

REFERAT BoligSyd organisationsbestyrelse d. 04-03-2026

Mødedato Onsdag d. 04. marts 2026 kl. 17:00

Mødested Humlehaven 2, 6200 Aabenraa

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af budget.....	4
Forberedelse til BL valgkreds.....	6
Fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28. marts 2026.....	7
Afdelingsmøder 2026.....	8
Repræsentantskabsmøde den 5. maj 2026.....	9
Beslutning om udmelding af Centralt Forenings Register Firmaidræt.....	10
Orientering om nybyggeri.....	11
Orientering fra administrationen.....	12
Orientering fra formanden.....	13
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	14
Eventuelt.....	15
Underskrift.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Administrationen indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning

Godkendt

Punkt 2: Godkendelse af budget

Sagsfremstilling

I dette punkt skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, om den vil godkende budget for BoligSyd's hoved forening og for sideaktiviteten for 2027, samt godkende revideret budget for hoved foreningen og sideaktiviteten for 2026.

Der er 2 budgetter til godkendelse for 2027 for både hoved foreningen og sideaktiviteten, da der fortsat er usikkerhed om de antallet af lejemålsenheder for de administrerede selskaber fra 2027. Forbliver alt som det er nu, er det Budget 1 som vil blive gældende, skulle antallet af de administrerede lejemålsenheder øges vil det blive Budget 2 som bliver gældende.

Økonomi

Hoved foreningen:

I Budget 1 for 2027 er det lagt op til at administrationsbidraget skal stige med kr. 365 pr. lejemålenhed for afd. 1-80, og stige kr. 46 pr. lejemålenhed for afd. 81-85, samt falde kr. 12.500,00 i grundbidrag for afd. 81-85.

I Budget 2 for 2027 for hovedforeningen er det lagt op til at administrationsbidraget skal stige med kr. 63 pr. lejemålsenhed for afd. 1-80, og falde med kr. 256 pr. lejemålenhed for afd. 81-85, samt falde kr. 12.500,00 i grundbidrag for afd. 81-85.

Budgettallene for 2026 er sammendrag for Rødekro Andelsboligforening, Højer Andelsboligforening og BoligSyd. For at kunne lave budgetopfølgning er der lavet et revideret budget for 2026 med de forventede udgifter.

De udgifter der er forskellige i de 2 budgetter er personaleudgifter, kontorholdsudgifter og kontorlokaleudgifter, da disse udgifter fordeles mellem hovedforeningen og sideaktiviteten og derfor bliver påvirket af antal lejemålsenheder i BoligSyd og for de administrerede. På indtægtsiden er det lovmæssige gebyrer der er forskellige i de 2 budgetter, hvilket uddybes senere i sagsfremstillingen.

Mødeudgifterne er reduceret, hvilket skyldes, at der er budgetteret med 3 generalforsamlinger/repræsentantskaber og bestyrelsesudgifter til 3 bestyrelser med 17 medlemmer, hvor der nu kun er et repræsentantskab og 1 bestyrelse med 11 medlemmer.

Der er udarbejdet et lønbudget, ud fra de kendte forudsætninger med antal medarbejdere, overenskomststigninger og forventede udgifter hertil.

Kontorholdsudgifterne stiger, hvilket blandt andet skyldes at der er sat penge af til annoncering/branding, således at BoligSyd kan blive mere synlig.

Afskrivninger stiger, hvilket skyldes at der er købt ny firmabil som afskrives over 7 år.

Indtægter til lovmæssige gebyrer stiger, hvilket skyldes at fra 2027 faktureres syn ud til afdelingerne, så de fremadrettet kommer til at stå på konto 114 fremfor at være en del af administrationsbidraget. Der er forskel i de 2 budgetter, da prisen der faktureres for syn afhænger af prisen de administrative selskaber betaler og her er der forskel i de 2 budgetter.

Som et led i fusionsaftalen med Rødekro Andelsboligforening fremgår det, at forskellen i administrationsbidraget skal udlignes over 2 år, for at der betales det samme som resten af BoligSyd i 2027. Det betyder at den ekstra indtægt kommer til at mangle i 2026 og i 2027.

I det reviderede budget for 2026 kommer der til at mangle en indtægt på kr. 243.000, når de besluttede administrationsbidrag forbliver uændret. Da vi skal have et nul resultat, har vi reduceret lønudgifterne med dette beløb. I forhold til de oprindelige budgetter for 2026 er der forskellige faktorer der spiller ind. Der er ansat ekstra personale for at kunne nå den nuværende arbejdsbyrde og de efterslæb der er. Derudover betaler afd. 81-85 mindre i administrationsbidrag end budgetteret grundet udligningen over 2 år.

Sideaktivitet:

I budget 1 for 2027 er der lagt op til en stigning på administrationsbidraget på 6,85%.

I budget 2 for 2027 for sideaktiviteten er der lagt op til en uændret betaling på administrationsbidraget.

Udgifterne i sideaktiviteten er baseret på de forventede udgifter i hovedforeningen, hvor der sker en fordeling mellem hovedforeningen og sideaktiviteten ud fra antal lejemålsenheder på de omkostninger der også vedrører de administrerede selskaber.

Fordelingsnøglen der i budget 1 er brugt på udgifterne er 37,05% til sideaktiviteten, hvilket er beregnet ud fra lejemålsenheder. Personaleomkostninger er fordelt med 26,66% til sideaktiviteten, hvilket skyldes at nogle af de administrerede selv har personale ansat, hvorfor deres andel også skal være mindre. Der kommer i dette budget til at mangle en indtægt på kr. 180.000, hvilket tages af det opsamlede overskud fra tidligere år.

Fordelingsnøglen i budget 2 er 40,68% til sideaktiviteten, da et større antal lejemålsenheder, resulterer i flere udgifter. Fordelingen af personaleudgifter er her 31,31%. Det kommer i dette budget til at mangle en indtægt på kr. 147.000, hvilket finansieres af det opsamlede overskud fra tidligere år.

Det reviderede budget for 2026 ender med et underskud på kr. 152.000, da der mangler indtægter fra Rødekro Andelsboligforening og Højer Andelsboligforening og det har de reducerede udgifter ikke kunne udligne helt. Derudover er lønudgifterne her også reduceret som i hoved foreningen, hvilket er med kr. 94.000. Dette betyder at der i 2026 mangler en indtægt på kr. 246.000, hvilket bliver finansieret af det opsamlede overskud fra tidligere år. Herefter vil det opsamlede overskud i sideaktiviteten være på kr. 100.000.

Indstilling

Det indstilles,

at hovedforeningens budget 1, hvor der er status quo på lejemålsenheder godkendes,

at hovedforeningens budget 2, hvor antallet af lejemålsenheder ændres i de administrerede selskaber godkendes,

at sideaktivitetens budget 1, hvor der er status quo på lejemålsenheder godkendes,

at sideaktivitetens budget 2, hvor antallet af lejemålsenheder ændres i de administrerede selskaber godkendes,

at hovedforeningens reviderede budget for 2026 godkendes, og

at sideaktivitetens reviderede budget for 2026 godkendes.

Beslutning

Godkendt

Bilag

Bilag til punkt 2 - Budget 1 Hovedforening 2027 samt revideret budget 2026.pdf

Bilag til punkt 2 - Budget 1 Sideaktivitet 2027 samt revideret budget 2026.pdf

Bilag til punkt 2 - Budget 2 Hovedforening 2027 samt revideret budget 2026.pdf

Bilag til punkt 2 - Budget 2 Sideaktivitet 2027 samt revideret budget 2026.pdf

Punkt 3: Forberedelse til BL valgkreds

Sagsfremstilling

I denne sag vil der skulle ske en drøftelse af BL kredsvalg den 15. april 2026 for kreds 8. Samtidig skal det besluttes, hvem der stemmeberettiget for BoligSyd og hvem BoligSyd opstiller som kandidater til kredsvalget.

I kreds 8 skal der ske valg til kredsrepræsentantskabet med 13 medlemmer, hvor der er direkte valg til kredsbestyrelsen af formand og næstformand. De resterende 11 medlemmer til kredsrepræsentantskabet vælges med to medlemmer for hver af kommunerne Aabenraa, Haderslev, Sønderborg og Tønder efter stemmeflertal. De sidste 3 medlemmer til kredsrepræsentantskabet vælges blandt dem, der har flest stemmer ud over de to pr. kommune, på tværs af kommunerne. Der bliver endvidere valgt 3 suppleanter til kredsrepræsentantskabet. Blandt de 11 kredsrepræsentanter vælges tre øvrige bestyrelsesmedlemmer til kredsbestyrelsen.

I BoligSyd har man 12 stemmer til rådighed, da vi har over 2.500 boliger og en boligorganisation har 2 stemmer pr. påbegyndt 500 boliger. I BoligSyd's bestyrelse er der 11 bestyrelsesmedlemmer. På den baggrund foreslås det, at lade de 11 bestyrelsesmedlemmer og BoligSyd's direktør have hver en stemme til kredsvalget. Det foreslås samtidig, at hvis en af de stemmeberettigede ikke kan møde til kredsvalget, så gives muligheden for at stemme videre til en fra BoligSyd's ledelse.

Da BoligSyd er en forholdsvis stor boligorganisation, vil der også skulle opstilles nogle kandidater fra boligorganisationen. På den baggrund skal der ske en drøftelse af, hvem BoligSyd peger på som kandidat(er) til kredsvalget.

Indstilling

Det indstilles,

at BL kredsvalg 2026 drøftes og at der udpeges kandidater,

at stemmer til kredsvalget fordeles med én til hvert bestyrelsesmedlem og én til BoligSyd's direktør, og

at hvis et bestyrelsesmedlem ikke kan møde til kredsvalget, så videregives vedkommendes stemme til en fra BoligSyd's ledelse.

Beslutning

1. at) Drøftet og følgende blev stillet op:

Direktør Tom Wienke - kredsrepræsentant

Yvonne Nielsen - kredsrepræsentant

Benny Frederiksen - suppleant

Bjarne Lauridsen – suppleant

2. og 3. at) Godkendt

Punkt 4: Fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28. marts 2026

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal i denne sag udarbejde den endelige dagsorden til det fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28.marts 2026 på Folkehjem.

Indstilling

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen godkender den endelige dagsorden

Beslutning

Godkendt, med den bemærkning, at administrationen arbejder videre med program for dagen med følgende emner og ansvarlige:

- Hvordan laver man budgetter – oplæg – Nanna
- Proces for råderetskatalog for afdelingerne – Elie
- Indlæg vedr. beboerklagenævn – Tom
- Oplæg vedr. dispositionsfonden – Tom
- Forslag til ny afdelingsmøde struktur – Ulla
- Forventningsafstemning mellem afdelingsbestyrelsen/administration – Tom/Birgit
- Orientering om rotteproblematik – HC
- Strategi - Ulla

Punkt 5: Afdelingsmøder 2026

Sagsfremstilling

I denne sag skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, om den vil godkende, at der kan arbejdes videre med forslaget til et nyt set-up for BoligSyd's afdelingers afdelingsmøder i efteråret 2026.

Det nye set-up samler afdelingsmøderne på færre dage, hvor afdelingerne samles i grupperinger i forhold til deres beliggenhed, så der afholdes afdelingsmøder i nærområdet, hvor afdelingerne er beliggende.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender forslaget, vil der blive igangsat dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser om accept af de angivne tidspunkter og forslaget vil blive præsenteret på BoligSyd's fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28. marts 2026.

Indstilling

Det indstilles,
at det nye set-up godkendes

Beslutning

Godkendt med den bemærkning, at afdeling 4 og 80 byttes rundt.

Bilag

Bilag til punkt 5 - Afdelingsmøder 2026.pdf

Punkt 6: Repræsentantskabsmøde den 5. maj 2026

Sagsfremstilling

I denne sag skal der ske en drøftelse af Repræsentantskabsmødet den 5. maj 2026, gives input til beretning og godkendelse af forslag til indkaldelsen med foreløbig dagsorden.

- Fire medlemmer er på valg:
Ulla, Birgit, Benny F. og Annette - ønsker alle genvalg?
- Er der forslag fra organisationsbestyrelsen, som skal behandles på repræsentantskabsmødet?
- Input til beretning
- Godkendelse af forslag til indkaldelse med foreløbig dagsorden – se bilag

Indstilling

Det indstilles,

at der sker en drøftelse af repræsentantskabsmødet,

at der gives input til beretning og

at forslag til indkaldelse med foreløbig dagsorden godkendes

Beslutning

1. at) Drøftet – alle på valg ønsker genvalg. Der arbejdes videre med forslag om en eventuel medarbejderrepræsentant i bestyrelsen. Vedtægter læses igennem med kritiske øjne. HC forslås som dirigent,

2. at) Input til beretning må gerne sendes til Ulla. Beretningen sendes ud til gennemlæsningen inden næste møde, og

3. at) Godkendt

Bilag

Bilag til punkt 6 - Forslag til indkaldelse til repræsentantskabsmøde.docx

Punkt 7: Beslutning om udmelding af Centralt Forenings Register Firmaidræt

Sagsfremstilling

I denne sag skal der træffes beslutning om, hvorvidt BoligSyd skal melde sig ud af Foreningsregister Firmaidræt.

Baggrunden er, at der de sidste par år har været svært – om ikke umuligt – at få tilbagemeldinger til administrationen fra de enkelte afdelinger vedrørende medlemstal.

Indstilling

Det indstilles,
at BoligSyd godkender udmeldelse af Firmaidrætten

Beslutning

Godkendt

Punkt 8: Orientering om nybyggeri

Sagsfremstilling

For at sikre en løbende orientering om BoligSyd's nybyg-projekter gives en kort status over igangværende og kommende projekter, herunder:

- Agerskov seniorbofællesskab
- Stegholt
- Genner
- Bylderup Bov, Ravsted og Rens
- Rødekro seniorbofællesskab

Indstilling

Det indstilles,
at orientering tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 9: Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling

Der gives information om:

- Personale og organisering
- Branding
- Arbejdet med råderetskataloget/hus- og havereglement
- Bæredygtig køkkenrenovering
- Status på administrationsaftale med ny boligorganisation
- Fremtidig udsendelse af dagsorden til bestyrelsesmøder
- Husk tilmelding til BL Kredsvalg den 15.04.26 til Nicole

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 10: Orientering fra formanden

Sagsfremstilling

Der gives information om:

-

Indstilling

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Der blev givet information om:

- Julebrunch 2025
- Fælles organisationsbestyrelsesmøde 10. januar 2026 – godt møde, gode emner
- 27. januar 2026 vedtagelse af strategi
- Erfaringsmøde Rødding for formand og næst formand – Emner som fælles åbningstider arbejdes der videre med. Opgradering af hjemmesiderne også for de administrere. Hvad får vi ud af BL? Hvad gør de for landdistrikterne
- 09. marts 2026 afholdes der kontaktudvalgsmøde for boligorganisationer i Aabenraa Kommune
- 11. marts 2026 er der styringsdialogmøde mellem Aabenraa Kommune og BoligSyd
- 17. marts 2026 afholdes der kontaktudvalgsmøde for boligorganisationer i Tønder Kommune
- 28. marts 2026 afholdes fælles afdelingsbestyrelsesmøde for BoligSyd

Taget til efterretning

Punkt 11: Orientering fra udvalg og bestyrelser

Sagsfremstilling

Der gives information om:

-

Indstilling

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Der blev givet information om:

- YV – BL møde – forslag til hvad der skal arbejdes videre med. Forsamlingshusmøde vedrørende beboerdemokrati, afdelingsmøder
- BL Almene Boligdage i Odense i 30. oktober 2026 – 1. november 2026. Det deles op så kun nogle deltager pr. år eller slet ikke. Til næste bestyrelsesmøde udarbejdes et beslutningspunkt med økonomi, hvor der træffes beslutning om, hvordan og hvor mange der deltager.
- BRL - Generalforsamling i Padborg Fjernvarme den 23. marts 2026 og Padborg Vandværk den 15. april 2026. Der er endvidere blevet talt strategi i Padborg Fjernvarme.
- BRL - Erfa -gruppen – god opbakning til arrangement.
- Styregruppen mødes senere på måneden – evt. oplæg til spotkurser, så der gives viden til organisationsbestyrelserne
- BF – Aabenraa Fjernvarme - Generalforsamling 29. april 2026 på Folkehjem. Der blev endvidere orienteret om igangværende projekter og status herpå.
- BS - Grundejerforening Brunbjergparken – Der er møde den 14. april 2026 og generalforsamling den 19.05.2026
- BJL – Inviteret til at deltage i et EU-Interreg projekt om fællesskaber

Taget til efterretning

Punkt 12: Eventuelt

-

Beslutning

TWI - BL stiller med sektor hold til DHL stafet i København og Aarhus. De har forespurgt om, hvordan man gør i Aabenraa og måske, der kommer et arrangement.

UN – Nogle personaleforeninger i Aabenraa kommune laver arrangementer i fællesskab – for eksempel Aabenraa kommune, Sydbank, Abena. Der er nogle rigtig gode arrangementer, måske en mulighed for personaleforeningen i BoligSyd. Det bliver videregivet til personaleforeningen.

Punkt 13: Underskrift

Sagsfremstilling

For at godkende referatet skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

Beslutning

-