



DAGSORDEN

Repræsentantskabsmøde
den 2. december 2024
Udsendt
den 25. november 2024
MDR-2024-00770

Dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde

i Bolig Syd Vest

2. december 2024 kl. 17.00

Arnbjerg Pavillonen

Arnbjerg Allé 2
6800 Varde

Deltagere fra Organisationsbestyrelsen:

Peter Ambs-Thomsen, Formand – Esbjerg afd. 7720
Dorit Høeberg Nielsen, næstformand – Sønderhaven afd. 7710
Brian Lykke Pedersen - Esbjerg afd. 7720
Flemming Buus – Varde afd. 7706
Flemming Larsen – Esbjerg afd. 7720
Louise Høeberg Damm-Jensen – Ølgod afd. 7730
Majbritt Sejrup – Varde Midtby afd. 7701

Øvrige deltagere fra Repræsentantskabet (bemærk eventuelt nyvalg):

Anne Gaarde Thomsen – Varde Midtby afd. 7701
Hanne Jørgensen – Varde Midtby afd. 7701
Hanne Strand – Varde Midtby afd. 7701
Jeanette Chieu – Varde Midtby afd. 7701
Britta Grøndahl – Varde afd. 7706
Karin Mølvad Pedersen – Varde afd. 7706
Lissi Ruth Feldt – Varde afd. 7706
Merle Baun – Varde afd. 7706
Mette Scherning – Varde afd. 7706
Birgith Holte Albertsen - Sønderhaven afd. 7710



DAGSORDEN

Repræsentantskabsmøde
den 2. december 2024
Side 2 af 11

Lilian Jensen – Sønderhaven afd. 7710
Lis Lasota Werge – Sønderhaven afd. 7710
Per Hansen – Sønderhaven afd. 7710
Asta Blond Clausen – Esbjerg afd. 7720
Bente Johansen – Esbjerg afd. 7720
Lene Hunø Henriksen – Esbjerg afd. 7720
Gunner Andersen – Ølgod afd. 7730
Steffen Pedersen – Ølgod afd. 7730
Sonja Pedersen – Ølgod afd. 7730

Øvrige deltagere:

Bjarne Dahl, Ejendomsmester
Charlotte Snedker Poulsen, Teamchef DAB
Gunner Lykkeskov, Ledende Ejendomsmester
Jakob Ribe Baagøe, Økonomikonsulent DAB
John Jacobsen, Teamchef DAB

1)	<u>Valg af dirigent, referent samt stemmeudvalg</u>	4
2)	<u>Godkendelse af forretningsorden og dagsorden</u>	4
3)	<u>Godkendelse af årsberetningen</u>	4
4)	<u>Endelig godkendelse af årsregnskabet for 1. juli 2022 til 30. juni 2023 med tilhørende revisionsprotokollat</u>	4
5)	<u>Valg af revisor</u>	5
6)	<u>Egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder 2022</u>	5
7)	<u>Indkomne forslag</u>	8
8)	<u>Valg af formand</u>	8
9)	<u>Valg af næstformand</u>	9
10)	<u>Valg af bestyrelsesmedlemmer</u>	9
11)	<u>Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer</u>	10
12)	<u>Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab</u>	10
13)	<u>Valg af kredsdelegerede til BL</u>	11
14)	<u>Eventuelt</u>	11

1) Valg af dirigent, referent samt stemmeudvalg

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent, der skal vælges blandt repræsentantskabsmedlemmerne, bestyrelsesmedlemmerne eller repræsentanter fra DAB.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger dirigent, referent og stemmeudvalg.

2) Godkendelse af forretningsordenen og dagsordenen

Forretningsordenen er vedlagt som bilag 1.

Indstilling: repræsentantskabsmødet godkender forretningsordenen og dagsordenen.

3) Godkendelse af årsberetningen

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning – herunder om forretningsførelsen – for det senest forløbne år.

Bestyrelsens skriftlige beretning fremgår af årsregnskabet. Årsregnskabet fremsendes sammen med den endelige dagsorden 8 dage inden mødet afholdelses.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender bestyrelsens årsberetning.

4) Endelig godkendelse af årsregnskabet for 1. juli 2023 til 30. juni 2024 med tilhørende revisionsprotokollat

Det skal bemærkes, at der er tale om endelig godkendelse af selskabets regnskab, og ikke afdelingernes regnskab. Kompetencen til godkendelse af afdelingernes regnskab er overgivet fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.

Årsregnskabet og revisionsprotokollatet for Bolig Syd Vest 7700 seneste regnskabsår fremsendes sammen med den endelige dagsorden 8 dage inden mødet.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender regnskabet og tager revisionsprotokollatet til efterretning.

5) Valg af revisor

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægter er revisor på valg hvert år.

Genvalg kan finde sted.

På repræsentantskabsmødet den 30. november 2023 blev Deloitte valgt som revisor.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger revisor for det kommende regnskabsår.

6) Egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder 2023

DAB sørger som administrator for løbende egenkontrol og økonomistyring med henblik på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet for de administrerede selskaber og for DAB selv. Hvert år udvælges nogle områder, som der redegøres særligt for. Orienteringen gives til DAB's egen bestyrelse og til selskabsbestyrelserne for de administrerede selskaber.

Kontrollens resultater vil indgå i boligselskabernes årsberetninger og videregives til brug for revisors forvaltningsrevision.

e-Drift

e-Drift er et arbejdsredskab, der bidrager til effektiv drift. DAB har intensiveret indsatsen med implementering af e-Drift samt oplæring og undervisning. Indsatsen har desuden været en optimering og tilpasning af SLA (serviceaftale for ejendomsfunktionens arbejde). Kontrollen i 2023 viser, at ved at opgaverne er blevet tilpasset og færre, opnås bedre brug af e-Drift. Ejendomsfunktionen anvender e-Drift primært til styring af beboerhenvendelser, rekvisitionsdannelse og årshjulsopgaver. Beboerhenvendelserne fylder knap 30 procent af opgaverne i e-Drift.

e-Drift er pr. august 2023 implementeret i 39 af 50 boligselskaber fordelt på 377 ud af 454 boligafdelinger.

Opgavestyring og planlægning giver især gavnlig effekt, hvor der er flere ansatte og behov for koordinering. Nogle af de resterende selskaber, der endnu ikke har taget e-Drift i brug, har kun få ansatte. Her implementeres en tilpasset udgave med fokus på beboerhenvendelser og rekvisitioner. På den måde får disse fortsat de for dem relevante fordele ved e-Drift.

Konklusionen er, at DAB fortsætter indsatsen med implementering af e-Drift i vinteren 2023/2024, herunder at nogle af de resterende selskaber, hvor der typisk er færre ansatte, vil få en tilpasset udgave med fokus på beboerhenvendelser og rekvisitioner.

Strategisk prioritering

DAB siden efteråret 2022 og gennem 2023 arbejdet med at fremme de administrerede boligselskabers arbejde med deres egne strategiske prioriteringer (tidligere kaldet lokale strategier). Indsatsen sker også som led i DAB's strategi indsats om Stærke Fællesskaber og optimale rammer for beboerdemokratiet.

Medio 2023 er 32 boligselskaber ud af 50 mulige i gang med eller har en planlagt proces for det lokale strategiarbejde. Heraf er syv boligselskaber i opstartsfasen og 15 er under forankring.

Konklusionen er, at DAB fortsætter indsatsen med at støtte selskabsbestyrelserne i arbejdet med strategiske prioriteringer.

Fremtidens dagsordner

Som et led i strategi indsatsen Stærke Fællesskaber og optimale rammer for beboerdemokratiet og især ønsket om at gøre det lettere at være bestyrelsesmedlem har DAB gennemført et projekt fremtidens dagsordner. Projektet angik, via ændring af struktur og skrivemåde for selskabsbestyrelsesdagsordner, at få fokus på det væsentlige, lettere tilgængelige tekster, handlingsorienterede overskrifter og indstillinger og kortere dagsordner. Desuden blev det indført at sende orienteringer ud løbende, mens de er aktuelle, i stedet for at have dem med som tekst i dagsordenen senere. Endelig er der indført en central løbende kvalitetskontrol for hjælp og støtte til, at medarbejderne har fokus på de indførte principper.

Effekten er mere effektive bestyrelsesmøder og tilfredse selskabsbestyrelsesmedlemmer, der finder det lettere at forberede sig til møderne. Måling er i 2022 sket via spørgeskemaundersøgelse blandt fem selskaber, der var pilotprojekt.

Kontrollen i 2023 er sket ved administrative stikprøver. Fem tilfældigt udvalgte dagsordner for forskellige selskabsbestyrelsesmøder er gennemgået på følgende parametre: Rækkefølge af dagsordenspunkterne, handleord i overskrifterne, indstillinger uden passiver og korrekt opbygning, antal sider, antal punkter og mødets varighed. Kontrollen viser et tilfredsstillende resultat.

Konklusionen er, at de nye dagsordner er en succes med den ønskede effekt til gavn for selskabsbestyrelserne. Den nuværende løbende kvalitetskontrol fortsæt-

ter indtil videre. Næste delprojekt om et mødesystem, der kan håndtere digitale dagsordner, er under implementering i 2023 -2024.

Udlejning

Udlejning er en af kerne opgaverne for et boligselskab og for DAB's administration. Derfor gennemføres der løbende egenkontrol af området, antal genudlejninger, tidsforløbet og eventuelle tomgange (perioder uden en betalende beboer).

I 2022 blev der behandlet 7.892 flyttesager (inkl. bytning og fortsættelse af lejeaftalen o.l.), hvilket er en stigning på ca. 2,2% i forhold til 2021. I samme periode var der en tilgang i administrerede lejemål på 3,9%.

Der er en stigende tendens for hvor mange tilbud DAB skal sende ud, inden genudlejning sker. Tabellen viser dette:

	2019	2020	2021	2022
Antal tilbud	312.695	376.203	398.778	400.002
Antal genudlejninger	6.384	6.726	7.283	7.240
Antal tilbud pr. bolig i gennemsnit	49	56	55	55
E-tilbud i %	93	92	93	92

Egenkontrollen viser, at genudlejningen fra opsigelse til tilbud fungerer effektivt. Desuden ses på udsendelse af tilbud via e-mail, da det er en effektivisering både i portoudgift og i medarbejdertid. Ligesom de boligsøgende opfatter det som et gode at kunne få tilbud hurtigt på mail. Andelen af e-tilbud er stabilt på 92-93%.

Konklusionen er, at kontrollen ikke har givet anledning til bemærkninger, og at den løbende egenkontrol fortsætter.

Honorar for renoveringssager

Arbejdet med DAB's bygherreadministration ved renoveringssager honoreres særskilt af boligafdelingen over den pågældende renoveringssag i overensstemmelse med administrationsaftalen.

Hjemtagelse af byggesagshonorar sker efter skematikken i renoveringssager, hvor beregningsgrundlaget er skema A (foreløbigt budget), skema B (endeligt budget) og skema C (regnskab), således: 25% ved skema A, 40% ved skema B, 25% ved afleveringen og 10% ved udarbejdelse af byggeregnskab.

Der foretages løbende egenkontrol af, hvor langt sagen er, og at honorarerne rent faktisk bliver opkrævet, og at de bliver beregnet korrekt. Egenkontrollen er en gennemgang af de igangværende sager pr. september 2023.

Konklusionen er, at de fastlagte kontroller er foretaget og ikke giver anledning til bemærkninger. Tilbagevendende kvartalsvise kontroller fortsætter.

Generelt

DAB's bestyrelse har på sit bestyrelsesmøde den 17. november 2023 tiltrådt konklusionerne af egenkontrollen.

Eventuelle spørgsmål til egenkontrollen kan rettes til kvalitetschef Ulla Gregor, DAB.

Indstilling: Repræsentantskabsmødet tager orienteringen til efterretning.

7) Indkomne forslag

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægter § 8 har ethvert repræsentantskabsmedlem ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, skal være afleveret til Ejendomskontoret, Isbjerg Møllevej 4B, 6800 Varde eller fremsendes på mail til chpo@dabbolig.dk senest 2 uger før mødet, det vil sige den 18. november 2024.

Der er ikke indkommet forslag til behandling på repræsentantskabsmødet.

8) Valg af formand

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægternes § 11 stk. 4 vælges organisationens formand hvert andet år. Repræsentantskabet har tidligere besluttet, at formanden for organisationsbestyrelsen vælges direkte på repræsentantskabsmødet.

På repræsentantskabsmødet den 24. november 2022 blev Peter Ambs-Thomsen valgt som formand indtil det ordinære repræsentantskabsmøde i 2024.

Peter Ambs-Thomsen er derfor på valg i år.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger formanden frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i 2026.

9) Valg af næstformand

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægternes § 11 stk. 4 vælges organisationens næstformand hvert andet år. Repræsentantskabet har tidligere besluttet, at næstformanden for organisationsbestyrelsen vælges direkte på repræsentantskabsmødet.

På repræsentantskabsmødet den 30. november 2023 blev Dorit Høeberg Nielsen valgt som næstformand indtil det ordinære repræsentantskabsmøde i 2025.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

10) Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægter § 11 stk. 1 skal organisationsbestyrelsen bestå af 7 medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges af repræsentantskabsmødet som følger:

Bestyrelsesmedlemmerne vælges blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Efter sidste repræsentantskabsmøde den 30. november 2023 har bestyrelsen for Bolig Syd Vest følgende sammensætning:

Navn	Post	Valg af	Afgangår
Peter Ambs-Thomsen	Formand	Repræsentantskabet	2024
Dorit Høeberg Nielsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2025
Brian Lykke Pedersen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Flemming Buus	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Flemming Larsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Louise Høeberg Damm-Jensen	Medlem	Repræsentantskabet/indtrådt som suppleant	2024
Majbritt Amalie Sejrup	Medlem	Repræsentantskabet	2024

På valg er Flemming Larsen, Louise Høeberg Damm-Jensen og Majbritt Amalie Sejrup for en 2 årig periode frem til 2026.

Formand/næstformand vælges direkte af repræsentantskabet under et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger/genvælger 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen for en 2 årig periode.

11) Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer

Ifølge Bolig Syd Vest' vedtægter § 11 stk. 1 skal organisationsbestyrelsen suppleanter vælges af repræsentantskabsmødet.

Suppleanter vælges for 1 år og indtræder i bestyrelsen, når et medlem udtræder af bestyrelsen eller har længerevarende forfald.

Nuværende suppleant er 1. suppleant Merle Baun og 2. suppleant Lene Hunø Henriksen.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 2 suppleanter for 1 år frem til 2025.

12) Valg af repræsentanter til DAB's repræsentantskab

Ifølge DAB's vedtægter kan Bolig Syd Vest vælge 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal af 200 boliger. Bolig Syd Vest har 1.257 boliger og kan dermed vælge 7 repræsentantskabsmedlemmer til DAB's repræsentantskab.

Der er på nuværende tidspunkt registreret 7 personer som repræsentanter til DAB' repræsentantskab:

Brian Lykke Pedersen
Dorit Høeberg Nielsen
Flemming Buus
Flemming Larsen
Majbritt Amalie Sejrup
Peter Ambs-Thomsen

Flere af boligorganisationerne, der er administreret af DAB har uddelegeret kompetencen til udvælges af medlemmer til DAB's repræsentantskab til organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen vil på førstkommende møde efter repræsentantskabsmødet udpege de personer, der skal repræsentere Bolig Syd Vest ved DAB's repræsentantskab.

Indstilling: Repræsentantskabet uddelegere kompetencen til udvælgelse af repræsentanter til organisationsbestyrelsen.

13) Valg af kredsdelegerede til BL

I følge BL`s vedtægter har Bolig Syd Vest i alt har 6 pladser/stemmer som delegerede i Boligselskabernes Landsforenings 7. kreds.

Kredsdelegerede og -suppleanter vælges for ét år.

Repræsentantskabet har på tidligere møde delegerede kompetencen til valg af repræsentantskabsmedlemmer til organisationsbestyrelsen.

Såfremt der er ønske om at ændre denne valgmetode, indsendes det som til behandling på repræsentantskabsmødet.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

14) Eventuelt