

Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde den 1. juni 2022, som blev afholdt i Billedsalen på Folkehjem i Aabenraa.

Tilstede:

Der deltog 24 repræsentanter af i alt 28 mulige.
Herudover deltog 3 gæster fra Løgumkloster, Rødekro og BoligSyd's bestyrelser.

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

Inden formanden åbnede repræsentantskabsmødet var der et indlæg fra Henrik Eltong Sepstrup fra Kuben Management A/S.

Udgangspunktet var begrænsning af Co2 udslip, De 17 Verdensmål og vi fik også en tur rundt om energicertificering af bygninger i drift (DNGB branchestandard). Endnu er der ikke formelle krav til certificering, men det ventes at der vil komme en væsentlig opstramning i forhold til overholdelse af forskellige værdier i boliger og boligområder. Derfor er der al mulig grund til at tage udviklingen alvorligt også og måske især i den bestående boligmasse.

Der var spørgsmål og kommentarer til indlægsholderen som blev kommenteret og besvaret.

Herefter blev der budt velkommen af formand Søren Weiss.

Og den udsendte dagsorden blev 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 Susanne Bergstedt Cordsen og Poul Lyngkilde

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. Afslutningsvist berettede Jan Mortensen lidt om den daglige drift i Dalbo A.m.b.a.

Udvikling i årets løb

DALBO a.m.b.a. er et administrationsselskab primært for selvstændige almene boligorganisationer. Vi leverer ydelser vedr. administration af lejligheder, 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. I tilslutning til generationsskiftet i efteråret 2020 har der efterfølgende været udskiftning i personalet både på leder niveau, men også øvrige medarbejdere. Dette har desværre betydet, at den nye ledelse og hele organisationen løbende 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. Organisationen er nu i 2. kvartal 2022 ved at være klar med struktur og arbejdsfordeling mv. Vi vil 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 2021 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. Det vil være nødvendigt i de næste par år at købe ydelser fra eksterne leverandører til mere komplicerede opgaver.

Erfa-Gruppen er fortsat Dalbos primære eksterne interessepartner, og de forskellige grupper på det administrative og politiske har været efter Corona nedlukninger nu igen haft mulighed for at mødes til temamøder og erfaringsudveksling. I den politiske gruppe deltager 14 almene boligorganisationer.

I løbet af 2021 har der ikke været nogen kursusaktivitet, men der er afviklet et kursus for afdelingsbestyrelser i 2022. 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 og dette primært rettet imod organisationsbestyrelser og ledende personale.

Regnskab 2021

Regnskabsåret 2021 udviser et overskud på kr. 318.505. Resultatet er dels et resultat af gennemførte arbejder for andelshavere i forbindelse med klargøring til Granskning, hvor en del af forarbejdet har ligget forud for regnskabsåret, men fakturering er først sket i forbindelse med afslutning af arbejderne i 2021.

Årets overskud foreslås overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør kr. 247.544.

Egenkapitalen udgør herefter i alt kr. 1.638.34 pr. 31. december 2021, mod tkr. 1.320 ved udgangen af 2020.

Udviklingen i 2022 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 arbejds gange 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 2022, 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.

Fra primo 2023 ophører samarbejdet med en af selskabets andelshavere. Dette sker i forbindelse med en fusion med en anden boligorganisation med egen administration. Derfor er organisationen tilpasset det fremtidige behov.

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.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2022.

Jan Mortensen gennemgik det udsendte regnskab for 2021, der afsluttedes med et overskud på kr. 318.505 mod sidste års underskud på tkr. 95 Herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 1.638 mod tkr. 1.320 sidste år.

Budget for 2022 blev ligeledes forelagt.

Afklaring:

Regnskabet for 2021 er godkendt.

Budget for 2022 er taget til efterretning.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

På valg var:	Andreas Knudsen Løgumkloster Andelsboligforening	(modtager valg)
	Robert Kaas, Rødekro Andelsboligforening	(modtager ikke valg)
	Kjesten Hostrup, Rødding Andelsboligforening	(modtager ikke valg)
	Jos Van Stuivenberg, Løgumkloster Andelsboligforening	(modtager valg)

Der blev foreslået genvalg af Andreas Knudsen og Jos Van Stuivenberg.

BoligSyd havde indstillet Svend Jensen som kandidat til bestyrelsen.

Rødekro havde indstillet H.C. Nielsen som kandidat til bestyrelsen.

Højer havde indstillet Yvonne Nielsen som kandidat til bestyrelsen.

Rødding havde indstillet Angelia Grau som kandidat til bestyrelsen.

Afklaring:

Der var nyvalg af:

H.C. Nielsen Rødekro, Angelia Grau Rødding, Svend Jensen Bolig Syd, og Yvonne Nielsen Højer.

Sidstnævnte valgt for et år

Herefter består bestyrelsen af:

Søren Weiss, formand	(valgt 2021/23)
Birgit Lagoni	(valgt 2021/23)
Preben Løsche	(valgt 2021/23)
Yvonne Nielsen, 1 år	(valgt 2022/23)
Hans Christian Nielsen	(valgt 2022/24)
Angelia Grau	(valgt 2022/24)
Svend Jensen	(valgt 2022/24)

Foreslået og valgt som suppleanter blev:

Jette Petersen Rødding	1. suppleant
Andreas Knudsen Løgumkloster.	2. suppleant

6. Valg af revisor.

Sønderjyllands Revision blev genvalgt.

7. Eventuelt.

Det blev nævnt at kontaktudvalgsmødet, som er fastsat til den 20/10 2022 konflikter med efterårsferien for mange. Derfor vil bestyrelsen finde en alternativ dato. Som foreløbig dato foreslås den 27. oktober 2022.

Da der ikke var flere indlæg, afsluttede formanden aftenens møde med en tak til dirigenten for god ledelse, en tak til hele bestyrelsen - især til Kjesten Hostrup og Robert Kaas som ikke ønskede at fortsætte arbejdet i bestyrelsen - for en god indsats for Dalbo igennem året og årene. Endvidere var der en tak til personalet i Dalbo for en stor indsats i en lidt turbulent tid og tak for fremmødet til repræsentanterne.

sign. Søren Weiss
Bestyrelsesformand

sign. Peder Damgaard
Dirigent