

Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde den 15. maj 2023, som blev afholdt i Billedsalen på Folkehjem i Aabenraa.

Tilstede:

Der deltog 24 repræsentanter af i alt 26 mulige.
Herudover deltog 4 gæster fra Løgumkloster, Rødekro og Røddings bestyrelser.

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

Formand Søren Weiss bød velkommen til repræsentantskabsmødet

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 Yvonne Nielsen og Hans Christian Nielsen
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.

Beretning

Det her bliver sandsynligvis det sidste repræsentantskabsmøde i Dalbo.

På den ene side synes jeg det er sørgeligt når noget godt slutter, men på den anden side synes jeg også det rigtig godt, og at det her er det helt rigtige for Dalbo, og især for vores boligforeninger.

Tyrstrup

At Tyrstrup boligforening valgte at gå andre veje, og forlade Dalbo, har været det altoverskyggende emne for mig som formand i de samtaler jeg meget jævnligt har med Jan.

Og det har også været et gennemgående tema for os som bestyrelse.

Styrke

Dalbos styrke er at vi sammen er store nok til at have råd til at ansætte en vis mængde medarbejdere, og dermed også tiltrække og udvikle dygtigere medarbejdere, end vi ville kunne hver for sig.

Udfordring

Dalbos udfordring har så til gengæld været at vi i mange år har ligget lige i underkanten af hvad jeg vil kalde Dalbos kritiske masse.

Det vil sige at vi kun lige har haft indtægter nok til at kunne opretholde det medarbejder antal som er nødvendigt for at få de positive synergieffekter og opretholde det faglige niveau.

Hvis vi skærer ned på antallet af medarbejdere, vil det ikke være muligt at opretholde det høje faglige niveau, og den nødvendige robusthed.

Og det er jo netop to af de vigtigste grunde til at vi som små og mellemstore boligforeninger har en aftale med et administrationselskab.

Alternativet er at forhøje prisen for ydelserne, men det holder jo heller ikke i længden.

Vi er jo alle presset til at højne effektiviteten i vores boligforeninger.

Tiltrække

Den bedste løsning ville være at få flere kunder i butikken.

Vores administrative ledelse har altid arbejdet hårdt på at få flere kunder i butikken. Det har været tæt på mange gange, men har bare ikke skullet være.

Årets bestyrelsesarbejde

At sikre Dalbos fremtid er derfor det emne som har fyldt mest for bestyrelsen det sidste års tid.

Vi har diskuteret Dalbos fremtid igen og igen.

Helt konkret startede vi en proces for at lave en ny og simplere strategi, som kunne føre Dalbo i den rigtige retning.

Som en del af det arbejde havde vi et møde tidligere i år med en konsulent, som vi overvejede at hyre til at hjælpe os med at lave den strategi.

Så langt nåede vi ikke, men hun hjalp os med at forstå problematikken og mulige løsninger.

Det førte til at vi fik lukket op for posen og fik nogle gode og konstruktive snakke.

Det førte så igen til at vi tog en god snak med BoligSyd om situationen, og i dag præsenterer vi så vores forslag til en løsning som vi mener kan sikre at vi også fremover har adgang til administrationsydelser

Årsregnskabsberetningen 2022

Udvikling i årets løb

DALBO a.m.b.a. er et administrationselskab 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.

Der er i årets løb arbejdet videre med at optimere IT løsninger, hvor det er relevant. Det er nødvendigt at følge den tekniske udvikling, der kan bruges som værktøjer i en effektiv drift. Der har været investeret en del i disse nye tiltag i årets løb. Det er ligeledes vigtigt for den daglige drift, at der er et godt netværk med boligorganisationer, der i størrelse og struktur ligner andelshaverne i Dalbo. Derved kan vi udveksle erfaringer og bruge hinanden for at videreudvikle på de muligheder der med fordel bør anvendes.

Vi har i løbet af 2022 fortsat samarbejdet 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. Den helt store opgave har på det tekniske område været granskning i afdelingerne. Vi har i samarbejde med de eksterne leverandører gennemført en væsentlig del af dette arbejde. Samtidig hermed er der igangsat en gennemgribende revision af Drifts- og vedligeholdelsesplaner i alle organisationer. Det kan være nødvendigt i de næste par år at købe ydelser fra eksterne leverandører til mere komplicerede opgaver.

Den politiske erfa gruppe har fungeret tilfredsstillende i 2022. De afholdte møder har været relevante og der er generel tilfredshed blandt de deltagende organisationer.

I løbet af 2022 har der vi afviklet 3 kurser for afdelingsbestyrelser med meget fin tilslutning.

I starten af 2023 er der afviklet yderligere 3 kurser for afdelingsbestyrelser. Dalbo ønsker fortsat at udvikle kurser, og har sammen med Erfagruppen afviklet et forløb i starten af 2023 for organisationsbestyrelser.

Regnskab 2022

Regnskabsåret 2022 udviser et overskud på kr. 30.346. I 2021 var der et overskud på tkr. 319.

Årets overskud foreslås overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør kr. 277.890.

Egenkapitalen udgør herefter i alt kr. 1.668.690 pr. 31. december 2022, mod tkr. 1.639 ved udgangen af 2021.

Der har været et lille fald i bruttoadministrationsudgifter i 2022 i forhold til 2021. Dette skyldes fald i personaleudgifter, idet der er 1 mindre i økonomi end tidligere, men efter Tyrstrup Andelsboligforening har ophørt samarbejdet fra 1/1 2023, vurderes dette at være passende.

Nordborg har fra 2021 valgt at købe økonomi fra DALBO, hvilket gør at der er foretaget medarbejderovertagelse af 1 medarbejder, dette var dog kun gældende indtil og med oktober 2022, hvor medarbejderen igen er ansat i Nordborg, dog ligger en væsentlig del af økonomiopgaver stadig hos DALBO.

Udviklingen i 2023 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 2023, som dog vil være afhængig af opgaver til udførelse, herunder bygge- og renoveringsaktivitet hos andelshaverne.

Fra primo 2023 ophørte samarbejdet med en af selskabets andelshavere. Dette betyder at der er tilpasset til den nye situation. Det er vigtigt, at der er mulighed for at søge nye andelshavere for at Dalbo fortsat har en acceptabel volumen og for at administrationen kan fortsætte for de deltagende organisationer til en konkurrencedygtig pris.

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.

Administrationen

Jan Mortensen informerede afslutningsvist lidt om forholdene i administrationen. Der er 11 ansatte i Dalbo, som alle vil få tilbudt overdragelse af ansættelsesaftaler til BoligSyd, hvis fusionen bliver en realitet. Alle er positive i forhold til planen og klar til at indgå i den større fælles organisation.

Afklaring:

Beretning er godkendt.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget for 2023.

Jan Mortensen gennemgik det udsendte regnskab for 2022, der afsluttedes med et overskud på tkr. 30 mod sidste år tkr. 319 Herefter udgør den samlede egenkapital tkr. 1.669 mod tkr. 1.639 sidste år. Budget for 2023 blev ligeledes forelagt.

Afklaring:

Regnskabet for 2022 med revisionsberetning er godkendt. Budget for 2023 er taget til efterretning.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

Der var indkommet forslag fra bestyrelsen:

En enstemmig bestyrelse foreslår at Dalbo fusionerer med BoligSyd med virkning fra den 1. juni 2023. Der er udarbejdet en fusionsplan som har været behandlet og enstemmigt godkendt i bestyrelserne for Dalbo og BoligSyd. I forbindelse med fusionen vil alle nuværende administrationsaftaler, aktiver og forpligtelser samt personale overgå til BoligSyd. Dalbo vil ophøre med aktiviteter den 31. maj 2023.

Afklaring:

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og ingen imod.

5. Valg af formand

På valg er: Søren Weiss modtager genvalg

Afklaring: Søren Weiss blev genvalgt uden modkandidat.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På valg som bestyrelsesmedlemmer er:

Birgit Lagoni	modtager genvalg
Preben Løsche	modtager genvalg
Yvonne Nielsen	modtager genvalg

Afklaring: Birgit Lagoni, Preben Løsche og Yvonne Nielsen blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen fortsætter indtil fusionen er fuldt gennemført.

Herefter består bestyrelsen af:

Søren Weiss, formand
Birgit Lagoni
Preben Løsche
Yvonne Nielsen,
Hans Christian Nielsen
Angelia Grau
Svend Jensen

Foreslået og valgt som suppleanter blev:

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

7. Valg af revisor.

Sønderjyllands Revision blev genvalgt.

8. Eventuelt.

Leif Poulsen formand i BoligSyd takkede bestyrelsen i Dalbo for rettidig omhu og for at vise tillid til BoligSyd som fusionspartner. BoligSyd ser frem til et godt samarbejde med alle administrerede organisationer.

Søren Weiss meddelte at han siden maj 2017 har været formand for en god virksomhed med spændende udfordringer. Søren gav samtidig udtryk for positive forventninger til det kommende samarbejde med BoligSyd som administrationselskab. Søren takkede forsamlingen for god ro og orden takkede dirigenten for god mødeledelse.



sign. Søren Weiss

Bestyrelsesformand



sign. Peder Dønggaard

Dirigent