



Storegade 74F
6430 Nordborg
Tlf.: 7445 1718
mail: post@danbobolig.dk

Dato: 30. maj 2023

Referat fra repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabet har afholdt repræsentantskabsmøde tirsdag den 30. maj 2023 kl. 19.00 i Fælleshuset, Th. Brorsens Vej 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
Handlingsplan
Budget 2024
Forslag
4. Indkomne forslag til behandling:
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - b. Ændring af vedtægterne - Implementering af ændringer i normalvedtægten.
 - c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
På valg:
Helle Kjær Christensen – genopstiller
Bente Pia Christensen – genopstiller
Kirsten Flage – modtager ikke genvalg

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 til uddannelsesudvalget for folkevalgte. Medlemmerne er valgt for en periode på 2 år. Uddannelsesudvalget består af i alt 5 medlemmer. 2 medlemmer er udpeget af DANBO's bestyrelse. 2 medlemmer udpeges af DANBO's repræsentantskab. 1 medlem er udpeget af administrationen.
Valg af 2 medlemmer for en 2-årig periode.
På valg:
Vakant
Tage Sørensen
8. Valg til Kunstfonden. Medlemmerne er valgt for en periode på 2 år. Kunstfonden består af i alt 5 medlemmer. 2 medlemmer er udpeget af DANBO's bestyrelse. 3 medlemmer udpeges af DANBO's repræsentantskab.
Valg af 3 medlemmer for en 2-årig periode.
På valg:
Maria Jæger
Elthon den Hertog
Eduard Holm
9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Ernst og Young, Sønderborg (EY) til genvalg.
10. Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse.
11. Eventuelt.

Der deltog 18 ud af 22 repræsentantskabsmedlemmer til mødet. Der deltog også en revisor fra Ernst & Young, Sønderborg.

De fremmødte repræsentantskabsmedlemmer repræsenterede 20 stemmer ud af repræsentantskabets i alt 25 stemmer, svarende til 80% af det samlede antal stemmer i repræsentantskabet.

Mødet startede kl. 19.00, hvor formanden Niels Thomsen bød velkommen.

Derefter:

Pkt. 1 – Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Brian Skou Juhler Larsen. Brian S. J. Larsen blev valgt.

Brian S. J. Larsen kunne konstatere, at mødet var lovligt varslet, og gik derefter over til dagsorden for mødet.

Pkt. 2 - Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år

Formanden fortalte om Servicecenteret, som vil give en bedre service til beboerne, og mente ikke der var behov for at gentage beretningen fra januar, men den kan læses herunder:

"Velkomst

Jeg vil gerne byde jer velkommen til dette års ordinære repræsentantskabsmøde.

Efter 2 år, hvor meget handlede om Covid19, har varme- og gaspriser fyldt meget i 2022.

Men først om vores personale: Vicevært Lars Sørensen og inspektør Ejner Pustelnik er i løbet af året gået på pension, og Glen Hviid har fået andet job uden for DANBO. I stedet for Glen, har vi ansat Benny Michaelsen som synsmand og vicevært.

I bestyrelsen har Bent Vilhelmsen overtaget Ejners plads som medarbejderrepræsentant. Og efter det ordinære repræsentantskabsmøde byttede Helle Kjær Christensen og jeg (Niels Thomsen) plads i bestyrelsen, så Helle er nu næstformand og jeg er formand.

Året startede med at kontoret på Nordborgvej 6 blev lukket, og det nye kontor på Storegade 74F åbnede. Kontoret på Storegade er ikke stort, men det passer meget bedre i størrelsen end de kæmpe kontorer på Nordborgvej, når det til daglig kun er Mads der sidder der. Viceværterne har kontor i kælderen lige nedenunder.

I løbet af vinteren og foråret havde bestyrelsen en række møder om DANBO og SALUS' strategi for fremtiden. Det er fordi der fra staten er kommet krav om, at alle boligselskaber skal reducere administrationshonoraret. Der var et DANBO møde, hvor direktør Jimmy Povlsen og konsulent Gitte Hodde deltog, og et SALUS-fællesmøde, hvor hele SALUS-ledelsen og Gitte deltog. Bestyrelsen holdt også møder om strategien uden deltagelse fra ledelsen, så vi kunne få det godt debatteret. Ledelsens forslag til ny strategi var, at alle boligselskaberne under SALUS skulle sammenlægges til et selskab, det ville give en stor besparelse. I bestyrelsen var vi ikke enige om, hvad der var den rigtige strategi, men der var flertal for at gå med til ledelsens forslag. Men da forslaget blev behandlet i SALUS' bestyrelse, var der ikke flertal for en sammenlægning. I SALUS arbejder vi nu med at lave en ny strategi, med udgangspunkt i den struktur vi har haft, siden SALUS blev oprettet.

Vi har forsøgt at sælge Nordborgvej 6, men det er ikke blevet til noget. Derfor har vi søgt ved Sønderborg Kommune om at bygge rækkehuse på grunden. Kommunen har meddelt os, at vi ikke er med på 2023 budgettet, så det bliver tidligst i 2024.

Vores antenneanlæg er gammelt, og hvis YouSee skulle opdatere det, bliver det dyrt. Derfor blev der lavet en aftale med Stofa om at lægge fibernet i alle boliger. Beboerne kan selv vælge hvem de ønsker som leverandør af TV og internet, men Stofa giver en rabat på deres produkter.

Gaspriserne er steget meget i 2022, derfor forstår jeg godt, at mange af vores beboere med gasfyr har ønsket at få fjernvarme, og at det ikke kunne gå hurtigt nok. Men nu har alle afdelinger med gasfyr sagt ja til fjernvarme. Og vi forventer, at alle får installeret fjernvarme i løbet af 2023. Der har også været prisstigninger på fjernvarme, så mange beboere har fået hævet deres aconto varme.

Fra september er ServiSyd blevet vores rengøringsleverandør.

Varmecentralerne i Havnbjerg og Langesø skal nedrives, og nedrivningen er nok i fuld gang, når dette læses. Vi forsøgte at sælge varmecentralen i Havnbjerg, men på grund af lokalplanen kunne det ikke lade sig gøre. Efter nedrivningen vil der blive sået græs på arealet.

Udlejningen af vores lejligheder går godt. I januar 2022 havde vi 24 ledige boliger, og i december 2022 havde vi 2. Vi havde et tab ved lejeledighed på kr. 568.000 pr. 21.12.2022, mod kr. 1.491.000 pr. 20.12.2021. Der er flere grunde til den store forbedring, blandt andet er nogle lejligheder udlejet til ukrainske flygtninge. En anden grund er den fælles udlejning i SALUS, det giver flere ansøgninger til DANBOs boliger.

Jeg vil takke bestyrelsen for vores gode og ærlige samarbejde. SALUS for al den hjælp vi har fået. Og til sidst, men ikke mindst, personalet for deres gode arbejde og store hjælpsomhed.

Spørgsmål fra salen:

Hvor lang er ventetiden fra Servicecenteret.

Svar: Er noget akut, vil der straks blive taget hånd om det. Servicecentralen sender besked direkte ud til viceværten. De steder det er blevet indført, fungerer det rigtig godt.

Beretningen blev taget til efterretning.

Pkt. 3 – Årsregnskab, revisionsberetning og budget

Direktør Lisbeth Jakobsen (SALUS) gennemgik selskabets og afdelingernes årsregnskaber for 2022.

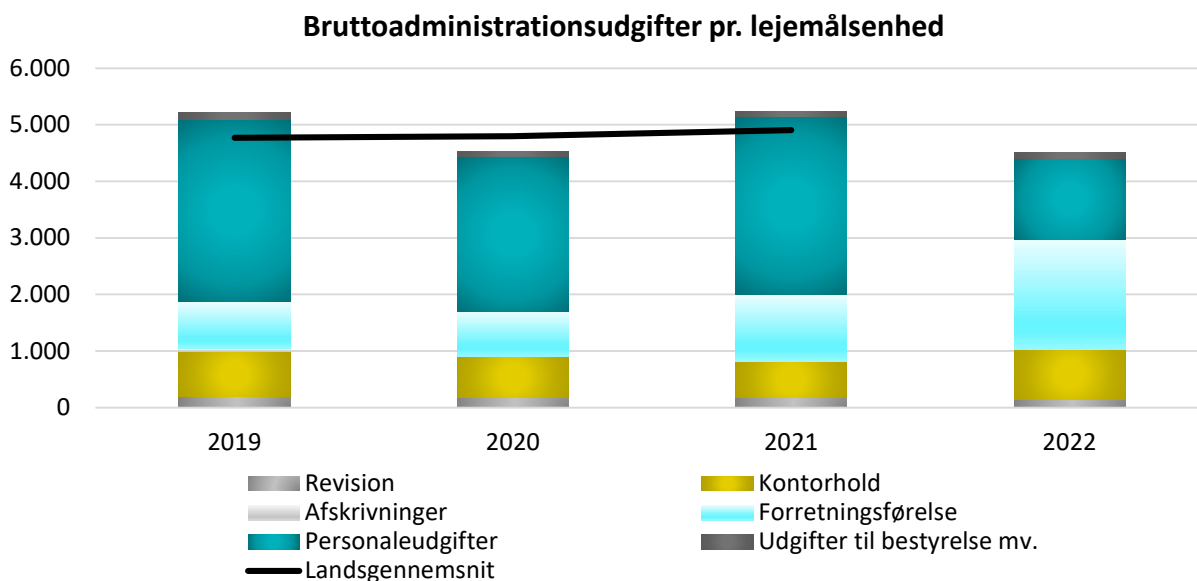
Årsregnskab 2022 – Hovedselskabet:

Underskud på -264 t.kr. – i 2021 underskud på 792 t.kr.

Færre personaleudgifter	1.042 t.kr.
Øgede udgifter til forretningsførelse	-966 t.kr.
Øgede nettorenteudgifter	-271 t.kr.
Færre gebyrindtægter	-124 t.kr.
Øvrige afvigelser	55 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør 15.986 t.kr. – i 2021 var det 16.278 t.kr.

Dispositionsfonden udgør heraf 12.819 t.kr. – i 2021 var det 12.847 t.kr.



Der var ingen spørgsmål.

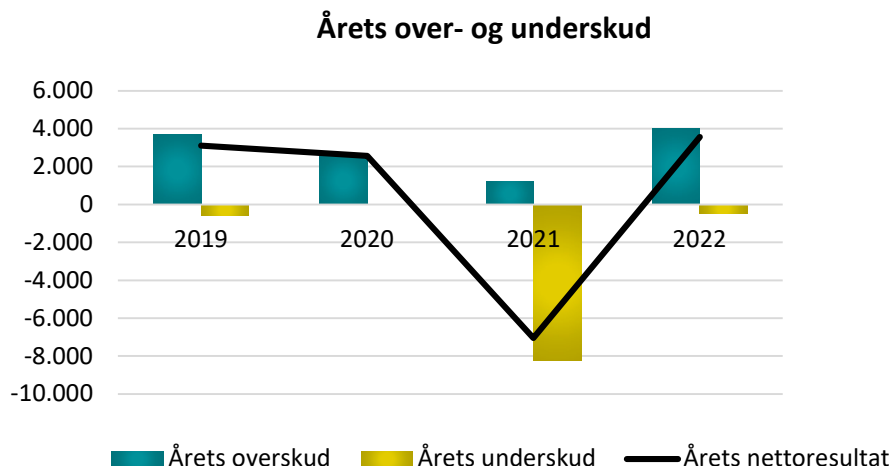
Årsregnskabet for hovedforeningen blev godkendt.

Årsregnskab 2022 – Afdelingerne:

Årets drift har resulteret i, at 14 afdelinger udviser et overskud på i alt 4.016 t.kr. – i 2021 var det 14 afdelinger og et overskud på 1.201 t.kr.

Herudover viser 8 afdelinger underskud i 2022 på 453 t.kr., mod sidste års 8 afdelinger med et underskud på i alt 8.247 t.kr.

Udviklingen i årets resultater kan vises således:



Der var ingen spørgsmål.

Regnskabet for 2022 blev godkendt ved håndsoprækning.

Budget 2024 – Hovedselskabet:

Stigning på 7,72 (2022-niveau) – 294 t.kr. i administrationsudgiften.

Svarende til 323 kr. pr. lejemålsenhed p.a. – eller til i alt 4.082 kr. pr. lejemålsenhed, beregnet med 1003,20 enheder

Budgettet er til orientering.

Pkt. 4 – Indkomne forslag til behandling

a) Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.

Der er 2 primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at beslutninger taget på afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse.

For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for repræsentantskabsmødets beslutning vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde, hvor tilsvarende forslag evt. vil kunne fremsættes igen.

Der blev stemt ved håndsoprækning. 18 stemte for og 2 stemte imod. Bemyndigelsesdelegationen blev vedtaget.

- b) Ændring af vedtægterne- Implementering af ændringer i normalvedtægten.
*Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet.
Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter.*

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget.

Der blev stemt ved håndsoprækning.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c) Ændring af vedtægterne - Præcisering af at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.
Nogle leverandører tilbyder i dag billigere priser, hvis vi klart kan dokumentere, at vi er en non-profit organisation. Herunder at det fremgår af organisationens vedtægter.

Lisbeth Jakobsen præsenterede forslaget.

Der blev stemt ved håndsoprækning.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode:

Helle Kjær Christensen - genvalgt

Kirsten Flage

Bente Pia Christensen – genvalgt

Følgende kandidater stillede op:

Erik Autzen

Erik Autzen blev valgt uden modkandidater.

Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Thorleif Petersen 1. suppleant

Maria Jæger 2. suppleant

Willy Nielsen 3. suppleant

Pkt. 6 – Valg til brugergruppen for 1 år

Helle Kjær Christensen

Elthon Den Herzog

Harry Andersen

Eduard Holm

Pkt. 7 – Valg til uddannelsesudvalget for folkevalgte for 2 år

Uddannelsesudvalget blev nedlagt.

Pkt. 8 – Valg til kunstfonden for 2 år

Elthon Den Hertog

Eduard Holm

Maria Jæger

Pkt. 9 – Valg af revisor

Ernst & Young (EY) blev genvalgt ved akklamation.

Pkt. 10 – Bestyrelsen fremlægger handlingsplan til godkendelse

Niels Thomsen gennemgik handlingsplanen.

Spørgsmål fra salen:

Hvis den sidste blok i afdeling 14 skal blive, skal den vel vedligeholdes.

Svar: Det er ved afdelingsgennemgangen, at I skal tale om det. Hvis der ikke er planer om at rive den ned, skal den vedligeholdes. Der ligger tilladelse om nedrivning, men så længe den er udlejet, må man ikke rive den ned.

Handlingsplanen blev godkendt.

Pkt. 11 - Eventuelt

Spørgsmål fra salen:

Hvordan går det med salget af Nordborgvej 6.

Svar: Den er ikke solgt, og der er pt. ingen købere. Vores primære plan er at rive den ned og bygge rækkehuse. Det kan dog vare flere år inden vi får tilladelse og indtil da, skal bygningen holdes i nogenlunde stand. Vi har meddelt kommunen, at vi gerne selv vil bygge rækkehuse på grunden.

Dirigenten:

Der vil ikke blive indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, da mere end 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne var fremmødt og flere end 2/3 af forsamlingen vedtog vedtægtsændringerne.

Niels Thomsen takkede af kl. 20.15

Boligselskabet **DANBO**

Niels Thomsen
Formand

Brian S. J. Larsen
Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: DANBO

Serienummer: PID:9208-2002-2-914401869651

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-05-31 11:22:44 UTC

NEM ID 

Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

Serienummer: 9f6266d4-6678-4be7-b106-c559b548a43a

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-05-31 12:46:08 UTC

Mit ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>