



Referat fra bestyrelsesmødet
Mandag den 2. december 2024, kl. 16.30.

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Annalise Lyngkilde fraværende p.g.a. ferie

1. Evaluering repræsentantskabsmøde. AL havde fremsendt sine kommentarer til næstformanden. OS nævnte, at forslag til vedtægter er skudt til hjørne, men at et nyt finpudset forslag skal fremsættes på et senere tidspunkt. BL fornemmede, at der var en dårlig stemning til mødet. Der skal være en fast mikrofon til dirigenten. Suppleanter til repræsentantskabet blev drøftet. HPH nævnte, at bestyrelsen fremstod splittet til punktet omkring vedtægtsændringer.
Beslutning: Taget til efterretning.
2. Bülowvej 6
Med de til kommunen indgåede indsigelser forventes lokalplanen p.t. først politisk behandlet i februar 2025. Forretningsfører har holdt møde med Kuben og Blaavand & Hansson. Kuben anbefaler en totalentreprise for at have de bedste muligheder for at holde prisen, og for at kunne køre byggeriet i gennem hurtigst muligt. Sagen omkring valg af udbudsform fremlægges til endelig beslutning på det planlagte bestyrelsesmøde 6. januar 2025.
Beslutning: Taget til efterretning.
3. Boligsocial indsats (bilag)
Afd. 15 Hjørtevej/Stationsvej er ikke mere i spil til nogen boligsocial indsats. Afd. 37 Augustenborg Ldv. 77-77R er stadig i spil til en boligsocial indsats. AL har meddelt, at hun gerne deltager i januars møder for Søbo.
Beslutning: AL deltager i mødet. Der er stemning for at bevillige de 40 t.kr. via dispositionsfonden.
4. Totalrenovering af Lavbrinkevej 21, ansøgning om trækingsret.
Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at der skal ske totalrenovering af afdelingens huse ved fraflytning. Lavbrinkevej 21 fraflyttes medio januar 2025. Forretningsfører anbefaler, at der gives et tilskud fra trækingsretten på 100 t.kr. og at egenbetalingen sættes 1.500 kr., og at resten af den forventede udgift på ca. 600 t.kr. tages af afdelingens henlæggelser.
Beslutning: Godkendt.
5. Udbud af nyt IT-system i stedet for Unik Bolig 4 via Domea.
Siden fusionen mellem Boligforeningen Søbo og Boligforeningen ASBO i 2015 har foreningen købt sine IT-ydelser via det store administrationsselskab Domea og økonomiopgaver og udlejningsopgaver er løst via IT systemet Unik Bolig 4. I praksis har boligforeninger kun 2 IT-systemer at vælge imellem p.t. Unik Bolig 4 og EG Bolig. Indtil 2014 brugte foreningen EG Bolig købt gennem det daværende administrationsselskab Dalbo, som ikke eksisterer mere.

Unik Bolig 4 står foran at skulle udfases, da det er et gammelt system. Det nye system, som forventes at træde i stedet, bliver voldsomt dyrere, og for det nuværende IT-system Unik Bolig 4 er der allerede varslet prisstigninger. Domea har derfor besluttet at foretage et udbud.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at Boligforeningen Søbo står som medordregiver ved dette udbud, da vi som forening ikke har ressourcer til at gennemføre et udbud selv.

Se bilagsmateriale med introduktion til udbuddet, tidsplan, omfang, bilag og tilkendegivelse om deltagelse i udbud. Se endvidere bilag med notat af advokat Poul Schmith om udbudspligt for Domea's erhvervskunder i forbindelse med udbud af ny digital administrationsløsning og bilag med notat af BDO Scanrevision om regnskabsmæssig behandling af erhvervskunders investering i ny digital platform.

For hele Domea og deres erhvervskunder foreligger 3 økonomiske scenarier for, hvad det kommer til at koste og det svinger mellem 60, 80 og 100 mio.kr. for den samlede konvertering. Udgifterne forventes fordelt efter lejemålsenheder.

Hvis udgifterne bliver fordelt over de 3 år 2025-2027 vil dette give en årlig udgift på mellem 643 – 1.069 t.kr. årligt for Søbo. En udgift, som forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler dækket som ekstraordinær udgift over arbejdskapitalen. Der er som sådan ikke tale om en investering, snarere en overgangsomkostning, men fra 2028 forventes dog en årlig besparelse på ca. 185 t.kr. i forhold til nuværende udgifter.

Det bemærkes, at tidsfristen for at stå som medordregiver er 3. december 2024, så evt. spørgsmål må gerne sendes til forretningsfører på skrift før bestyrelsesmødet, så disse kan afklares med vores key account manager og projektlederen på udbudsprojektet.

Beslutning: Anbefaling godkendt.

6. Orientering ved formanden. Formanden synes, at årsplanen for 2025 skal revurderes i januar.

Beslutning: Årsplanen revurderes i januar.

7. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. OS har holdt afdelingsmøde i afd. 2. En stillede sig til rådighed for afdelingsbestyrelsen. Der var ikke 3 til bestyrelsen, så der er stadig ingen afdelingsbestyrelsen. OS orienterede om, at Kjukken var en mulighed for at levere mad til bestyrelsesmøderne. JPN orienterede fra kursusudvalget, Mommark er booket. BP orienterede om kredsmøde i 8. kreds. Der har været kontakt til de 4 sønderjyske kommuner, om hvordan bæredygtighed kan fremmes i nybyggerier. BL og OS tager til repræsentantskabsmøde i BL 3. december 2024. I BL forbereder man sig til kommunalvalget næste år.

Beslutning: Orienteringer taget til efterretning. OS valgt som kontaktperson for afd. 2.

8. Orientering fra administrationen.

- a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger. (bilag følger)

Beslutning: Taget til efterretning.

- b. Afrapportering investeringsbeviser i Nykredit foreligger (bilag)

Beslutning: Taget til efterretning.

- c. Investeringsstrategi (bilag)

Forretningsfører har modtaget 3 meget foreløbige udkasts til investeringsstrategier fra Sydbank, Jyske Bank og Arbejdernes Landsbank.

Beslutning: Taget til efterretning.

d. Der er afholdt møde i kontaktudvalget onsdag den 26. november 2023 hos GAB.

Beslutning: Taget til efterretning.

e. Årsrapport forsikringer 2023.

Der henvises til rapport fra vores forsikringsmægler i bilag.

Beslutning: Taget til efterretning.

9. Eventuelt.

Birger Persson / Hans Peter Hollænder
Næstformand / Forretningsfører