg	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos Hovedbestyrelse indtil 2019
Lene Lisbeth Andersen	Suppleant	På valg i 2019
Jannik Letvad	Suppleant	På valg i 2019
Hans Ingemann Jensen	Suppleant	På valg i 2019

8.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:

- Michael Kaadtmann, Formand
- Jens Kalf, Næstformand
- Lene Lisbeth Andersen, suppleant
- Jannik Letvad, suppleant
- Hans Ingemann Jensen, suppleant

Repræsentantskabet valgte følgende til organisationsbestyrelsen:

- Michael Kaadtmann blev genvalgt som formand
- Lone Thomsen blev valgt som næstformand
- Lene Lisbeth Andersen blev genvalgt som suppleant
- Hans Ingemann Jensen blev genvalgt som suppleant
- Jens Kalf blev valgt som suppleant

9) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet genvalgte E&Y.**10) Eventuelt**

Jannik spurgte til den interne venteliste og den lovændring som er vedtaget. Michael forklarede, at der er indgået en aftale om at hver 2. udlejning via ventelisten skal gå til den eksterne venteliste. Hvis man ønsker at reglen ikke skal gælde vores boliger, skal der indgås en aftale om fleksibel aftale med Rødovre kommune. Michael vil gerne gå til Rødovre kommune og høre om aftalen omkring fleksibel udlejning, kan ændres således at den kan tilgodese den interne venteliste.

Dirigenten takkede for et godt møde.

Dato: 10/10-2019



Formand Michael Kaadtmann

Dato: 10/10-2019



Dirigent Vibeke Rou Lund