



Dato: 31. maj 2022

Nordborgvej 6
6430 Nordborg
Tlf.: 7445 1718
www.danbobolig.dk
mail: post@danbobolig.dk

Referat fra repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabet har afholdt repræsentantskabsmøde tirsdag den 31. maj 2022 kl. 19.00 i Fælleshuset, Th. Brorsensvej 18, Nordborg

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning samt forretningsførelsen for det forløbne år.
3. Endelig godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget. Som bilag vedlægges følgende:
Årsberetning
Regnskab for selskabet
Etisk spørgeskema
Handlingsplan
4. Indkomne forslag til behandling:
a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
På valg:
Kenneth K. Vonsild – genopstiller
Anders Ebsen – genopstiller

Valg af 3 suppleanter. Suppleanter er valgt for en periode af 1 år.
På valg:
Bent Kristensen 1. suppleant
Thorleif Petersen 2. suppleant
Maria Jæger 3. suppleant

6. Valg til Brugergruppen. Medlemmerne er valgt for en periode på 1 år. Brugergruppen består af i alt 5 medlemmer. 1 medlem er udpeget af DANBO's bestyrelse. 4 medlemmer udpeges af repræsentantskabet.

På valg:

Kirsten Flage

Elthon Den Hertog

Harry Andersen

Eduard Holm

7. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Ernst og Young, Sønderborg (EY) til genvalg.
8. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.
9. Eventuelt.

Der deltog 18 ud af 20 repræsentantskabsmedlemmer til mødet. Der deltog også en revisor fra Ernst & Young, Sønderborg.

De fremmødte repræsentantskabsmedlemmer repræsenterede 18 stemmer ud af repræsentantskabets i alt 23 stemmer, svarende til 78% af det samlede antal stemmer i repræsentantskabet.

Mødet startede kl. 19.00, hvor formanden Helle Kjær Christensen bød velkommen.

Derefter:

Pkt. 1 – Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lisbeth Jakobsen. Lisbeth Jakobsen blev valgt.

Lisbeth Jakobsen kunne konstatere, at mødet var lovligt varslet, og hun gik derefter over til dagsorden for mødet.

Pkt. 2 - Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år

Helle Kjær Christensen fremlagde årsberetningen:

"Velkomst

Jeg vil gerne byde jer velkommen til dette års repræsentantskabsmøde.

Ja, 2021 startede der hvor 2020 slap, i Coronaens tegn. Vores første møde i januar blev aflyst. Derefter modtog vi en opsigelse fra en medarbejder, som ville prøve noget andet. Derudover blev der så indkaldt til møde den 3. februar med dette ene punkt på dagsorden; hvad gør vi så nu?

Vi havde tre muligheder at gå efter. Vi valgte følgende.:

1. En eksisterende medarbejder overtager udlønningsfunktionen i Danbo efter en anden medarbejders opsigelse. Der holdes åbent tre dage om ugen. Den ene dag skal være en torsdag (lang åbningstid), de to øvrige dage arbejdes der fra Bygtoften i Sønderborg.

2. Økonomifunktionen i Danbo flytter til Egevej.
3. For en bedre udnyttelse af kontoret Nordborgvej 6, undersøges muligheden for at flytte viceværterne i Havnbjerg til adressen.

Den mulighed var ikke optimal. Den ville blive for dyr for os, så valget blev, at vi fik ansat en ny medarbejder, som skulle overtage arbejdet bl.a. i bogholderiet, mens en eksisterende medarbejder overtog udlejningen. Dette var efter den eksisterende medarbejders eget ønske.

En ny medarbejder blev ansat i foråret 2021.

Så var der ro på, troede vi, men endnu en medarbejder stoppede medio juni og holdt restferie.

Der var en del fravær på kontoret pga. eftervirkninger af Coronavaccinen. Det blev for meget for den eksisterende medarbejder, som søgte nye udfordringer og fik nyt job. Så hvad gjorde vi nu?

Vi blev enige om, at vi blev nødt til at komme helt ind under SALUS. For vi stod tilbage med en medarbejder i administrationen, som kun havde været ansat i meget kort tid, så det ville være umuligt, at få kontoret til at køre uden SALUS's hjælp.

Det blev besluttet, at medarbejderen skulle flytte til SALUS i Aabenraa for at have kollegaer at sparre med og lære det, som medarbejderen ikke havde fået lært endnu. Og så skulle medarbejderen være i Nordborg om torsdagen, hvor der så ville være åben for personlig henvendelse.

Medarbejderen sagde sin stilling op i efteråret 2021 og stoppede kort tid efter, så nu var der ikke længere en Danbo-medarbejder tilbage i administrationen, og heller ingen til at bemande kontoret om torsdagen. Vi fik en aftale med direktøren om, at han kunne finde nogen fra den fælles udlejning, som mod et lille tillæg var villig til at køre til Nordborg og sidde på vores kontor om torsdagen. Der var to, der gerne ville påtage sig jobbet, og så må vi se, hvordan det går, og hvor længe vi kan opretholde ordningen.

Vi håber på, at kunne køre med den ordning i en rum tid.

Pr. 1-12-2021 gik vi så over til fuld pakke hos SALUS.

Kontoret på Nordborgvej blev lukket ned pr. 01-01-2022. Inspektørerne flyttede ind på Th. Brorsensvej i en af de små lejligheder, der før var kollegie / ungdomsboliger. Den ligger lige skråt neden for viceværterkontoret, så det er nemt for begge parter.

Vi arbejder på at finde ud af hvad vi skal gøre med kontoret på Nordborgvej 6. Vi har prøvet at sælge den, men dem der var interesseret, ville ikke give prisen, så det blev ikke til noget. Lige nu arbejder vi med, om vi kan leje tilbygningerne ud, indtil vi finder ud af, om vi må rive bygningen ned og opføre nogle et plans huse. Det må vi gerne men vi afventer lige til 2023.

Vi arbejder stadig med at se, hvordan vi bringer antallet af ledige boliger ned, Vi ligger på mellem 12 og 20 ledige boliger om måneden. Det gjorde vi i slutningen af året, men lige nu ser det lidt bedre ud, og kommunen har "fået" 7 lejligheder, som de indretter til Ukrainske flygtninge.

Vores 3 varmecentraler er også blevet overflødige. Den i Langesø og vil blive revet ned, og den i Havnbjerg vil blive solgt. Det blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 14 den 16. december 2021.

Varmecentralen bliver ikke solgt for den må ikke bruges til erhverv. Så der er ikke nogen, der er interesseret i at købe den. Planen er lige nu, at den bliver revet ned.

Der blev ansat en ny ejendomsfunktionær 1. november 2021. Han skal på sigt overtage noget af Ejners job, når han engang om forhåbentlig meeeeget lang tid går på efterløn, og hjælpe Lars i de afdelinger han har.

Ja, den nye ejendomsfunktionær holdt ikke ret lang tid, så var han blevet headhuntet til et andet job, så vi måttet i gang igen. Det lykkedes os at få fat i Benny, som kender til Danbo, da han som VVS'er har hjulpet rigtig meget hos os, så det var da godt nyt.

Ejner er stoppet nu, han gik på efterløn den 1. maj 2022.

Vi har en god dialog med de andre boligselskaber i Sønderborg kommune. Vi holder Kontaktudvalgsmøde 4 gange om året, hvor vi udveksler erfaringer og hører, hvad de andre Boligforeninger bokser med af problemer, og hvilke succeshistorier de har.

Det bedste der er kommet ud af det indtil videre, er den fælles opnotering af kollegieværelser, ungdomsboliger og studie boliger.

Vi har også holdt "valgmøde" med nogen af politikerne, for at gøre dem opmærksomme på hvem vi er, og hvor meget vi lægger af socialt samvær i vores afdelinger i de forskellige boligforeninger.

I SALUS-regi har der været afholdt et par strategi møder, som der vil blive fulgt op på hos os her i det kommende år.

Det har ikke været problemfrit at være en del af SALUS i 2021. Der har været mange udfordringer med nyt EDB-anlæg. Hjemmesiden der ikke har været ordentlig oppe at stå og telefoni problemer. Vi håber, at det bliver meget bedre i 2022.

Beboerbladet har fået nyt navn og hedder nu SALUS-Nyt.

Vi er med i den fælles opnotering i SALUS nu. Det giver dog nogen skeptiske opkald, folk kan ikke forstå at de nu skal betale 165 kr. mod 50 kr. før. Så må man jo prøve at forklare dem, at de kan søge boliger i alle de boligforeninger, der er med i SALUS, og det kan de gøre uden at skulle betale et beløb for at blive aktiv søgende. Mange af dem siger, at de er glade for at bo der hvor de bor, så de vil ikke være aktiv søgende, ja så ved man jo ikke rigtigt, hvad man skal sige.

Pr. 1. november 2021 havde vi 18 tomme boliger mod 28 tomme boliger den 1. december 2020. Så ca. 10 tomme boliger mindre, men vi har været længere nede i løbet af året.

Tab ved lejeledighed pr. 1. december 2020 blev kr. 2.104.000

Tab ved lejeledighed pr. 1. oktober 2021 blev kr. 1.069.000

Noget mindre end i 2020, men der er stadig noget at arbejde med.

Der arbejdes stadig med bæredygtighed, og vi er stadig en del af HAPPI-projektet, hvor vi den 26. august modtog et diplom og en flot buket blomster for vores deltagelse i at tage ansvar for klima, energi og bæredygtighed.

Vi kunne i den forbindelse godt bruge lidt flere aktive energi-aktivister.

Af større projekter der er blevet udført i 2021 kan nævnes:

Afd.: 19 Møllebakken har fået monteret solceller med batteri, skiftet taget og efterisoleret.

Afd.: 36 Elmbjergvej har vi konverteret 15 gaskedler til fjernvarme.

Så har Brunata skiftet rigtig mange forbrugsmålere i mange afdelinger.

Og Cowboybyen er kommet af med deres vartegn efter eget ønske (statue af rytter på hest).

Jeg vil gerne afslutte med at takke bestyrelsen for deres store opbakning, hjælp og gode stemning, der er til vores møder.

Tak til Ejner og Mads for den altid positive tilgang i har til jeres arbejde.

Tak til medarbejderne i marken, som får det hele til at køre, i gør det rigtig godt og i holder vores områder super flot.

Til sidst en tak til SALUS og Jimmy for den gode hjælp og støtte jeg / vi får.

Spørgsmål fra salen:

Hvorfor opkræve opnoteringsgebyr, når folk har boet i samme afdeling i flere år og ikke ønsker at flytte. Blev det årlige gebyr ikke afskaffet i 2010.

Svar: Det blev i 2010 indført, at vi skulle opkræve gebyret. Man har pålagt organisationerne, at man skal opkræve et gebyr, hvis folk vil stå på venteliste.

Bor man i boligforeningen, er man også medlem af denne, og behøver derfor ikke at stå på liste. Det er et aktivt valg, for at bibeholde sin anciennitet. Det er anciennitetsnummeret, man betaler for. Det er dog helt op til den enkelte beboer, om de ønsker at bibeholde deres anciennitetsnummer eller ej.

Det står i driftsbekendtgørelsen, at vi skal tage det det koster at administrere ventelisten.

Der er dagligt beboere som ringer, fordi de ikke kan få fat i SALUS.

Svar: Viceværternes telefoner fungerer fint. De skal ikke ringe til en kontormedarbejder, men til viceværten i viceværternes kontortid.

Ikke alle afdelinger har en vicevært, og når man ikke har det, så ringer man til DANBO's hovednummer og bliver stillet videre, men ofte bliver forbindelsen afbrudt.

Svar: Vi har haft en del udfordringer med telefonsystemet og har nu lavet det der hedder call flow, dvs. systemet med at trykke på flere numre for at komme til at tale med den rette person.

Beretningen blev taget til efterretning.

Pkt. 3 – Årsregnskab, revisionsberetning og budget

Direktør Jimmy Povlsen (SALUS) gennemgik selskabets og afdelingernes årsregnskaber for 2021.

Årsregnskab 2021 – Hovedselskabet:

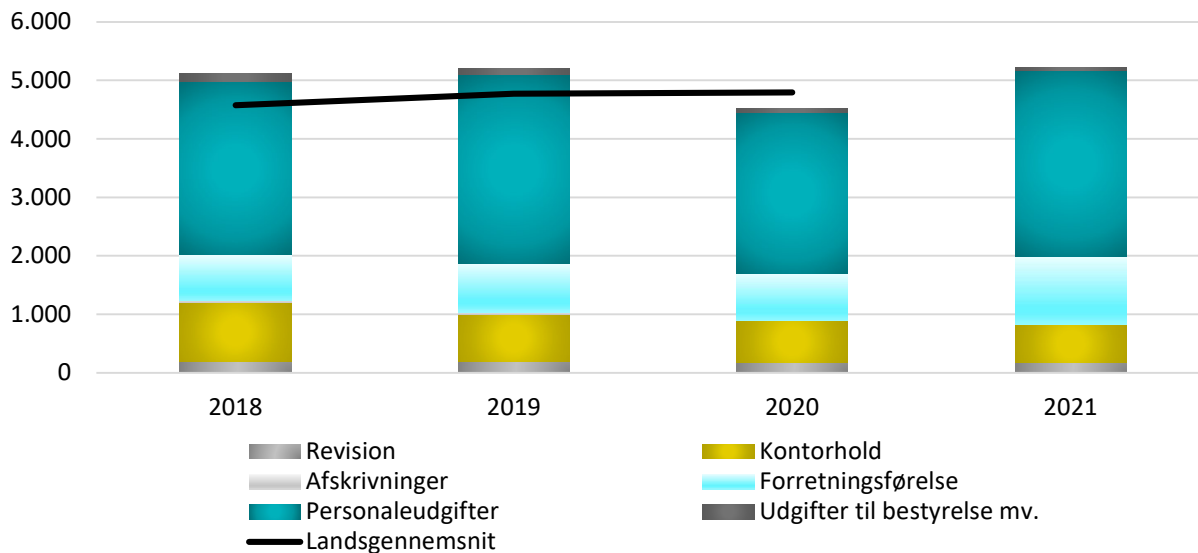
Underskud på -792 t.kr. – i 2020 underskud på -133 t.kr.

Færre udgifter til kontorhold og kontorlokaler	278 t.kr.
Øgede personaleudgifter	-556 t.kr.
Færre indtægter fra administrationsbidrag	-281 t.kr.
Øgede udgifter til forretningsførelse	-255 t.kr.
Øvrige afvigelser	22 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgør 16.278 t.kr. – i 2020 var det 13.531 t.kr.

Dispositionsfonden udgør heraf 12.847 t.kr. – i 2020 var det 9.309 t.kr.

Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed



Der var ingen spørgsmål.

Årsregnskabet for hovedforeningen blev godkendt.

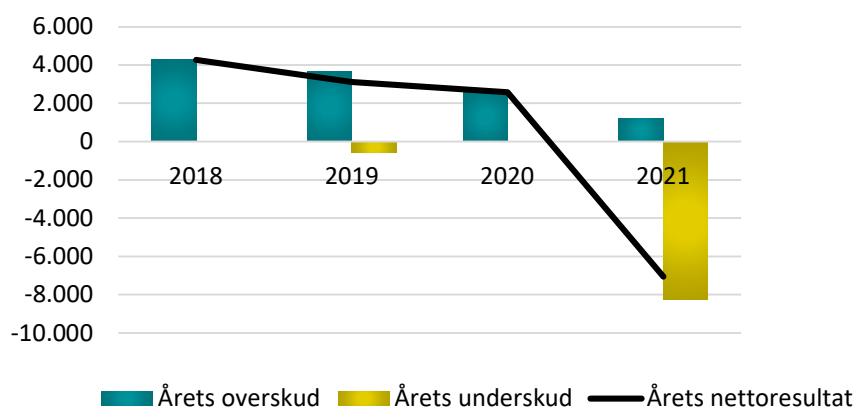
Årsregnskab 2021 – Afdelingerne:

Årets drift har resulteret i, at 14 afdelinger udviser et overskud på i alt 1.201 t.kr. – i 2020 var det 2.568 t.kr.

Herudover viser 8 afdelinger underskud i 2021 på 8.247 t.kr., mod sidste års 0 afdelinger.

Udviklingen i årets resultater kan vises således:

Årets over- og underskud



Da vi i Tjørning havde afdelingsgennemgang fik vi at vide, at vi har et underskud på 1.900 t.kr. Dette underskud skal betales over nogle år, og dvs. at vi ude i Tjørning skal stige mellem 350 til 800 kr.

Det skulle tages op i hovedbestyrelsen, om de ville give os det bidrag pga. den kraftige huslejestigning, men vi har ikke hørt noget siden.

Svar: Tjørning blev renoveret for år tilbage med tilskud fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden's tilskud er noget der bliver aftrappet, og det har man ikke gjort i DANBO. Man har budgetlagt det, og så har man driftsindtægtsført det hele, og det er en forkert måde at gøre det på.

Man har en reguleringskonto, og i stedet for at man driftsindtægtsfører beløbet, så sætter man alle penge ind på reguleringskontoen, og så ser man på hvordan man afvikler de lån, der er blevet optaget for renoveringen ud fra de penge man har fået fra Landsbyggefonden plus de penge som jeres huslejestigning skulle være steget med.

Efter de 4 år stopper den fritagelse, beboerne har, for at være med til at bidrage. Efter de 4 år skal de bidrage med 9 kr. pr. m² pr. år. De penge ryger også ind på reguleringskontoen.

I jeres tilfælde har man budgetlagt ind i afdelingen, at I stadigvæk får tilskuddet, og derfor kommer I ud med det store underskud. Når I ikke får tilskuddet fra Landsbyggefonden, så hænger det ikke sammen. Jeg mener det var 11% I skulle stige i husleje, og det er for stor en mundfuld på en gang.

I den oprindelige plan skulle hovedforeningen bidrage med 180.000 kr., og det har de også gjort indtil nu, men da det er stoppet, er hovedforeningen også stoppet. Jeg ville gå til hovedbestyrelsen, når de har møde næste gang og spørge, om I stadig kan bruge de 180.000 kr. til hjælp til Tjørning, og så får vi resten på huslejestigningen. Når vi ikke får tilskud, så er det sådan, at det hænger sammen.

Her og nu er vi nødt til at skære ned på omkostningerne.

Kan man ikke søge dispensation for at afdrage på den gæld over flere år end de 5 år.

Svar: Som udgangspunkt kan man køre op til 10 år, hvis vi siger at det er pga. udlægningsvanskeligheder. Normalt er det 3-5 år, og det kan forlænges til 10 år.

Årsregnskabet for afdelingerne 2021 blev godkendt.

Budget 2023 – Hovedselskabet:

Reduktion 3,44% (2022 niveau) 135 t.kr. i administrationsudgiften.

Svarende til 141 kr. pr. lejemålsenhed p.a. – eller til i alt 3.960 kr. pr. lejemålsenhed p.a.

(Beregnet med 960 lejemålsenheder)

Budgettet er til orientering.

Pkt. 4 – Indkomne forslag til behandling

a) Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.

Forslag om kompetence delegation til bestyrelsen.

Det foreslås, at repræsentantskabet delegerer kompetencen på alle de i vedtægternes §6 stk. 5 nævnte punkter til boligorganisationens bestyrelse jf. vedtægternes §6 stk. 6.

Delegationen vil være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det er dybest set den administrative ledelse, som gør dette konsekvent i alle boligorganisationer vi administrerer.

Det går primært ud på, at der er 6 punkter, hvor man bemyndiger bestyrelsen.

Nogle af punkterne skal forbi afdelingsmøderne, som fx sammenlægning af afdelinger, men det skal ikke nødvendigvis tages op i et repræsentantskabsmøde til beslutning. Så det er

hovedbestyrelsen, der har denne kompetence, efter at afdelingerne har sagt ja. Hovedårsagen er, hvis vi skal ud at investere i nye ejendomme, hvis der skulle byde sig, at vi kan bygge noget nyt i Nordborg, så behøver vi ikke at melde det ud og kan eventuelt lave en handel uden at komme i konkurrence med andre. Så det er også en bemyndigelse til bestyrelsen om at kunne erhverve jord, hvis det skulle blive nødvendigt. Vigtigst er dog, når vi omlægger lån eller optager nye fordi en afdeling fx skal have nyt tag. Så skal man indkalde repræsentantskabet hver gang vi skal have underskrevet pantebrevet, og da vi omlægger lån flere gange i løbet af et år, syntes vi det giver god mening at bemyndige bestyrelsen til at skrive lån under.

Det blev stemt om forslaget.

16 stemte for og 2 i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 5 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode:

Kenneth K. Vonsild - genvalgt

Anders Ebsen - genvalgt

Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Kandidater:

Bent Kristensen, afdeling 7

Thorleif Petersen, afdeling 8

Maria Jæger, afdeling 18

Erik Autzen, afdeling 14

Bent Kristensen modtog 17 stemmer

Thorleif Petersen modtog 14 stemmer

Maria Jæger modtog 14 stemmer

Erik Autzen modtog 9 stemmer

Bent Kristensen blev 1. suppleant

Thorleif Petersen blev 2. suppleant

Maria Jæger blev 3. suppleant

Pkt. 6 – Valg til brugergruppen for 1 år

Kirsten Flage

Elthon Den Herzog

Harry Andersen

Eduard Holm

Alle blev genvalgt.

Pkt. 7 – Valg af revisor

Ernst & Young (EY) blev genvalgt.

Pkt. 8 – Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse

Helle Kjær Christensen gennemgik handlingsplanen.

Handlingsplanen blev godkendt.

Pkt. 11 - Eventuelt

Der var ingen spørgsmål under eventuelt.

Helle Kjær Christensen takkede af kl. 21.00

Boligselskabet DANBO

Helle Kjær Christensen
Formand

Lisbeth Jakobsen
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.”

Helle Kjær Christensen

Formand

På vegne af: DANBO

Serienummer: PID:9208-2002-2-488960329126

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-06-01 11:46:00 UTC

NEM ID 

Lisbeth Jakobsen

Dirigent

Serienummer: CVR:29365121-RID:66665849

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-06-01 11:57:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NFGML-DT14L-K1T10-A8QCZ-ITFUC-V7GZ5

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/validate>