

**Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde den 1. september 2021, som blev afholdt i Billedsalen på Folkehjem i Aabenraa.**

Tilstede:

Der deltog 26 repræsentanter af i alt 28 mulige.  
Herudover deltog 3 gæster fra Løgumkloster, Rødekre og BoligSyd's bestyrelser.

Fra administrationen i BoligSyd deltog Peder Damgaard, og fra Dalbo Jan Mortensen

Formand Søren Weiss bød repræsentantskabet velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

**1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.**

Peder Damgaard blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed. Gældende forretningsorden for mødet var udsendt som bilag med indkaldelsen.

Dirigenten gennemgik dagsorden.

Mandatprøve var sket i forbindelse med udlevering af stemmesedler ved fremmødet.

Som stemmeudvalg er udpeget Hans Christian Nielsen og Anette Vesterholt

Jan Mortensen er referent.

**2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det seneste år.**

Søren Weiss fremlagde bestyrelsens årsberetning – og supplerede den skriftlige årsberetning fra regnskabet med en mundtlig orientering.

**Udvikling i årets løb**

DALBO a.m.b.a. er et administrationsselskab primært for selvstændige almene boligorganisationer. Vi leverer ydelser vedr. administration af lejeboliger, som kan tilpasses bestillers behov, lige fra ledelse af en boligorganisation til udlejning af boligerne.

Selskabet har i løbet af året haft en løbende dialog med kunder og andelshavere om tilpasning af selskabets ydelser til kundernes behov – Dalbo har som overordnet målsætning, at vi leverer de ydelser som efterspørges hos den enkelte boligorganisation. Herudover skal Dalbo altid kunne levere ydelser der kræves for at den enkelte organisation lever op til gældende krav.

Den daglige drift i de administrerede organisationer er efter omstændighederne foregået planmæssigt. Der har været gennemført et generationsskifte i efteråret 2020. Dette betyder i sig selv, at den nye ledelse og hele organisationen har haft behov for at finde en ny måde at håndtere opgaver på i dagligdagen. Det har helt naturligt været udfordrende at videreføre alle funktioner uden større gener for interessenterne herunder de enkelte medlemsorganisationer. Der arbejdes fortsat på en beskrivelse af en ny organisatorisk struktur. Resultatet af dette arbejde forventes i et bredt samarbejde i organisationen at blive implementeret i 3. kvartal 2021. Derved vil vi fortsat have fokus på rationel drift, sparsommelighed og effektivisering hvor det er muligt. Dalbo beslutter ikke hvad de administrerede organisationer skal gøre, men det er vigtigt, at ændringer sker i forbindelse med en god dialog og godt samarbejde med bestyrelserne.

I løbet af 2020 har der været samarbejde med organisationer omkring projektbeskrivelse, udbud og gennemførelse af en række større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, som der er beregnet særskilt honorar for. I et vist omfang har vi fået hjælp udefra til den nødvendige projektering, men på sigt er det hensigten, at der i Dalbo skal opbygges en teknisk afdeling, som er i stand til at gennemføre disse sager på egen hånd fra projektbeskrivelse til aflevering.

Erfa-Gruppen er fortsat Dalbos primære eksterne interessepartner, og de forskellige grupper på det administrative og politiske har været forhindret i at mødes regelmæssigt til fælles møder. I den politiske gruppe deltager 14 almene boligorganisationer.

I løbet af 2020 har der ikke været nogen kursusaktivitet, men kurser for afdelingsbestyrelser er planlagt til 2021. Dalbo ønsker fortsat at udvikle kurser, men håber så også det vil være muligt at lave kurser i et større regi, måske i samarbejde med Erfa-Gruppen.

### **Regnskab 2020**

Regnskabsåret 2020 udviser et underskud på kr. 95.381. Det negative resultat skal ses i sammenhæng med meromkostninger i forbindelse med generationsskifte. I 2019 var der et underskud på tkr. 19.

Årets underskud foreslås dækket af arbejdskapitalen, der herefter udgør kr. -70.961.

Egenkapitalen udgør herefter i alt kr. 1.319.839 pr. 31. december 2020, mod tkr. 1.415 ved udgangen af 2019.

### **Udviklingen i 2021 og årene fremover**

Dalbo ønsker fortsat at investere i den tekniske udvikling. Foruden at betyde bedre service for beboere og interessenter i øvrigt vil det muliggøre rationalisering og effektivisering af arbejdsgange i egen og vore andelshaveres organisationer, og dermed medvirke til den effektivisering, som er aftalt mellem regering og BL nu med en ny aftale frem til 2026.

Ledelsen forventer i lighed med de senere år et tilfredsstillende driftsresultat for 2021, som dog vil være afhængig af opgaver til udførelse, herunder bygge- og renoveringsaktivitet hos andelshaverne. Vi ved at der herudover skal arbejdes en del med lovkrav omkring GDPR, granskning af driftsplaner, webtilgængelighed mv. Disse opgaver vil vi være nødsaget til at fakturere til de enkelte organisationer for at få dækket alle omkostninger i forbindelse hermed

Vi vil fortsat løbende drøfte selskabets videre udvikling – og bestyrelsen er klar til at diskutere ændringer i struktur, ydelser eller andre forhold med den enkelte andelshaver eller kunde, såfremt dette bliver aktuelt.

Der var ikke spørgsmål til beretningen.

**Afklaring:**

Beretning er godkendt.

**3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2020.**

Jan Mortensen gennemgik det udsendte regnskab for 2020, der afsluttedes med et underskud på kr. 95.381 mod sidste års underskud på tkr. 18. Herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 1.320 mod tkr. 1.415 sidste år.

Budget for 2021 blev ligeledes forelagt.

**Afklaring:**

Regnskabet for 2020 er godkendt.

Budget for 2021 er taget til efterretning.

**4. Behandling af eventuelt indkomne forslag:**

Der var ikke indkommet forslag.

**5. Valg af formand for bestyrelsen:**

På valg var Søren Weiss

Søren Weiss var villig til genvalg.

**Afklaring:**

Søren Weiss blev enstemmigt genvalgt uden modkandidat.

## 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

På valg var Bent Christensen  
Preben Løsche  
Finn Hougaard

Der blev foreslået genvalg af Preben Løsche og Finn Hougaard.  
BologSyd havde indstillet Birgit Lagoni som kandidat til bestyrelsen.

### Afklaring:

Der var genvalg til Preben Løsche, Finn Hougaard og Andreas Knudsen.  
Der var nyvalg af Birgit Lagoni.

Herefter består bestyrelsen af:

Søren Weiss, formand	(valgt 2021)
Birgit Lagoni	(valgt 2021)
Preben Løsche	(valgt 2021)
Finn Hougaard	(valgt 2021)
Andreas Knudsen	(valgt 2020)
Kjesten Hostrup	(valgt 2020)
Robert Kaas	(valgt 2020)

Foreslået og genvalgt som suppleanter blev:

Jos van Stuivenberg	1. suppleant
Jette B. Petersen	2. suppleant
Svend Jensen	3. suppleant

## 6. Valg af revisor.

Sønderjyllands Revision blev genvalgt.

## 7. Eventuelt.

Da der ikke var flere indlæg, afsluttede formanden aftenens møde med en tak til dirigenten for god ledelse, alle fremmødte og en særlig tak til Bent Christensen for arbejdet i bestyrelsen.

sign. Søren Weiss \_\_\_\_\_  
Bestyrelsesformand

sign. Peder Damgaard \_\_\_\_\_  
Dirigent