

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette Lomholt Bidstrup og Rasmus Holme Nielsen samt suppleanter Jan Howardy og Mikkel Rasmussen.

Fra repræsentantskabet: Saroya Gullstein, René Andersen (suppleant) og Sven Lomholt Bidstrup (afd. 203-0), Claus Cohn, Maibrit Brask Lillevang og Finn Hendriksen (afd. 235-0), Susanne Bech Andersen og Janne Glarsing-Nielsen (afd. 235-1), Tina Cederqvist, Irena Nedec og Nicolai F. Svendsen (afd. 237-0), Peter Schimlér og Nina Mikkelsen (afd. 252-0), Mai-Britt Andersen, Susanne Abecassis og Kim Mortensen (afd. 253-0), Superwadee Frederiksen og Lene Brochdorf Sønderup (afd. 254-0), Helle Ronneby og Thomas Jørgensen (afd. 266-0), Kjeld Rostgaard og Preben Christian Jensen (afd. 276-0), Liv Scheffel og Ruth Bograd (afd. 279-0), Else Løgtved Thomsen og Marianne Egholm (afd. 444-0) samt og Jørn Henrik René Jørgensen (afd. 450-0).

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen, Susanne K. Jensen og Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bent Isager-Nielsen, suppleanter Brian Holm og Thyge Enevoldsen, samt repræsentantskabsmedlemmer Diana Sarah Børger Olsen (afd. 235-0) og Gert Steen Hansen (afd. 450-0).

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDET

Torsdag den 29. februar 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Valg af dirigent	183
2.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.	183
2.1.	Formandens årsberetning	183
2.2.	Afdelingernes beretning	183
2.2.1.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	183
2.2.2.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge	184
2.2.3.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej	184
2.2.4.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	184
2.2.5.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej	185
2.2.6.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	185
2.2.7.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej	185
2.2.8.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej	185
2.2.9.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle	186
2.2.10.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej	186
2.2.11.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej	186
2.2.12.	Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej	187
3.	Orientering fra administrationen	189
4.	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	189
5.	Behandling af forslag	195
6.	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	195
6.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	195
6.2.	På valg til organisationsbestyrelsen:	195
7.	Valg af revisor	196
8.	Eventuelt	196

Formand for organisationsbestyrelsen, Gunnar Sørensen, bød velkommen til mødet og præsenterede den øvrige bestyrelse.

1. Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt til dirigent med akklamation. Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indvarslet og gennemgik dagsorden.

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

2.1. Formandens årsberetning

Formanden aflagde beretning. Beretningen er vedlagt referatet som **bilag**.

Dirigenten udsatte debat om beretningen og godkendelse heraf til efter alle afdelinger havde aflagt deres beretninger. Repræsentantskabet billigede dette.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade

Kommentarer fra administrationen

Den daglige drift følger aktivitetsplanen, og alle større vedtagne arbejder er i proces. Ejendomskontoret bistår med adgang til lejemaal forbindelse med det forarbejdede rørprojektet medfører.

Råderetskøkkenerne er i fuld gang, og nu er de første køkkener afleveret og godkendt, og vi vil kunne håndtere at have flere sager i gang, så ventelisten kan afvikles.

Der er holdt møder med de 2 børneinstitutioner for at forbedre samarbejdet.

Den midlertidige parkeringsaftale med naboejendommen er underskrevet efter 10 års forhandlinger. Desværre er den endelige aftale forsinket på grund af den nuværende ejers ønske om at sælge deres ejendom.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Annette Lomholt Bidstrup, berettede under følgende overskrifter: Vi er godt i gang med renoveringer og har vedtaget at dele vores projekt med renovering af stigstrenge og faldstammer op i to etaper, så huslejen kan følge med. Derudover skal vi have nye kælderrum, kollektiv råderet på køkkener er i gang, og elevatorrenoveringen er færdig.

Boligsociale aktiviteter er desværre beskåret fra Frederiksberg Kommunes side. URK har overtaget driften af pigeklubben. Drengklubben får måske hjælp fra kommunen. Vores parkeringsaftale lader vente på sig, fordi naboejendommen igen er blevet solgt.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.2. Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge

Kommentarer fra administrationen

Afdelingen har sammen med naboafdelingen arbejdet på at finde nye regler for parkering på deres fælles areal (forslaget blev dog nedstemt på afdelingsmødet 2024).

Det nødvendigt at få fremrykket arbejdet med de forvitrede fuger mellem altanpladerne og skillevæggene - der er udarbejdet foreløbig økonomi, og det er vedtaget på afdelingsmødet i januar 2024.

Ejendommen er udlagt som forurenede F0 og en enkelt F2 af Region Hovedstaden efter deres undersøgelser. Rapporten har været drøftet med afdelingsbestyrelsen. Der er opsat ventilation i en enkelt kælder, for at sikre dampene fra den tidligere papirfabriks virke, ikke trænger op i lejlighederne. Regionen gør ikke mere end registreringen, da det ikke er usædvanligt på Frederiksberg, det har dog betydning for udgifterne på sigt, hvis der skal graves på ejendommen, da jorden skal køres på deponi. Alle beboere er orienteret med skrivelse.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Majbrit Brask, berettede under følgende overskrifter: Vi har ventet på granskningsrapporten. Har nu modtaget forureningsrapport, og der er forurening. Vi har brugt tid på vores sag om selskabslokalet og arbejdet meget med, hvordan vores vedligeholdelsesplan kan forbedres, og med hvordan vi forhøjer vores henlagte midler, så vi kommer på niveau med andre afdelinger. Vi arbejder langsigtet med planer, i samarbejde med Lejerbos drift.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.3. Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej

Kommentarer fra administrationen

Afdelingen har sammen med naboafdelingen arbejdet på at finde nye regler for parkering på deres fælles areal (forslaget blev dog nedstemt på afdelingsmødet 2024).

Der udført sikring af murhjørnerne og maling af vinduer mm. Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

Vejstykket foran ejendommen og indkørsel til Seedorff vænger er nu udlagt til offentligvej.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Kjeld Mikkelsen, havde ikke noget at tilføje til administrationens orientering.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.4. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Kommentarer fra administrationen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Der er enkelte beboere, der har oplevet lugtgener i deres lejemål, hvilke der arbejdes på at få løst hurtigst muligt.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Tina Cederqvist, berettede under følgende overskrifter: Hos os foregår en del undersøgelser for jordforurening. Økonomisk går det godt i

afdelingen. Vi skal have nye maskiner i vaskerierne i det kommende år.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.5. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Nina Mikkelsen, berettede under følgende overskrifter: Det går stille og roligt – det har været et stille år. Vi er meget tilfredse!

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.6. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej****Kommentarer fra administrationen**

Vedligeholdelsesplanen følges; dog er det vurderet, at arbejdet med udskiftning af taget er udskudt, og ligeledes er indkøb af traktor udskudt. Endelig afventes det, at Frederiksberg Kommune afslutter og genindretter Platanvej, så afdelingen kan arbejde videre med indretning af arealet ud mod vejen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Kim Mortensen, berettede under følgende overskrifter: Det går stille og roligt. Vi har haft jubilæumsfest, det var en stor succes, varmemester gjorde et stort arbejde. Vi afventer at høre resultaterne af de jordundersøgelser, der er foretaget hos os.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.7. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Lene Sønderup, berettede under følgende overskrifter: Vi har det godt, har lavet nogle forbedringer på vores græsareal, bl.a. grilhus og terrasse. Vi taler om udvidelse af p-plads og elladestandere. Fugearbejde på facader kommer i løbet af året.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.8. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog er tagrenovering udskudt, idet taget vurderes at kunne holde længere end først antaget. Afdelingsbestyrelsen ønsker at fremrykke elevatorrenovering, hvilket blev vedtaget på afdelingsmødet februar 2024.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Helle Ronneby, berettede under følgende overskrifter: Jeg er valgt som ny formand, efter Lona Fernandez er gået på pension. Den nye bestyrelse skal finde

vores ben, sammen med to nye suppleanter. Afdelingen har overskud. Afdelingens elevatorer skal renoveres, det blev godkendt på afdelingsmødet. Derudover skal vi indlede samarbejde om vedligeholdelsesplanen med lokalinspektøren.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.9. Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle

Kommentarer fra administrationen

Den store opgave med udskiftning af vinduerne har haft stort fokus og er gennemført i et fint samarbejde med afdelingsbestyrelsen og beboerne. Der har året igennem været en dialog med afdelingsbestyrelsen og driften omkring affaldsproblematikken, da der både er noget adfærdsmæssigt og måske for lille et affaldsskur.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Kjeld Rostgaard, berettede under følgende overskrifter: Det har været et stille og roligt år. Afdelingen har fået skiftet en del af vinduerne – det har været en fornøjelse uden lige.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.10. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Kommentarer fra administrationen

Afdelingen har været uden afdelingsbestyrelse, men der er nu valgt en ny på afdelingsmødet i februar 2024. Der er arbejdet med projektet om udskiftningen af vinduer, der sker i 2024. Der er ligeledes ryddet op i en gammel sag om manglende aflæsning/afregning af vand til erhvervslejemålet og indkaldt til GF i Ejerforeningen april 2024. Derudover arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Forkvinde for afdelingsbestyrelsen, Liv Scheffel, berettede under følgende overskrifter: Vi har nu en bestyrelse efter en længere periode uden. Vi skal have skiftet vinduer snart. Beboerne ønsker, at udearealer gøres hyggeligere, og at der kigges på rengøringen. Det vil bestyrelsen arbejde med.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.11. Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej

Kommentarer fra administrationen

Beboerne har mærket en del til, at der bygges på nabogrunden, og driften har været udfordret med blandt andet affaldshåndteringen i byggeperioden. Fokus har været at få gennemført den vedtagne køkkenrenovering.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Marianne Egholm, berettede under følgende overskrifter: Det gået ad Pommern til i år! Vi er trætte af, at vores køkkenrenovering endnu ikke er helt færdig. Det er svært at få udbedret de sidste fejl og mangler – vi har gennemgået køkkenerne fem gange nu!

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.12. Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej

Kommentarer fra administrationen

Der har været afholdt møder med Landsbyggefonden og Frederiksberg kommune i efteråret 2023 vedr. nybyggeriet samt standen af den eksisterende ejendom.

Arbejderne med renovering af varmecentral, renovering af tag, altaner og elevatorer presser sig mere og mere på til at skulle udføres. Elevatoren i opgang 8 til de 52 lejemål, vil ikke kunne renoveres til en godkendt standard på den nuværende placering og væggen ved brandtrappen kan ikke bære en udbygning. Der arbejdes IKKE efter ejendommens vedligeholdelsesplan.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Formand for afdelingsbestyrelsen, Jan Howardy, berettede under følgende overskrifter:

Det går meget godt! Nybyggeri i afdelingen er sat på standby. LBF har besigtiget, men vil ikke umiddelbart støtte, så vi afventer, hvad der så skal ske. Der skal bruges mange penge til renovering af den eksisterende afdeling og måske sammenhæng med nybyggeriet. Vi vurderer al vedligeholdelse i forhold til eventuelt nybyggeri. Vores elevatorer trænger til renovering. Ellers går det meget godt!

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

Dirigenten satte de samlede beretninger til debat.

Debatten centrerede sig primært om den nye organisering af driften, "Fremtidens Frederiksberg", men berørte også selskabslokalet i afd. 235-1 samt kvaliteten af malerarbejde i forbindelse med fraflytning og driftens deltagelse i afdelingsbestyrelsesmøder.

Mht. den nye organisering af driften:

Jørn Jørgensen, repræsentant for afd. 450-0, Peter Graus Vej, kvitterede for, at der er lagt et stort arbejde i at formulere en ny organisering, men efterlyste et større fokus på 'service' og 'kommunikation'. Derudover ytrede Jørn Jørgensen en bekymring for, at der kan ligge en kompetencekonflikt mellem lokalinspektør og driftschef, idet de to stillingers funktionsbeskrivelser ser stort set ens ud. Dette bør der være opmærksomhed på. Endelig bør det fremgå tydeligere, at de nye varmemestre får tilstrækkelige kompetencer til selvstændigt at skrive rekvisitioner, så man fremover undgår de alt for lange ventetider, man kan opleve i dag.

Kim Mortensen, formand i afd. 253-0, Platanvej, fremførte, at når der centraliseres, er der også nogle, der skal betale. Vores afdeling er velfungerende, har overskud og orden i henlæggelserne, men får én over nakken pga. driftsfællesskabet. Vi er imod lokalinspektørordningen og ikke tilhængere af driftsfællesskabet. Det havde været bedre at fremlægge ideen på et repræsentantskabsmøde med et økonomisk overblik over konsekvenserne.

Kim Mortensen undrede sig også over, at organisationsformanden i et svar den 7. oktober 2023 har givet det indtryk, at der endnu ikke var truffet beslutning om den fremtidige drift, når denne beslutning faktisk allerede var truffet af organisationsbestyrelsen den 20. juni 2023.

Kim Mortensen afsluttede sit indlæg med at opsummere, at han synes, processen er ugenomtænkt, og at han ikke forstår, at man går tilbage til centralisering. Alle afdelinger skal naturligvis have tilstrækkeligt med personale, men det skal være for egen regning. Afdelingerne skal ikke betale for hinanden. Endelig er det afdelingsbestyrelsens opfattelse, at afdelingens varmemester føler sig presset af organisationsændringen til snart at gå på pension.

Mai-Britt Andersen, repræsentant for afd. 253-0, Platanvej, fremførte, at afdelingsbestyrelsen ikke har set de indkaldelser til workshops, som administrationen skal have sendt ud. Afdelingsbestyrelsen har derfor ikke haft mulighed for at deltage i processen – det er ikke

demokrati. Mai-Britt Andersen bad administrationen dokumentere, at de pågældende indkaldelser er sendt til afdelingsformanden.

Suzanne Abecassis, repræsentant for afd. 253-0, Platanvej, udbad sig ligeledes dokumentation for, hvornår mails med indkaldelser til workshops er sendt ud. Det havde været bedre, hvis samtlige bestyrelsesmedlemmer var inviteret. Det har været en sårbar proces og en dybt kritisabel proces, og Suzanne Abecassis ønskede sluttelig at sætte spørgsmålstegn ved formandskabet.

Gunnar Sørensen fik ordet og svarede på indlæggene:

Mht. bekymringen om kompetencekonflikt mellem lokalinspektør og driftschef, så har vi årelang erfaring med at have en lokalinspektør for en del af Frederiksberg. Der er ingen tvivl om, hvor kompetencerne ligger, idet lokalinspektøren refererer til driftschefen. Det er administrationens opgave at sørge for, at det ikke skaber konflikt.

Jeannette Larsen supplerede med at påpege, at de to stillinger har forskellige prokuragrænser, så der er ingen konflikt. Lokalinspektøren refererer til driftschefen. Synspunktet om, at det ikke fremgår tydeligt i det udsendte materiale, blev taget til efterretning.

Mht. indlæggene fra afdeling 253-0, Platanvej, svarede Gunnar Sørensen, at afdelingerne altid har arbejdet sammen, og at vi på denne måde sikrer fremtiden.

I forhold til processen, så har Lejerbo Frederiksberg en administrationsaftale med Lejerbo, en kontrakt, ifølge hvilken det er administrationens opgave at ansætte ejendomsfunktionærer og at tilrettelægge organiseringen og arbejdet. Administrationen har bedt om, at organisationen kom med ønsker og input til processen, og derfor har der været afholdt de to workshops.

Gunnar Sørensen medgav, at han havde begået en fejl, da han svarede afdelingsformanden, som han gjorde, den 7. oktober. Men afdelingsbestyrelsen kunne have deltaget i processen. Det er almindeligt, at indkaldelser sendes til afdelingsformanden.

Mht. uoverensstemmelsen vedr. selskabslokalet i afdeling 235-1, Ndr. Fasanvej:

Majbrit Brask, formand for afdeling 235-0, Seedorffs Vænge, spurgte til organisationsbestyrelsens forslag om et forløb med en mediator. Skulle det opfattes sådan, at hvis afdelingerne ikke deltog i forløb med mediator, så træffer organisationsbestyrelsen en beslutning?

Gunnar Sørensen oplyste, at organisationsbestyrelsen har sat penge af til, at der kan komme en mediator på sagen, hvorfor der søges en løsning ad den vej først. De to afdelinger må se at blive enige.

Gunnar Sørensen tilføjede, at aftalen om selskabslokalet i afdeling 235-1 i sin tid er lavet som det muliges kunst i forbindelse med opførelsen af afdeling 235-1, Ndr. Fasanvej. Da bekymringen om aftalen opstod i afdeling 235-0, blev juridisk afdeling sat til at undersøge aftalen og komme med løsningsforslag. For at finde en holdbar løsning er der nu stillet forslag om mediator.

Organisationsbestyrelsen vil ikke være med til at underskrive en ny aftale, der ikke er 100 % lovlig, ellers ender man i konflikt igen.

Afslutningsvis blev følgende øvrige emner kort berørt:

René Andersen, repræsentant for afdeling 203-0, Vodroffs Tværgade, fremførte, at han i forbindelse med flytning internt i afdelingen har oplevet, at kvaliteten af malerarbejdet i den nye lejlighed var mangelfuld. René Andersen opfordrede derfor bestyrelse og administration til ved udbud at kigge på kvalitet fremfor ren og skær økonomi.

Claus Cohn, repræsentant for afdeling 235-0, Seedorffs Vænge, spurgte til driftens deltagelse i bestyrelsessamarbejdet: Forventes varmemester at deltage i bestyrelsesmøder?

Gunnar Sørensen oplyste, at i hans afdeling deltager lokalinspektøren i bestyrelsens møder.

Dirigenten satte beretningerne til afstemning ved håndsoprækning. 33 stemte for, 3 undlod at stemme.

Beretningerne blev godkendt.

3. Orientering fra administrationen

Fremtidens Lejerbo Frederiksberg

Administrationen har arbejdet videre med organisationens beslutning om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg. Alle afdelingsbudgetter for 2024-25 er således udarbejdet jf. beslutning fra mødet den 11. december 2023, og afdelingsmøderne i alle afdelinger har behandlet disse budgetforslag.

Til repræsentantskabet er udarbejdet en opsummering af arbejdet med Fremtidens Lejerbo Frederiksberg, se **5 bilag** til punktet.

Jeannette supplerede kort det allerede fremførte, idet punktet var drøftet under beretningerne:

Baggrunden for at formulere en ny organisering har været at forsøge at fastholde og udvikle de gode medarbejdere, vi har, og samtidig gøre organisationen attraktiv for nye medarbejdere. Vi skal ruste os til det kommende generationsskifte og sikre, at nuværende medarbejdere kan søge udfordringer internt.

Det er vigtigt at have en drift, der hænger sammen hele vejen rundt.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser hhv. afdelingsmøder, med undtagelse af afdeling 253-0 Platanvej, som har forkastet afdelingens budget for 2024-25.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 55,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 29,4 mio. kr., renteudgifter og kurstab på 11,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,7 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på 2,0 mio. kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 4,1 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på 485.000 kr. til 40-års jubilæum afd. 253-0 Platanvej, projektmulighed på Frederiksberg samt mulig ansættelse af boligsocial medarbejder.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på 20,6 mio. kr., hvoraf 0 tkr. er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt 12,3 mio. kr.

Revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdelinger:

- 203-0, Danmarksgården

- 235-1, Nordre Fasanvej
- 266-0, Ingemannsvej
- 279-0, Godthåbsvej

I langtidsbudgetterne er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering i følgende afdelinger:

- 203-0, Danmarksgården
- 235-1, Nordre Fasanvej
- 279-0 Godthåbsvej
- 450-0 Peter Graus vej

Administrationen bemærker, at Danmarksgården afd. 203-0 gennem de senere år har gennemført flere renovering, blandt andet 10 elevatorer. De har øget deres henlæggelser, og der henlægges nu 4,1 million kr. pr år. Den omfattende rørrenovering er delt op i 2 etaper i samråd med ingeniørfirmaet, og beboerne er på afdelingsmødet i 2023 informeret om, at første etape vil medføre en øget husleje på ca. 11,5 procent lånoptagelse.

279-0 har ligeledes på afdelingsmøde i 2023 tilsluttet sig lånoptagelsen ved udskiftning af vinduer, der udføres i 2024 med lyddæmpende glas og udluftningsventiler.

450-0 Peter Graus vej. Administrationen er enige med revisionen i, at situationen er kritisk. Hvis der ikke findes en helhedsplansløsning, skal afdelingen i de næste 5-10 år lånoptage mellem 50 til 60 millioner kroner for at renovere 7 elevatorer, tag i uopvarmet loftrum uden undertag, rør installationer, altaner mm. Pr. 30. september 2023 er der afholdt omkostninger i byggesagen for tkr. 2.651, og boligorganisationen har ved BAA godkendt en potentiel eksponering på op til tkr. 3.615.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling:

- 450-0 Peter Graus Vej

Kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende og at organisationen også fremadrettet dækker deres andel af udgiften. På trods af 100 % anvisning fra Frederiksberg kommune til afdelingen, hæfter kommunen kun for istandsættelse og ikke for evt. huslejerestance, hvorfor afdelingen kan have en udgift i nogle fraflytninger særligt i forbindelse med dødsboer.

Organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Budgettet viser en balance på 46,0 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 5,0 mio. kr. Der henlægges ikke til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 1. december 2022, at såfremt der sker en inflationsregulering af administrationshonoraret til Lejerbo, vil organisationen yde et tilskud til alle afdelinger under Lejerbo Frederiksberg, der udligner regulering. Udgiften betales af arbejdskapitalen.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Alle afdelingsregnskaber udviser et overskud og er godkendte og forelagt afdelingsmøderne.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	35.131	-170.860	8.428.739	Årets resultat blev et overskud på kr. 35.131 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -170.860 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, målerpasning m.v, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.
235-0 - Seedorffs Vænge	260.241	185.222	5.253.748	Årets resultat blev et overskud på kr. 260.241 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning m.v, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og renholdelse.
235-1 - Nordre Fasanvej	199.639	550.715	2.068.641	Årets resultat blev et overskud på kr. 199.639 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og drift af møde- og selskabslokaler.
237-0 - Solbjergvej	447.088	1.269.774	7.503.869	Årets resultat blev et overskud på kr. 447.088 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Årets overskud skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.

252-0 - Finsensvej	170.113	501.448	3.934.689	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 170.113, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Det skyldes også renteindtægterne. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.</p>
253-0 - Platanvej	350.512	461.508	7.405.575	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 350.512, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p>
254-0 - Vodroffsvej	280.167	431.018	3.555.024	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 280.167, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Årets overskud skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.</p>
266-0 - Ingemannsvej	120.192	355.761	4.448.860	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 120.192, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler. Overskuddet skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.</p>
276-0 - Sylows Alle	135.759	207.883	1.668.201	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 135.759, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, andel i fællesfaciliteters drift, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til</p>

				ejendomsskatter, renovation, el og varme til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.
279-0 - Godthåbsvej	54.326	-34.427	661.591	Årets resultat blev et overskud på kr. 54.326 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 34.427 Overskuddet skyldes ikke-budgetteret udgift til kursregulering og renteindtægt, samt lavere ejendomsskat og variable udgifter, herunder fællesudgifter i ejerforeningen.
444-0 - Kong Georgsvej	39.166	140.514	816.917	Årets resultat blev et overskud på kr. 39.166 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse og diverse udgifter. Resultatet skyldes også et tilskud fra boligorganisationen. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer og almindelig vedligeholdelse.
450-0 - Peter Graus Vej	94.594	496.363	3.012.215	Årets resultat blev et overskud på kr. 94.594 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, andel i fællesfaciliteters drift og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.

Afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Nedenfor fremgår lejereguleringerne i de enkelte afdelinger pr. 1/10 2024.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %

0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	1.060,67	1.064,53	3,86	0,36%
0203-0	Vodroffs Tværgade	Ældrebolig	1.085,59	1.089,45	3,86	0,36%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	939,80	957,71	17,91	1,91%
0235-0	Seedorffs Vænge	Ældrebolig	975,26	993,16	17,90	1,84%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	1.061,73	1.082,21	20,48	1,93%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	1.004,67	1.019,59	14,92	1,49%
0237-0	Solbjergvej	Ældrebolig	1.037,36	1.052,27	14,91	1,44%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	954,47	954,47	0,00	0,00%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	952,02	971,10	19,08	2,00%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	968,23	978,53	10,30	1,06%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	1.009,42	1.025,17	15,75	1,56%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	1.039,71	1.054,51	14,80	1,42%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	851,71	866,56	14,85	1,74%
0276-0	Sylows Alle	Ældrebolig	1.037,18	1.051,72	14,54	1,40%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.079,89	1.098,37	18,48	1,71%
0444-0	Kong Georgsvej	Ældrebolig	1.100,37	1.127,66	27,29	2,48%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.276,22	1.306,82	30,60	2,40%

Dirigenten konstaterede, at der ikke var spørgsmål fra forsamlingen til regnskabs- og budgetmaterialet.

Gunnar Sørensen fremhævede, at budgettet for afdeling 253-0, Platanvej ikke er godkendt af afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen har godkendt budgettet på sit regnskabsmøde. Tvisten om budgettet sendes nu til det kommunale tilsyn.

Forespurgt fra afdelingsbestyrelsen for afd. 253-0, Platanvej forklarede Jeannette Larsen, at når administrationen sender sagen til tilsynet, medsendes referatet fra afdelingsmødet. Administrationen oplyser tilsynets mailadresse til afdelingsbestyrelsen.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 med tilhørende revisionsberetning. Godkendt enstemmigt.

5. Behandling af forslag

Ingen modtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

6.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 28. februar 2023 bestod bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg og de tilknyttede afdelinger 203-0 Vodroffs Tværgade, 235-0 Seedorffs Vænge, 235-1 Ndr. Fasanvej, 237-0 Solbjergvej, 252-0 Wilkensvej, 253-0 Platanvej, 254-0 Vodroffsvej, 266-0 Ingemannsvej, 276-0 Sylows Alle, 279-0 Godthåbsvej, 444-0 Kong Georgs Vej og 450-0 Peter Graus Vej af følgende medlemmer:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Rasmus Holme Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Bent Isager-Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Mikkel Rasmussen	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Brian Holm	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Thyge Enevoldsen	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

6.2. På valg til organisationsbestyrelsen:

- Anders Kaare, næstformand – for 2 år
- Annette L. Bidstrup, bestyrelsesmedlem – for 2 år
- Mikkel Rasmussen, 1. suppleant – for 1 år
- Jan Howardy, 2. suppleant – for 1 år

Repræsentantskabet foretog valg:

Såvel Anders Kaare som Annette L. Bidstrup genopstillede. Ingen andre stillede op. De to kandidater præsenterede sig for de nye repræsentantskabsmedlemmer:

Anders Kaare præsenterede sig ved at uddybe sin opgave som næstformand. Det indebærer grundighed, fx ved at være særligt omhyggelig med gennemgang af materiale til møderne, og sørge for at bringe eventuelle fejl eller uhensigtsmæssigheder i orden. Eksempelvis har Anders Kaare bragt frem i bestyrelsen, at organisationen bør betale det varslede "inflationsbidrag" på

administrationsbidraget, fremfor at afdelingerne betaler det over deres budgetter. Dette har organisationsbestyrelsen efterfølgende vedtaget, som den eneste organisation i Lejerbo.

Annette L. Bistrup præsenterede sig som Beboerdemokrat med stort B. Annette er meget optaget af beboernes rettigheder, og af at der er størst mulig selvbestemmelse i afdelingerne. Brænder for beboerdemokratiet.

Ingen andre stillede op til organisationsbestyrelsen, og Anders Kaare og Annette L. Bidstrup blev genvalgt for 2 år med akklamation.

Som suppleanter genopstillede både Mikkel Rasmussen og Jan Howardy. Ingen andre stillede op. De to suppleantkandidater præsenterede sig.

Mikkel Rasmussen sidder i bestyrelsen for afdeling 203-0, også kaldet Danmarksgården. Mikkel brænder også for beboerdemokratiet, og derfor ønsker han at genopstille som suppleant.

Jan Howardy har været formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 450-0, Peter Graus Vej, i 12 år og har nu været suppleant i organisationsbestyrelsen i 3 år. Før det har Jan siddet i utallige bestyrelser og har bl.a. været formand for alle sommerhusejere i Danmark. Så Jan har en lang erfaring i bestyrelser.

Ingen andre stillede op som suppleanter, og Mikkel Rasmussen og Jan Howardy blev genvalgt for 1 år med akklamation.

Suppleanterne afgjorde selv, hvem der blev hhv. 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2026
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2026
Rasmus Holme Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Bent Isager-Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Mikkel Rasmussen	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Brian Holm	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Thyge Enevoldsen	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025

7. Valg af revisor

EY blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg.

8. Eventuelt

Følgende emner blev drøftet under punktet Eventuelt:

Susanne Bech Andersen, repræsentant for afd. 235-1, Ndr. Fasanvej, spurgte til muligheden for at indsende udlæg elektronisk, så man ikke skal aflevere fysiske boner og bruge frimærker på det. Jeannette Larsen anerkendte ønsket og bemærkede, at revisor kræver, det skal være BILAG. **Efter mødet** kan administrationen oplyse, at der arbejdes på en løsning, så bilag fremover kan indsendes pr. mail.

Helle Ronneby, afdelingsformand for afd. 266-0, Ingemannsvej, spurgte til muligheden for at overføre penge elektronisk – det er besværligt med kontanter.

Der var en drøftelse af muligheden for foreningskonti, som findes, men som besværliggøres af reglerne om hvidvask. Flere tilkendegav selv at have fundet løsninger i forhold til udlæg mv., der var til at håndtere.

Lene Sønderup, afdelingsformand for afd. 254-0, Vodroffsvej, spurgte til udmeldingerne om, at nogle afdelinger kan få en fri huslejemåned til sommer – hvad indebærer det, og hvem går det til? Jeannette Larsen uddybede, at det endnu ikke er meldt ud fra Landsbyggefonden, hvilke afdelinger det kommer til at omfatte. LBF kigger på socioøkonomiske tal og udvælger afdelinger med den gennemsnitligt laveste indkomst. Vi melder ud, så snart vi ved, hvilke afdelinger det drejer sig om.

Helle Ronneby efterspurgte mere information om organisationens jubilæumsfest til april. Gunnar Sørensen oplyste, at Lejerbo Frederiksberg fylder 50 år den 5. april. Det bliver en festaften, hvor repræsentantskabet inviteres. Invitationerne kommer i begyndelsen af marts.

Herefter var dagsorden udtømt, og dirigenten gav ordet tilbage til formanden, som præsenterede programmet for resten af aftenen.

Mødet hævet kl. 18:15.

Underskrift via Penneo
Formand Gunnar Bernhard Sørensen
Dirigent Erik Gemmer

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."

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-21 13:44:01 UTC



Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-21 20:30:59 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 tidsstempet 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**