

Referat fra BoligØens Repræsentantskabsmøde

Mødet blev afholdt hos FAB. Onsdag d. 15. maj 2024 kl. 14.00

Deltagere:

Jacob Michaelsen FAB
Erling Nielsen FAB.
Jan Andersen FAB
Jens Pilholm Civica
Thomas Hansen Civica
Jessie Frydenborg Civica
Henrik Clausen OBO
Helle Jacobsen AB
Tessa Johansen AB
Bent Skov AB

Der var afbud fra Sara Ottesen og Søren Damgaard, Civica, og fra Rene Boye, OBO.

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Erling Nielsen blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Jessie Frydenborg blev valgt som referent.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen

Formand, Jacob Michaelsen, fremlagde årsberetningen og uddybede under følgende overskrifter:

Stabil drift og udvikling

Driften i BoligØen fungerer stabilt og sikkert. Det samme gør samarbejdet omkring BoligØen. Vi har gennem året både gennemført og planlagt de justeringer og planer, der er lagt for BoligØens udvikling.

Nye medlemmer

For at imødekomme nye medlemmer og interessen for BoligØen har vi deltaget i kredsarrangementer med to oplæg de seneste år. Vi erfarer på møderne en interesseret dialog, men også en økonomisk forhindring grundet vi ikke har samme ajourføringsstruktur som andre på nuværende tidspunkt.

Proces med Kollegieboligselskabet og Kristiansdal

I forbindelse med overførslen af studieboliger til BoligØen har der været en længere dialog og flere møder med Kollegieboligselskabet og Kristiansdal. Vi har i processen gjort os umage for at gøre det nemt for dem at komme med på BoligØen. Der bliver ikke opkrævet et "indgangsgebyr" for at blive medlem, og vi har besvaret alle de tvivlsspørgsmål, de har haft undervejs i processen. For at imødekomme KBS's ønske til tidshorisont forlængede vi vores overførsel af studieboliger fra studibolig-odense.dk til BoligØen.dk fra d. 1. maj til 1. oktober 2024.

I marts i år blev processen imidlertid sat på standby grundet fusionen mellem de 2 boligorganisationer, som meddelte at de ønsker at genoptage dialogen i løbet af 2025, når de er en samlet enhed. Vi har udarbejdet et grundigt beslutningsgrundlag, som de begge kan træffe beslutningen ud fra så vejen er banet for muligt fremtidigt samarbejde.

Andre

Vi har tidligere været i dialog med SAB, som tilmed står overfor en fusion. Svendborg kommune er ved at udarbejde en bydækkende udlejningsaftale, og denne kan indeholde fortrinsaftaler eller kriterier for udvalgte boligafdelinger, som kræver håndtering af personfølsom dokumentation i overensstemmelse med reglerne for GDPR.

Studieboliger til BoligØen

Vi holder vores tidsplan og arbejder fortsat på projektet som effektueres 1. oktober 2024.

Beslutning:

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2023 med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget for 2025

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og gennemgik regnskabet for 2023 og budget for 2025.

Årsregnskabet 2023. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Besparelse i forhold til budget, ca. kr. +406.000, som skyldes:

- Besparelse på IT-drift med ca. kr. +70.000 –
Årsagen til besparelsen er, at vi afventer en ny version af driftssystemet e-bolig og derfor investeres der ikke i udvikling i den nuværende version. Udviklingen forventes i igangsat i 2025-2026.
- Besparelse på Annoncering med ca. kr. +92.000 –
Årsagen til besparelsen er at vi ikke deltager i den fysiske livsstilsmesse, men anvender Google Ads i stedet for.

- Besparelse på SMS-tjeneste med ca. kr. +49.000 –
Alle SMS'er er gennemgået, nogle justeret ned i længde.
- Besparelse på Netsgebyrer med ca. kr. +38.000 –
- Besparelse på afskrivninger med ca. kr. +57.000 – og merindtægt på renteindtægter med ca. kr. +63.000

Revisionen havde en bemærkning om cyper-sikkerhed, som vi allerede er opmærksomme på. Vi kører skanning hver måned og awareness-training af medarbejderne der håndterer BoligØen.

Budget 2025:

Thomas fremlagde budgetterne for 2025, som denne gang er opdelt i et budget for familieboligudlejningen og et budget for ungdomsboligudlejningen, da der er væsentlig forskel på omkostningsstrukturen i de 2 typer.

Der blev tilmed gennemgået 2 budgetter for 2025. Budget 1 for 2025, som dækker alle vores familieboliger og alle vores ungdomsboliger. Det er den nuværende kendte situation og derfor det gældende budget. Dernæst budget 2 for 2025, som dækker vores familieboliger, alle vores ungdomsboliger og de ungdomsboliger, som ligger hos Kristiansdal og KBS. Dette budget træder først i kraft, hvis Kristiansdal og KBS skulle vælge at bliver en del af BoligØen i 2025.

Budget 1. Eksisterende familieboliger og egne ungdomsboliger. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Budget 2025 er opdelt i et budget for familieboligerne på samlet kr. 2.634.000 og et budget ungdomsboligerne på samlet kr. 197.000 ekskl. moms.

For familieboligerne er budget 1 for 2025 udtryk for en reduktion på kr. 58.000, primært pga. effektivisering af platformen ved at lægge ungdomsboligerne ind i den.

- Stigende Nets-gebyrer pga. stigende priser, især til udsendelse af girokort, som lidt mere end 50% stadig bruger. Vi er ved at undersøge muligheden for at pålægge dem et gebyr for girokortbetaling.
- Reduceret udgift til SMS-service pga. effektivisering af længde af SMS.
- Afskrivninger falder lidt, men fastholdes overordnet da der forventes nyinvesteringer i 2025.
- For ungdomsboliger er budgettet kr. 197.000 ekskl. moms, som primært består af følgende:
 - Administration kr. 42.000 –
 - Andel af IT-drift på BoligØens platform kr. 30.000 –
 - Afsat til løbende udvikling af platform kr. 30.000 – herunder er "tag-over-hovedet-garantien" er større udviklingsopgave grundet funktionaliteten ikke er eksisterende i forvejen.
 - Annoncering kr. 50.000 –

- Afskrivning på tilretninger i forbindelse med overgang til Boligøen kr. 35.000 – og diverse andet kr. 10.000

Budgettet opkræves hos de deltagende organisationer i forhold til antal ungdomsboliger på Boligøen.

Budget 2 for 2025 Eksisterende familieboliger og alle ungdomsboliger. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Budget 2025 er opdelt i et budget for familieboligerne på samlet kr. 2.612.000 og et budget ungdomsboligerne på samlet kr. 324.000, begge ekskl. moms. For familieboligerne er budget 2 for 2025 udtryk for en yderligere reduktion på kr. 22.000, primært fordi at yderligere boliger er med til at dække boligøens omkostninger til IT-plattformen.

For ungdomsboligdelen vil tilførslen af Kristiansdal og/eller KBS' ungdomsboliger øget budgettet fra kr. 197.000 til kr. 324.000 ekskl. moms.

Det primære ændringer i forhold til eksisterende budget er:

- Øget administrationsudgift kr. 49.000 (fra kr. 42.000 til kr. 91.000)
- Øget andel af IT-udgift kr. 45.000 (fra kr. 30.000 til kr. 75.000)
- Øget udgift til afskrivninger kr. 21.000 (fra kr. 35.000 til kr. 56.000)
- Andre omkostninger stiger sammenlagt med kr. 12.000

Beslutning:

Årsregnskabet for 2023 med tilhørende revisionsberetning, samt begge budgetter for 2025 blev herefter godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

- a. Forslag om ændring af medlemsindskud. Bestyrelsen indstiller, at de indskydende organisationer kan få udbetalt det oprindelige medlemsindskud jf. vedtægternes § 5.

Thomas Hansen uddybde forslaget. Boligøen er i dag grundlæggende selvfinansierende fordi de løbende ajourføringsgebyrer refunderes til de enkelte boligorganisationer kvartalsvis bagud. Der er kr. 1.800.000 som kan tilbageføres af den oprindelige indskudskapital til hver af de stiftens boligorganisationer. Hvis vi på sigt skulle komme i en situation hvor der skal investeres i f.eks. nyt software, skal der afholdes et repræsentantskabsmøde hvor det aftales at det nødvendige beløb opkræves.

Beslutning:

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af revisor

PWC blev genvalgt.

8. Øvrig orientering

Jessie Frydenborg gav en kort orientering om de projekter og tiltag der er blevet arbejdet med gennem det seneste år:

Differentieret Ajourføring

Fra 1. januar 2025 indfører BoligØen differentieret ajourføringsgebyr. En ansøger i bero skal give 100 kr, men melder ansøgeren sig aktiv koster det 200 kr oveni og dermed i alt 300 kr for de aktive ansøgere årligt.

Det er en funktion som allerede er udviklet og tilgængelig i e-bolig. Vores store fokus ligger på at få tilrettet tekster og informeret vores eksisterende ansøgere om ændring af vilkår ved hhv. bero og aktive status. De vil modtage en mail med information og vil blive mødt af en pop-up boks ved login på BoligØen.dk. For at sikre ens behandling af vores ansøgere vil vi udarbejde en FAQ, som alle boligorganisationerne skal benytte ved henvendelser om tiltaget.

Vi vil informere i efteråret 2024 i god tid inden tiltaget træder i kraft. Eftersom opkrævningen af januar-opkrævningen vil blive sendt til ansøgeren d. 16/12 er vi forberedte på at der i tiden efter kan komme flere henvendelser telefonisk, må mail og fysisk i receptionen og vi sørger for at planlægge, så vi kan håndtere dette hos Civica.

Studieboliger til BoligØen

Forberedelserne og implementering af studieboligerne går planmæssigt. Udvikling er sat i gang ved IT-leverandøren.

Der er stort fokus på vores markedsføring for at få opbygget en venteliste med studerende til vores studieboliger til 1. oktober 2024 og i særdeleshed til den større studiestart i foråret 2025. Vi annoncerer via Google Ads, deltager i studiestartsmesse og laver fysiske plakater til ophængning på opslagstavler og/eller i opgange hvor det er muligt. Vi skriver på vores boligafdelinger på studiebolig-odense.dk, at de skal søges via BoligØen.dk fra 1. oktober 2024, og kommunikation udarbejder materiale til markedsføring som kan benyttes af hver organisation via egne kanaler, så vi sikrer ensrettet budskab og annoncering. Der kom forslag ang. busreklamer også kan være en ide at undersøge nærmere.

Vi drøftede selve budskabet i vores annoncering og materialet til markedsføring, og det blev besluttet at bestyrelsen vurderer oplægget inden det sættes i gang.

Ny version af e-bolig

Der er en ny tidshorisont for udvikling og implementering af den nye versions. Det forventes at den er udviklet i 2026.

9. Eventuelt

Der var ingen emner til eventuelt og Erling Nielsen afsluttede mødet.

Jessie Frydenborg 15.05.2024