



## REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

Mandag den 5. februar 2024, kl. 16.30.

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Alle til stede

### DAGSORDEN:

1. Tab på fraflyttere (Bilag)  
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 712.968,90 kr. til tab i afdelingerne i 2023 afskrives og dækkes af dispositionsfonden, i 2022 var tallet 146 t.kr., i 2021 var tallet 241 t.kr., i 2020 var tallet ekstraordinært lavt med 119 t.kr., i 2019 var tallet 494 t.kr., i 2018 var tallet 339 t.kr., i 2017 var tallet 289 t.kr., i 2016 var tallet 356 t.kr., i 2015 var tallet 199 t.kr. Den voldsomme stigning skyldes til dels corona, hvor kongens foged i et stykke tid ikke kørte ud. Det medførte en del flere og større tab. Der er også en tendens til større tab på dødsboer. Nogle af de foregående år har tabene således også været ekstraordinært lave.  
Beslutning: Godkendt.
2. Tab som følge af udlejningsvanskeligheder (Bilag)  
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 336 t.kr. til lejetab i afdelingerne i 2023 dækkes af dispositionsfonden, heraf 88 t.kr. til nedsættelse af lejen for at fremme udlejningen (Tinggården) (bilag), i 2022 var tallet 217 t.kr., i 2021 var tallet 249 t.kr., i 2020 var tallet 203 t.kr., i 2019 var tallet 156 t.kr., 2018 var tallet 274 t.kr., i 2017 var tallet 290 t.kr., i 2016 var tallet 430 t.kr., i 2015 var tallet 953 t.kr.  
Beslutning: Godkendt.
3. Evaluering af kursus for afdelingsbestyrelser fælles med NAB og B42.  
BP har udsendt et spørgeskema, hvor 25 foreløbigt har svaret. God deltagelse fra Søbo.  
Beslutning: Besvarelsene er rimeligt positive bortset fra lokalerne og lyden, som ikke var for god.
4. Evaluering af Søbonyt.  
Beslutning: Godt blad, selv om det blev forsinket. December udgaven gøres fremover digital.
5. Tinggården afd. 119, ansøgning om tilskud til huslejetilskud.  
Med opvarmning med naturgas og en landlig beliggenhed er udlejningen udfordret. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor, at nuværende huslejetilskud på 1000 kr. månedligt til de 8 familieboliger i det fredede hovedhus forlænges et år frem til 1. april 2025.  
Beslutning: Godkendt.
6. Drøftelse af åbningstider i administrationen.  
*Sagsfremstilling fra bestyrelsesmødet 6. februar 2023: P.g.a. sygdom p.t. er administrationen lidt belastet p.t. Der er brug for, at udlejningsmedarbejderne har uforstyrret tid til at udsende tilbud og lejekontrakter. Boligforeningen Søbo har en forholdsvis lang åbningstid sammenlignet med andre boligforeninger. Der henvises til udklip i bilag af vores nære kollegers hjemmesider med deres åbningstider. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at bestyrelsen drøfter mulighederne for at indskrænke den daglige åbningstid med en time, eller at holde lukket for personlige henvendelser enten onsdage eller fredage, hvilket er en del anvendt i de øvrige foreninger.*  
Beslutning: Der holdes lukket midlertidigt fra kl. 13-14 p.g.a. sygdom i administration.  
Ny sagsfremstilling: Administrationen havde en deltidsstilling slået op og havde 3 til samtale i 2023, men valgte ikke at ansætte nogen. Siden er tiden gået, og der har været noget overarbejde, som er udbetalt som følge af den ubesatte stilling, men timetallet for den

hidtidige deltidsstilling er lidt usikkert, og når vi overgår til digital post, hvilket forhåbentligt sker i 2024, forventes normeringen at være passende, hvis ellers åbningstiden kan bevares som pt. Administrationen har bortset fra enkelte henvendelser i starten indtil annonceringen blev rettet til, ikke oplevet nogen efterspørgsel efter den forlængede åbningstid. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at lukning kl. 13.00 i stedet for 14.00 mandag-torsdag gøres permanent.  
Beslutning: Godkendt.

7. Forårsfest.

Er fastlagt i kalenderen til 3. maj 2024.

Beslutning: OS og BL vil gerne arrangere. Der er et ønske om, at det i år holdes i Sønderborg by.

8. Repræsentantskabsmøde 13. maj 2024.

Augustenborghallen er reserveret. På valg er AL som formand og EJ og ES som bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning: Tages op på marts mødet igen.

9. Bustur for repræsentantskabet.

Der er fra flere sider efterlyst en bustur rundt i et udsnit af afdelingerne, så repræsentantskabet kan få bedre overblik over hele foreningens virke. Det fandt sidst sted i foråret 2019 en lørdag formiddag med start kl. 9.00 og frokost fra kl. 13.00. Der skal fastsættes en dato for en evt. ny bustur. Der er ønske om at se

Beslutning: 13. april 2024.

10. Arbejdet med målsætninger

På vores hjemmeside er redegjort for vores målsætninger. Formanden vil gerne lægge op til en drøftelse og ajourføring af følgende målsætninger: Renovering, Nybyggeri, Udlejning, Vedtægter og Personalepolitik.

Beslutning: Personalepolitik drøftet, evt. kommentarer herunder ændret fixtid, ændret lovgivning mv., sendes til forretningsfører, der tager politikken med på personalemøde. Personalepolitikken tages op på marts mødet igen. Det samme gælder for den med udlejning. De 3 øvrige målsætninger drøftes i marts.

11. Orientering fra administrationen.

a. Orientering om nye opnoterede og tildelte boliger (Bilag). Info om problemer med IT-systemet.

Beslutning: Taget til efterretning. Nye opnoterede skal fremover ikke nævnes med navn.

b. Orientering afkast fra Sydbank for 1. januar 2023 – 31. december 2023 (Bilag).

Beholdning ca. 78,3 mio.kr. Der har været et afkast på 4,45 % for hele 2023. Det var - 4,83 % i 2022, 0,41 % i 2021, -0,07 % i 2020 og det var -0,16 % for 2019. Endvidere i bilag resultater for investeringsbeviser i Nykredit, korte og mellemlange obligationer.

Beslutning: Taget til efterretning.

c. Orientering om sager i Beboerklagenævnet 2023. (Bilag).

Beslutning: Taget til efterretning.

d. Kontoudtog trækingsret pr. 31. december 2023.

(Bilag). Der er pr. 31. december 2023 9.838.483,38 kr. til rådighed. Der går 350.628,42 kr. ind i kvartalet.

Beslutning: Taget til efterretning.

e. Orientering om styringsdialogmøde med kommunen 18. januar 2024. (Bilag)

Beslutning: Taget til efterretning.

f. Orientering om foreløbige ejendomsvurderinger.

Der er afdelinger, der vinder på de nye vurderinger, nogle der taber og en del, hvor det er stort set status quo. De afdelinger, der taber er omfattet af et max. på stigningen, så påvirkningen af huslejerne vil være beskeden til trods for, at enkelte vurderinger "skriger til himlen" (Bilag med sammenligninger mellem grundværdier for 2023 og de foreløbige for 2024, samt grundskyld 2023 og 2024). Man kan ikke klage over de foreløbige vurderinger.

- Beslutning: Taget til efterretning.
- g. Orientering om muligt kommende projekt.  
Beslutning: Taget til efterretning.
12. Orientering ved formanden. Formanden for 8. kreds stopper ved næste valg. AL har været dirigent ved et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 16 Vesterkobbøl.  
Beslutning: Søbo vil gerne stille med Birger Persson som kandidat til kredsen. OS stiller op til repræsentantskabet.
13. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne, herunder fra udvalget for afdelingssammenlægninger. EJ om fjernvarmen (Bilag). Kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer (rolle og ansvar) afviklet i Aabenraa.  
Beslutning: God oversigt fra EJ. Udvalget for afdelingssammenlægninger starter snart op.
14. Eventuelt. Intet.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder  
Formand / Forretningsfører