



REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

Mandag den 8. april 2024, kl. 16.00.

NB MEDBRING BÆRBAR OG MITID TIL DIGITAL GODKENDELSE REGNSKABER

Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Alle til stede

Referat:

- Gennemgang af regnskabet for 2023 for SØBO. Deltagelse af Sønderjyllands Revision. Der er et overskud i hovedforeningen, og afdelinger med såvel overskud som underskud, men mange afdelinger med overskud p.g.a. de stigende renter, som har givet renteindtægter til afdelingerne af vores obligationsbeholdninger. Dispositionsfonden er blevet større og vil fortsat stige p.g.a. udamortiserede lån afhængigt af, hvor meget der vil blive givet i tilskud til forskellige formål.

Der forventes at blive brugt ca. 1,0 time til denne del af mødet incl. underskrifter (digitalt) på hovedforeningens og alle afdelingernes regnskaber (Bilag: regnskaber i pdf udsendes af JPK, revisionsprotokollat i udkast udsendes snarest).

Beslutning: Regnskaber for hovedforeningen og afdelingerne godkendt. Revisionsprotokollatet blev gennemgået og godkendt.
- Foreløbig indkaldelse med foreløbig dagsorden til repræsentantskabsmøde i udkast og udkast til organisationsbestyrelsens beretning foreligger (Bilag).

Beslutning: Udkasts godkendt.
- 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 5. februar 2024: *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.*

Nye udkasts for Personalepolitik og Udlejning vedlagt i bilag.

Tilføjelse til møde 8. april 2024: Nyt tilrettet udkast for udlejning i bilag. Gennemgås på mødet. For administrationen er der først personalemøde 9. april. Der har været gårdmandsmøde og herfra foreligger forslag til fast telefontider mellem kl. 7.00-9.00 og igen mellem kl. 12.00-13.00.

Beslutning: Beskrivelse for udlejning godkendt. Faste telefontider for ejendomsfunktionærer godkendt som et forsøg ca. ½ år. Kontakt udenfor tiderne gerne pr. mail eller sms. Kommunikeres ud via hjemmesiden, autosvar på mobiltelefoner og via opslag i opgange mv.
- Evt. deltagelse i Boligsocial Helhedsplan.

I en del år er der arbejdet med boligsociale helhedsplaner i SAB i et samarbejde med Sønderborg Kommune og Landsbyggefonden. SAB har finansieret deres mindre del af finansieringen via deres dispositionsfond. De boligsociale helhedsplaner var i første omgang alene til Nørager og det tidl. Kærhaven, men siden er områderne udvidet, og der vil også nu være mulighed for at inddrage områder i B42 og Søbo. SAB kommer med positive tilkendegivelser på deres tidligere og nuværende medvirken.

En helhedsplan løber over 4 år og er en helhedsorienteret indsats. Helhedsplanen skal igangsætte sociale og forebyggende indsatser, der kan medvirke til en positiv udvikling i udsatte boligområder. Formand og forretningsfører har sammen med de øvrige foreninger på Kontaktudvalgsmøde fået en gennemgang den kommende ansøgning om prækvalificering for helhedsplaner for 2025-2029 (Bilag).

I den kommende runde er der muligheder for vores afd. 15 Hjortevej/Stationsvej og afd. 37 Augustenborg Ldv. 77-77R, idet en indsats for området Morbærhegnet/Hjortevej kan blive relevant ud fra forskellige socioøkonomiske nøgletal.

Inden maj måned ønskes en tilbagemelding på, om de enkelte boligforeninger vil indgå i en prækvalifikationsansøgning om næste helhedsplan. Ud fra prækvalifikationsansøgningerne vælges senere de projekter ud, som endeligt kan søge, og det er først her, at "bordet fanger" ved en endelig tilkendegivelse. Forretningsfører anbefaler, at Søbo kommer med en positiv tilkendegivelse omkring prækvalifikationsansøgning om ikke andet så for at støtte tiltaget. Ved den endelige ansøgningsrunde, hvor det så mere specifikt besluttet, hvordan der skal sættes ind i området Morbærhegnet/hjortevej kan vi så endeligt tage stilling.

Beslutning: Anbefaling godkendt.

5. Budget for hovedforeningen 2025 (Bilag).

Foreligger i udkast. Det var p.g.a. inflation ikke muligt at fastholde administrationsbidraget i 2024 Det havde ellers har været faldende og siden konstant siden 2015 på 4.000 kr. Det kan dog godt lade sig gøre at fastholde det fra 2024 til 2025 igen. Sagen kan drøftes, budgettet kan godkendes, men sagen kan også udsættes til senere møde.

Beslutning: Administrationsbidraget sættes til 4.400 kr. uden noget grundbidrag, med stemmerne 6-1.

6. Vinterbekæmpelse

Afskrift af beslutningsprotokol for bestyrelsesmøde 6. november 2023: Vinterbekæmpelse, afdelinger i Augustenborg og Sydals, harmonisering (lukket punkt – åbent efter møde 6. november 2023). Afskrift af beslutningsprotokol i oktober:

HedeDanmark har meddelt, at de ønsker en årlig betaling for deres beredskab på 93 t.kr. ud over den betaling, som i dag opkræves, når de rykker ud. Der er ikke budgetmæssig dækning af denne merudgift. I Sønderborg by varetages vinterbekæmpelsen i de fleste af vores afdelinger af egne ejendomsfunktionærer, der er forpligtet til beredskabet jf. indgået forhåndsftale.

Jf. opgørelse (bilag) udgør den gennemsnitlige årlige udgift 2018-2022 177 t.kr. for vores afdelinger i Augustenborg og Sydals. Det svinger en del fra år til år.

Forretningsfører og inspektøraftdeling anbefaler, at der indkøbes en traktor + trailer til transport af denne + et antal "snekastere" til yderområderne (Fynshav, Tandslet, Lysabild, Skovby og Ketting) for max. $2 \times (177 \text{ t.kr.} + 93 \text{ t.kr.}) = 540 \text{ t.kr.}$ Hvis udgiften finansieres over konto 116 og på den måde fordeles over flere regnskabsår, vurderes det at være en økonomisk fordel at hjemtage opgaven. Ejendomsfunktionærerne for Augustenborg og Sydals vil ligesom deres kolleger så fremover få opgaver med vinterbekæmpelsen.

Fordele: Harmonisering serviceniveau, bedre mulighed for at holde huslejerne i ro. Ulemper: Beboere i Augustenborg og Sydals må vente/vænne sig til at vente på anden beboerservice, når det er glat/sner, som det sker i Sønderborg. Der orienteres om beslutningen senest på repræsentantskabsmødet 20. november 2023, eller via hjemmesiden, hvis der kommer vinter inden (allerede i november – det kan ske).

Beslutning: Anbefaling godkendt.

Der er i vintersæsonen afholdt udgifter i Augustenborg, Sydals og Ørstedsgade til entreprenør på 540 t.kr. pr. 19. marts 2024. Der har imidlertid været mere vinter end i flere år. Det er bemærkelsesværdigt, at der ikke er færre klager snarere tværtimod i de afdelinger, hvor opgaven er udliciteret i forhold til i de afdelinger, hvor vores egne ejendomsfunktionærer eller beboerne selv står for opgaven. For de rækkehusafdelinger, hvor beboerne selv står for opgaven er der ikke modtaget klager. Det betyder ikke nødvendigvis, at der har været ryddet alle steder, for det har det ikke.

Indkøb af udstyr, brug af egne ansatte til opgaven med de afstande, der er i Augustenborg og Sydals er vanskeligt uden et vist ensartet serviceniveau.

En løsning kunne være, at vores egne ansatte passer fællestierne og fælles fortove, f.eks. de der fører hen til fælles affaldsstationer, og at beboerne i øvrigt selv passede sti foran og hen til dem selv. Dette skulle så i givet fald også gælde de afdelinger i Augustenborg og Sydals, hvor opgaven i dag er udliciteret. Ønsker nogle beboere service derudover, som de f.eks. vil på Ørstedsgade, så udliciteres denne opgave i det omfang, vores egne folk ikke har tid nok til opgaven og betaling sker som en særskilt betaling ligesom for trappevask og evt. vinduespolering. Forretningsfører og inspektøraftdeling anbefaler, at sagen drøftes i bestyrelsen, gerne med henblik på vedtagelse af et ens serviceniveau.

Beslutning: Anbefaling om at bruge egne folk i Augustenborg og Sydals og indkøb af udstyr til ens serviceniveau godkendes. Afdelinger, der ønsker højere serviceniveau ved ekstern firma, skal betale særskilt herfor, og regelsæt skal tilrettes i forhold hertil – administrationen kommer med oplæg hertil.

7. Orientering fra administrationen.

a. Orientering om medlemstilgang og tildelte boliger (Bilag).

Beslutning: Taget til efterretning.

b. Afkastrapporter fra Sydbank og Nykredit vedr. vores obligationsbeholdninger.

Beslutning: Taget til efterretning.

c. Referat fra fællesmøde mellem Sønderborg Kommune og boligforeningerne (Bilag).

Beslutning: Taget til efterretning.

8. Orientering ved formanden. Til lykke til BP med valget som kredsformand for 8 kreds i BL.

OS tager til afskedsreception for Leif Poulsen fra BoligSyd 24. maj 2024. HPH tager til afskedsreception for Niels Møller fra StudieBoligSyd 19. april 2024. Formand og forretningsfører tager til offentligt møde om puljemidler til det gamle Augustenborg, tirsdag den 9. april 2024. AL forbereder mundtlig beretning til repræsentantskabsmødet. Forslag til emner modtages gerne, herunder om Søbonyt, vinterbekæmpelse Augustenborg og Sydals, telefontider for ejendomsfunktionærer, kommunikation generelt. Sendes ud på mail til bestyrelsen før mødet.

Beslutning: Taget til efterretning. Navneskilte med magnetbagside bestilles til de 5 i bestyrelsen, der ikke har (AL og EJ har)

9. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. Der blev informeret lidt om studieturen. EJ og OS har været på kursus sammen med organisationsbestyrelsen fra SAB omkring samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Beslutning: Taget til efterretning.

10. Eventuelt. Bestyrelsesmøde i juni mandag den 10. juni i stedet for 3. juni mulig? Ok flyttes.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører