

Referat af ordinær generalforsamling i Domea.dk s.m.b.a. afholdt 6. maj 2022 på Hotel Nyborg Strand, Nyborg

Fredag den 6. maj 2022 kl. 9.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Domea.dk s.m.b.a. Mødet fandt sted på Hotel Nyborg Strand, Østerøvej 2, 5800 Nyborg.

Deltagere: 40 boligorganisationer samt medlemmerne af Domea.dk's bestyrelse repræsenterede tilsammen 149 stemmer fordelt på 117 beboerdemokrater.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt orientering om Domea.dk's virksomhed
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 2021 med tilhørende revisionsberetning – herunder orientering om investeringsfonden samt forelæggelse af budget 2022 og budgetoverslag for 2023 til orientering
5. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 5, stk. 5:
 - 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
 - 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
 - 3) Grundkøb
 - 4) Iværksættelse af nyt byggeri
 - 5) Nedlæggelse af sideaktivitetsafdelinger
 - b. Indkomne forslag:
 - 1) Retningslinjer for regionernes indstilling af kandidater og suppleanter til Domea.dk's bestyrelse.
6. Valg af næstformand for 2 år. Bestyrelsen indstiller Jesper Hasemann.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fra regionerne
Ordinært valg af 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant for 2 år fra 4 kredse samt 1 suppleant for 1 år til Nordjylland, som har været vakant siden 2021. De indstillede er:

Region	Bestyrelseskandidat	Suppleant
Nordjylland	Ikke på valg	Svend Aage Madsen
Midtjylland	Torben Engholm	Brian Henriksen
Syd- og Sønderjylland	Allan Aistrup	Svend Overgaard
Sjælland og øerne	Gerda Corfitsen	Claus Olsson
Hovedstaden	Preben Stampe Rasmussen	Daniel Kocsis Sommer
 - b. Valg af 1 sagkyndigt bestyrelsesmedlem for 2 år
Bestyrelsen indstiller Tina Louis Kirsmeier.
8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Valg af dirigent

Poul Rasmussen bød velkommen og foreslog herefter Tue Pedersen fra Domea.dk som dirigent. Tue Pedersen blev valgt. Dirigenten konstaterede herefter, at Generalforsamlingen var rettidig og lovligt indkaldt. Dirigenten gennemgik ligeledes reglerne for afstemning.

Dirigenten konstaterede, at alle stemmeberettigede havde fået udleveret votere. Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen, og der var ingen bemærkninger til dagsordenen.

Ad pkt. 2.

Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten henviste til den udsendte forretningsorden for Generalforsamlingen.

Med henvisning til forretningsorden nedsættes et stemmeudvalg. Dirigenten foreslog revisor Henrik Brünings, BDO, samt regionsdirektørerne Uffe Andreasen og Rune Udi Jørgensen. Stemmeudvalget blev valgt uden modkandidater og Maria Byrgesen blev udpeget til referent.

Der blev foreslået nyt punkt 5 og 6 i forretningsordenen. Der var ingen kommentarer til ændringen. **Se bilag 1.**

Forretningsorden blev herefter godkendt.

Ad pkt. 3

Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt orientering om Domea.dk's virksomhed

Dirigenten gav ordet til formand Poul Rasmussen. Poul Rasmussen bemærkede, at vi var kommet godt ud efter et par år, hvor Corona har fyldt dagsordenen. Han bemærkede i den forbindelse, at vi alle er blevet mere digitale, mere fleksible og mere effektive, og i øvrigt også nu har færre kilometer på vejene. Bæredygtighed fylder meget ude i bestyrelserne, og det er positivt.

Derefter aflagde Poul Rasmussen bestyrelsens mundtlige beretning for 2021. Han roste særligt alle afdelingerne for at tage et samfundsansvar. Beretningen vedlægges som **bilag 2.**

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til formandens beretning. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Herefter gav dirigenten ordet til Adm. direktør Thomas Holluf Nielsen, som orienterede om Domea.dk's virksomhed. Præsentationen fra orienteringen vedlægges som **bilag 3.**

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til orienteringen.

Jens-Anker Gjelstrup fra Domea Vejle-Børkop anerkendte Domea.dk for at være på det rette sted. Han nævnte bl.a., at Domea.dk har en lyttende tilgang til boligorganisationerne og referencegruppens ideer og forslag. Han nævnte endvidere byggestoppet, men var fortrøstningsfuld pga. tilliden til, at Domea.dk finder løsninger i samarbejde med BL.

Jens-Anker Gjelstrup stillede spørgsmål til ladestandere til El-biler, og herunder de tekniske løsninger. Jens-Anker Gjelstrup fremhævede, at der stadigt bliver solgt flere og flere El-biler. Dette skaber en

udfordring for boligorganisationerne, idet det er svært at vide, hvilken løsning og hvilken udbyder, man skal vælge til at håndtere og løfte opgaven med de flere EI-biler herunder særligt, hvordan man får strømmen trukket hen til ladestanderne. Dertil var spørgsmålet om Domea.dk har gjort sig nogle overvejelser omkring, hvordan denne udfordring bedst muligt imødekommes. Han bemærkede, at det er et stort ønske fra beboerne at kunne erhverve sig en EI-bil.

Thomas Holluf Nielsen svarede, at Domea.dk's indkøbsafdeling har undersøgt og udgivet en vejledning med anbefaling af løsningsmuligheder. Der er indhentet tilbud og mulige tekniske løsninger. Thomas Holluf Nielsen bemærkede, at det for ham at se ikke er en løsning, som alene kan og skal løses af de enkelte afdelinger, men i højere grad også en samfunds løsning – hvor evt. kommunerne også bør inddrages for at sikre en ordentlig infrastruktur. Domea.dk hjælper gerne med at arrangere regionale møder, hvor vi sætter emnet på dagsordenen, da det er en dagsorden, som vi med fordel kan løfte i fællesskab.

Herefter blev orienteringen taget til efterretning.

Ad pkt. 4

Endelig godkendelse af årsregnskab 2021 med tilhørende revisionsberetning – herunder orientering om investeringsfonden samt forelæggelse af budget 2022 og budgetoverslag for 2023 til orientering

Præsentationer til dette punkt er vedlagt som **Bilag 4**.

Dirigenten gav ordet til Direktør for Koncernøkonomi og Digital Forretningsudvikling Lars Holmbjerg og Koncernøkonomichef Jette Pilgaard Laursen.

Lars Holmbjerg indledte med at bemærke, at der var budgetteret med et underskud, men det endte med et fint mindre overskud. Det har været et år, som også har været ramt af Corona, og ustabile kapitalmarkeder. I år har vi fokus på byggemarkederne.

Jette Pilgaard Laursen gennemgik herefter årsregnskabet for 2021.

Dirigenten forespurgte salen, om der var bemærkninger eller spørgsmål til henholdsvis årsregnskabet og revisionsberetningen.

Kay Onsager fra Domea Østjylland spurgte til, om der kunne lånes penge af Domea.dk til nyt tag til billig rente? Jette Pilgaard Laursen svarede, at det var desværre ikke i overensstemmelse med lovgivningen.

Allan Baltersen fra Domea Hirtshals/Hjørring spurgte til, hvad der er angivet som rådgivningshonorar? Jette Pilgaard Laursen svarede, at det bl.a. er salg af automatiseringsløsninger, jura- og HR-ydelser og IT-relateret rådgivning mv.

Svend Overgaard Domea Syd spurgte til, om det er muligt at investere i en ny hjemmeside? Jette Pilgaard Laursen svarede, at spørgsmålet vil blive behandlet senere i forbindelse med planen for investeringsfonden.

Herefter blev årsregnskabet med tilhørende revisionsprotokol for 2021 godkendt.

Jette Pilgaard Laursen fremlagde budgettet for 2022, samt budgetoverslag for 2023.

Lars Holmbjerg fremlagde herefter de 6 initiativer i investeringsfonden samt forventet træk for 2022-2023. Nedenfor er en kort forklaring på de projekter, som er bevilget fra investeringsfonden, og som der arbejdes på:

- 1) **Indkøbssystem** – det er ved at blive udviklet og implementeret – pt. er der udfordringer med leverandøren, som ikke leverer det, som der er aftalt. Dette forventes at falde på plads inden sommer med en aftale, der gør det muligt at lægge en god plan for den videre implementering til i første omgang de tre servicecentre, der er piloter i projektet.
- 2) **Bestyrelses- og beboerunivers** - vi har foretaget et grundigt forarbejde, for at finde den rette teknologi til at understøtte dette. Første version forventes at blive lanceret i slutningen af efteråret 2022. Systemet vil blive udviklet i tæt samspil med de fremtidige brugere blandt beboere og bestyrelser i boligselskaberne. Fx har den strategiske referencegruppe givet input til, hvad den nye digitale løsning skal kunne, fx i form af forskellige muligheder for selvbetjening.
- 3) **Venteliste- og udlejningssystem** – dette initiativ er endnu ikke igangsat, men LBF's nye initiativ omkring udvikling af et centralt alment regnskabssystem (DCAR), kan medføre et behov for at fremskynde dette initiativ.
- 4) **Hjælp til huslejen** – dette kører, boligselskaber med i alt ca. 19.000 lejemaal har tegnet sig til ordningen, og den skaber allerede gode resultater hos boligselskaberne.
- 5) **Bæredygtighed** – de første produkter af dette initiativ forventes at komme ud inden sommeren mhp. at blive tilbudt boligselskaberne. Det drejer sig bl.a. om løsninger til energioptimering, der både vil kunne bidrage til den økonomiske og den miljømæssige bæredygtighed.
- 6) **GDPR** – en meget stor andel af boligselskaberne har allerede købt sig ind på Lexoforms, som er en digital platform til at få styr på GDPR og ikke mindst den nødvendige dokumentation heraf ift. de kontrollerende myndigheder.

Dirigenten spurgte, om der var nogle spørgsmål til budget 2022 og budgetoverslag for 2023.

Jean Torp fra Villabyerne spurgte til GDPR og hvidvaskloven. Han spurgte, om man kunne tydeliggøre beløbet fra investeringsfonden, herunder dele udgiften ud til hvert boligselskab. Lars Holmbjerg svarede til dette, at udgiften er en samlet investering.

Jean Trop spurgte endvidere til, hvad årsagen er til, at boligorganisationerne skal være de ansvarlige for GDPR. Juridisk chef Camilla Sverdlin-Højer svarede, at det er den enkelte boligorganisation, der er den dataansvarlige, hvorfor også det stiller krav til de enkelte boligorganisationer. Og af den grund har bestyrelsen besluttet at investere i denne løsning for alle kunder omfattet af investeringsfonden, og finansiere det som en samlet investering fra investeringsfonden.

Svend Overgaard fra Domea Syd havde følgende spørgsmål:

- 1) Initiativerne der finansieres af midlerne fra investeringsfonden; hvor bliver besparelserne af? Lars Holmbjerg svarede, at det første initiativ der for alvor vil bidrage til besparelser for boligselskaberne, er det nye indkøbssystem. Dette sker ved at gøre det nemmere at købe ind via de solidariske og de lokale indkøbsaftaler, herunder mindske den administrative byrde i håndteringen af de mange fakturaer i indkøbet. Lexoforms er som nævnt under udrulning med den effekt, at man lever op til lovgivningen og dermed undgår de ganske betragtelige bøder, der udskrives fra de kontrollerende myndigheder. Endelig kommer det længe ventede og kraftigt efterspurgt digitale bestyrelses- og beboerunivers sidst på efteråret 2022, der vil bidrage til øget selvbetjening og dermed mindsket administration i både Domea.dk og servicecentre.
- 2) Der er brug for en bedre IT platform til gavn for brugerne – Lars Holmbjerg kvitterede for spørgsmålet og oplyste, at initiativerne finansieret via investeringsfonden netop skal medvirke til en bedre IT-platform. Ligeledes anvendes en betydelig del af midlerne på uddannelse af brugerne, så alle bliver i stand til at bruge løsningerne, som de er tiltænkt. Der er etableret en uddannelsesenhed i HR, der understøtter de 6 initiativer i investeringsfonden, men også alle øvrige projekter.

- 3) Kritik af forretningsføreraftalerne: Thomas Holluf Nielsen kvitterede for spørgsmålet og bekræftede, at der er brug for, at aftalerne bliver opdateret. Ikke kun ift. de aftalte ydelser men også i forhold til forventningsafstemning af samarbejdet herunder rollefordelingen i samarbejdet.

Pia von Benzon fra Boligselskabet DFB bemærkede, at alle IT-systemer skal opdateres, også dem der allerede er i brug. Mange medarbejdere har redskaber, som der ikke fungerer godt nok for brugerne. Lars Holmbjerg bekræfter på Pia von Benzons opfordring, at også gamle systemer bliver opdateret, her menes bl.a. Acubiz. Pia von Benzon kvitterede for, at Lars Holmbjerg sammen med den nye chef for Optimering af digital bygningsdrift Per Klitte, for nylig havde deltaget i møde i DFBs organisationsbestyrelse og redegjort for planerne for den fremadrettede udvikling af både de eksisterende og nye IT-værktøjer.

Jane Elgø fra Domea Vejle-Børkop spurgte til, hvorvidt der har været brugerinddragelse af den IT-plattform med henvisning til det nye bestyrelses- og beboerunivers? Lars Holmbjerg svarede, at det havde der været allerede via den strategiske referencegruppe, og at der vil blive det i selve arbejdet frem mod lanceringen i efteråret 2022

Dirigenten kunne derefter konstatere, at budget 2022 og budgetoverslag for 2023 blev taget til efterretning.

Ad pkt. 5

Behandling af indkomne forslag

a. Delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 5, stk. 5:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 3) Grundkøb
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri
- 5) Nedlæggelse af sideaktivitetsafdelinger

b. Indkomne forslag:

- 1) Retningslinjer for regionernes indstilling af kandidater og suppleanter til Domea.dk's bestyrelse.

Ad a) Kompetencedelegering

Dirigenten gennemgik forslaget til delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 5, stk. 5 nævnte områder og gjorde opmærksom på, at bestyrelsen hidtil havde fået denne kompetence.

Dirigenten spurgte om der var nogle, som ville stemme imod kompetencedelegeringen. Ingen stemte imod og Generalforsamlingen godkendte derfor, at bestyrelsen får kompetence til at træffe beslutninger i henhold til vedtægternes § 5, stk. 5.

Ad b) Øvrige forslag

Dirigenten redegjorde for forslaget, hvor punkterne 5 og 6 var blevet ændret.

Dirigenten spurgte, som der var spørgsmål til de ændrede retningslinjer, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten konstaterede herefter, at de ændrede retningslinjer blev vedtaget.

Ad pkt. 6

Valg af næstformand for 2 år

Dirigenten gav ordet til formand Poul Rasmussen, som redegjorde for bestyrelsens beslutning om at indstille Jesper Hasemann til genvalg som bestyrelsens næstformand for 2 år.

Jesper Hasemann blev valgt som næstformand med akklamation for en periode på 2 år. Dirigenten gav herefter ordet til Jesper Hasemann, der takkede bestyrelsen og forsamlingen for valget.

Ad pkt. 7

Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Ad 7.a

Dirigenten konstaterede, at de 4 nedenstående bestyrelseskandidater modtager valg og at ingen yderligere kandidater ønskede at modtage valg. Alle bestyrelseskandidater blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at de 5 nedenstående suppleantkandidater modtager valg. Ingen yderligere kandidater ønskede at modtage valg. Alle suppleanter blev valgt.

Region	Bestyrelseskandidat	Suppleant
Nordjylland	Ikke på valg	Svend Aage Madsen
Midtjylland	Torben Engholm	Brian Henriksen
Syd- og Sønderjylland	Allan Aistrup	Svend Overgaard
Sjælland og øerne	Gerda Corfitsen	Claus Olsson
Hovedstaden	Preben Stampe Rasmussen	Daniel Kocsis Sommer

Ad 7.b

Valg af 1 sagkyndigt bestyrelsesmedlem for 2 år. Bestyrelsen indstiller Tina Louis Kirsmeier. Tina Louis Kirsmeier modtager valg. Ingen yderligere kandidater ønskede at modtage valg. Tina Louis Kirsmeier blev valgt.

Stadfæstelse af bestyrelsens sammensætning og suppleanter, herunder bekræftelse af tegningsret for Domea.dk's direktion:

Post	Navn	Valgperiode		Suppleant
Formand	Poul Rasmussen	11-06-2021	14-04-2023	
Næstformand	Jesper Michael Hasemann	18-09-2022	07-05-2024	
Medlem	Allan Aistrup	18-09-2022	07-05-2024	Svend Overgaard
Medlem	Jacob Rosholm	11-06-2021	14-04-2023	Vakant
Medlem	Gerda Corfitsen	18-09-2022	07-05-2024	Claus Olsson
Medlem	Ole Wenneberg Nielsen	11-06-2021	14-04-2023	Svend Aage Madsen
Medlem	Kim Randrup	11-06-2021	14-14-2023	Søren L.B. Thormann
Medlem	Lene Hansen	11-06-2021	14-04-2023	Dorthe Nielsen
Medlem	Torben Engholm	18-09-2022	07-05-2024	Brian Henriksen
Medlem	Preben Stampe Rasmussen	18-09-2022	07-05-2024	Daniel Kocsis Sommer
Medlem	Britt Vogt	18-09-2022	07-05-2024	Vakant
Medlem	Svend Erik Johansen	11-06-2021	14-04-2023	Morten Bryder
Sagkyndigt medlem	Tina Louis Kirsmeier	18-09-2022	07-05-2024	
Sagkyndigt medlem	Bente Overgaard	11-06-2021	14-04-2023	
Sagkyndigt medlem	Ulrik Brock Hoffmeyer	11-06-2021	14-04-2023	

Af hensyn til tegningsretten bekræftes, at bestyrelsen i Domea.dk s.m.b.a. i henhold til vedtægternes § 13, stk. 4 har meddelt prokura til selskabets administrerende direktør Thomas Holluf Nielsen, således at denne alene på Domea.dk's vegne som forretningsfører for de administrerende boligorganisationer kan tegne og forpligte boligorganisationerne og disses enkelte afdelinger. For så vidt angår køb, salg, pantsætning og andre dispositioner over fast ejendom kræver det desuden underskrift af den administrerede organisations formand eller næstformand og yderligere et medlem af bestyrelsen.

Ad pkt. 8

Valg af revisor

Dirigenten indstillede på bestyrelsens vegne revisionsfirmaet BDO repræsenteret ved Henrik Brünings til genvalg som revisor for Domea.dk og gav herefter ordet til Henrik Brünings, der kort præsenterede BDO og deres medarbejdere. Henrik Brünings præsenterede ligeledes 3 forudsætninger for valg af samarbejdspartner.

Han noterede sig, at der skal være orden i penalhuset – Der skal være høj kvalitet, og det er vigtigt at føle sig som en del af organisationen. BDO er stolt af at være en del af Domea.dk kulturen og det meget store frivillige arbejde, der bliver gjort. Henrik Brünings bemærkede, at det er vigtigt at kunne relatere sig til sine kunder.

Dernæst satte Henrik Brünings fokus på bæredygtighed – BDO vil gerne have en kultur, der giver plads til fleksibilitet og livsbalance.

Dirigenten spurgte, om der var andre forslag til revisor, hvilket ikke var tilfældet.

Revisionsfirmaet BDO blev genvalgt med akklamation.

Ad pkt. 9

Eventuelt

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til eventuelt.

Annelise Bering fra Domea Egtved spurgte til den kommende stigning i husleje pga. forøget varmeregnskab.

Jette Pilgaard Laursen svarede, at det ikke er alle som stiger. Det afhænger af, hvilken type energikilde man har, men det bliver lagt til forbrugsregnskabet, når det kommer.

Ole Jul Larsen fra ABCD spurgte til bekymringen for den højere varmebetaling; Kunne man hæve aconto-betalingerne i stedet for at vente til det årlige forbrugsregnskab?

Jette Pilgaard Laursen kommenterede på, at det ikke er helt så simpelt. Men det har været drøftet, hvilke løsninger, som var bedst, hvilket var i forbindelse med forbrugsregnskabet. Får man en efterregning, så er det besluttet, at man kan dele denne efterregning over en længere periode end normalt.

Ole Meier fra Domea Fredensborg spurgte til den varmecheck, som kommer fra Regeringen. Hver enkelt forbruger er ikke registreret enkeltvis, hvorfor de ikke vil få en varmecheck. Har Domea.dk kigget på dette?

Thomas Holluf Nielsen har ikke pt. svaret, men vil tage spørgsmålet med hjem, og vil sørge for, at det bliver undersøgt.

Endeligt gav dirigenten Formanden ordet, som takkede for de mange gode spørgsmål. Formanden oplyste, at næste generalforsamling er den 14.-15. april 2023.

For referatets godkendelse:

Formand



Poul Rasmussen

Dirigent



Tue Pedersen