


# Styringsdialogmøde

## Boligforeningen SØBO

<b>Dato:</b> 20. november 2025	<b>Tid:</b> 16.15-17.00	<b>Sted:</b> Mødelokale 201 Anneks
<b>Mødedeltagere</b> Boligforeningen Søbo: Forretningsfører og bestyrelsesformand. Sønderborg Kommune: Stabschef og Tilsynskonsulent		
<b>Bilag</b>		
<b>Referent</b> Tilsynskonsulent		

	Dagsorden	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Boligorganisation</li><li>▪ Afdelinger</li><li>▪ Landsbyggefondens regnskabs gennemgang</li></ul>	<p>Styringsrapport: Administrationsbidraget er på niveau med benchmark. Søbo oplyser, at de arbejder hårdt på at holde administrationsbidraget lavest muligt. Der er besluttet en stigning i administrationsbidraget for 2024 på grund af inflation med mere. Dette er uændret i 2025 og 2026.</p> <p>Dispositionsfonden er høj sammenlignet med benchmark og stigende i forhold til 2023.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgør 15.663 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 pr. lejemålsenhed er dermed opfyldt.</p> <p>Arbejdskapitalen er på et fint niveau og ligger over benchmark. Arbejdskapitalen er faldet i forhold til 2023.</p> <p>Søbo oplyser, at de i 2025 har lavet en stor investering i IT på cirka 1,6 mio. kr., men det bliver først at mærke i 2026, hvilken forskel det gør i hverdagen.</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et resultat på 386.068 kr. Årets drift har ifølge protokollen resulteret i, der i 2024 har været overskud i 33 afdelinger og underskud i 4 afdelinger. Underskuddet har været mellem 3.000 og 20.000 kr. Overskuddet har været mellem 0 og 333.000 kr. I årsberetningen er nævnt 264.000 kr. som det største overskud. Søbo oplyser, at det er de 333.000 kr., der er højst, og at det er som følge af byggeri og måske tilbagebetaling/afslutningsposter. Så det er lidt ekstraordinært, at afd. 35 ligger så højt. I afd. 11 er tale om et mere ordinært overskud.</p>

		<p>Landsbyggefondens regnskabs gennemgang har påpeget 7 forhold, som er blevet besvaret, og Tilsynet har ikke yderligere kommentarer.</p> <p>Der er 24 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 122 (henlæggelser) og 151 (fraflytninger) ikke længere som kritiske i styringsrapporten.</p> <p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 6 (fraflytning) og afd. 119 (fraflytning), som begge har røde nøgletal.</p> <p>Ud af de 24 afdelinger med kritiske nøgletal er der 9 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år. Det er de samme 9 afdelinger som sidste år.</p> <p>Søbo oplyser, at det er serviceudgifterne, der springer budgettet.</p> <p>Afd. 8 har dog brug for penge til renoveringer, men afdelingen prioriterer hækklipning og snerydning.</p> <p>Søbo har i styringsdialogen kommenteret følgende: <i>"Vedr. afd. 14 kan oplyses, at de forholdsvis lave henlæggelser skønnes tilstrækkelige med den af afdelingsbestyrelsen og administrationen lagte plan for fremtidigt vedligehold, bl.a. p.g.a. god opsparing. Vedr. afd. 124 kan oplyses, at der betales forholdsvis meget for service til kommunen, hvis plejehjem ældreboligerne er bygget sammen med, men at det er nødvendigt med den visitation, der sker til boligerne. For de øvrige afdelinger gælder langt hen ad vejen, at der er truffet beboerbeslutninger omkring service, som administrationen jo skal efterleve, og er tvunget til at hyre assistance udefra for at få løst."</i></p> <p>Afdelinger, der ønskes drøftet, jf. rapport:</p> <p>Afd. 6. Helgolandsgade/Arnkilgade Søbo oplyser, at de egentlig gerne vil udnytte overetagen. Det ses, at den engang har været i brug til f.eks. tjenestepiger etc. Søbo havde fundet økonomi til det, men det viser sig at koste alt for meget til parkeringsfonden. Sagen er drøftet med Erhvervsservice, men det koster 900.000 kr. Søbo konkluderer, at lige nu bliver renoveringen derfor ikke til noget.</p> <p>Afd. 11. Borgmester Andersens Vej Søbo oplyser, at der er et ubenyttet udeareal, som giver mulighed for flere almene boliger  Søbo oplyser, at der mangler en lokalplan. Aftalt at forvaltningen undersøger sagen nærmere.</p>
--	--	---

		<p>Søbo betaler ejendomsskat ud fra en bebyggelsesprocent på 60%, fordi det er registreret som etagebyggeri. Søbo ønsker bebyggelsesprocent på 40%, så de kan lave rækkehuse.</p> <p>Afd. 119. Tinggården Søbo oplyser i årsberetningen, at der er tomgang og for høj husleje. Der er tale om en fredet bygning med landlig beliggenhed. Søbo ved, at henlæggelser burde være højere, men så går det udover udlejningen. Jf. Protokollat er der ikke tilstrækkelige henlæggelser fra 2026 og alle årene fremadrettet. Søbo oplyser, at der er dyr naturgasopvarmning. Fraflytningsprocent på 25% mod benchmark 10%.</p> <p>Søbo oplyser, at afdelingen bliver understøttet af hovedforeningen, ellers ville det ikke løbe rundt - men der er ikke andre muligheder. Hovedforeningen understøtter med 1000 kr. pr. måned pr. lejlighed i hovedhuset. Denne ordning revideres hvert år.</p> <p>Der er 0 sager i beboerklagenævnet jf. styringsrapport. Jf. Søbos årsberetning har der været 1 sag omhandlende husorden, 1 sag hvor Beboerklagenævnet afviste sagen indbragt af beboer samt 1 sag, hvor beboer fik medhold i Boligretten. Søbo oplyser, at tal fra årsberetningen er korrekte.</p> <p>Revisionsgennemgang af regnskabserklæringen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p> <p>Revisor har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision og den foretagne egenkontrol.</p> <p>Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.</p>
2.	<p>Igangværende projekter</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Renoveringer</li><li>▪ Nedrivninger</li><li>▪ Nybyggeri</li></ul>	<p>Søbo har i styringsrapporten oplyst, at de har overvejelser vedr. nybyggeri og fremtidige samarbejdsmuligheder. Konkrete ønsker om etablering af nye afdelinger: afd. 35/36 Bülowvej, 2. etape, på vej - nybyggeri med ca. 39 boliger, 13 familieboliger og 26 familieboliger stillet til rådighed for Studieboligsyd. Lokalplan og skema A godkendt. Søbo forventer at indgå kontrakt med totalentreprenør primo november.</p>

	<p>Søbo oplyser, at de også har ønsker til nybyggeri på Prins Henrik Avenue i samarbejde med Hanssen Ejendomme samt yderligere ønsker til Augustenborg.</p> <p><b>Større vedligeholdelses-/moderniseringsarbejder udført i 2024.</b> Der er udført mange arbejder, her kan bl.a. nævnes: Afdeling 1: Kloakseparering Afdeling 2: Totalreovering af 2 huse Afdeling 9: Robotplæneklippere og bord/bænkesæt Afdeling 11: Nye tage, hvor der ikke kom solceller i 2016, bedre brandsikring på loftet Afdeling 12: Opførelse af cykelskur og arbejder i kælder og vaskeri Afdeling 14: Nye vand- og varmeinstallationer i et hus Afdeling 15: Facadebeklædning, maling gavle Afdeling 21: Maling garageanlæg, udskiftning glastag, omfugning døre og vinduer Afdeling 23: Totalreovering af enkelthus 10 Afdeling 25: Nye hegn i stueplan Afdeling 26: Omfugning vestfacade, maling indgangsdøre Afdeling 37: Ombygning af 2 1-værelses til 1 2-værelses Afdeling 38: Nyt solcelleanlæg med batteri Afdeling 102: Nye udhæng 22-34, nye vand- og varmemålere Afdeling 108: Fjernelse beplantning og udskiftning vinduer Afdeling 109: Maling gavl og stern carporte, efterisolering lofter, udskiftning varmtvandsbeholder Afdeling 110: Maling træværk Afdeling 119: Kalkning facade Afdeling 130: Opgravning kabler, udskiftning udhusedøre</p> <p><b>Kettingvej 87</b> Søbo vil gerne bygge der i stedet for B42, som har købt grunden men ikke lader til at bygge lige nu. B42 vil gerne sælge til Søbo til samme pris, som de gav.</p> <p><b>Vimmelskftet Høruphav</b> Ansøgning kommer fra Søbo til januar-april 2026.</p> <p><b>Augustenborg</b> Søbo oplyser, at de gerne vil bygge der, hvor de 2 gamle børnehaver ligger. Søbo oplyser, at det er vigtigt at få volumen nok i antal boliger, for at det kan betale sig at bygge.</p> <p><b>Pytgade 13, Vollerup</b> Relevant for Søbo at bygge på. Udfordringer med adgangsvej, fx til skraldebiler. Der ér lokalplan.</p>
--	--

# Styringsdialogmøde

		<p>Der ligger et nedrivningsklart hus ved siden af, som kan købes for 500.000 kr. Så den grund vil skulle købes med, for at det kan lade sig gøre. Sønderborg Andelsboligforening er spurgt og er ok med, at Søbo byder ind.</p>
3.	Udlejningssituationen	<p>Søbo oplyser i årsberetningen, at der i Sønderborg kommune med udgangen af året 2024 var 33 ledige boliger, svarende til 0,35 % ledige boliger. Året før var der 95 ledige boliger. Der er stigende efterspørgsel efter boliger i Sønderborg by.</p> <p>Udlejningsafdelingen oplyser i lighed med tidligere år, at der er stor spredning i ventelisterne til Søbos boliger. Der er generelt en større søgning og efterspørgsel til boliger som rækkehuse samt tæt/lav bebyggelserne end til etagebebyggelserne. Søbo oplyser, at det nyere etagebyggeri på Damgade og Nordvesthavnsvej dog også har stor søgning. Frederiksparken og Sdr. Landevej har også lang venteliste.</p>
4.	Boligsociale forhold	<p>Søbo oplyser, at de næsten ingen problematikker oplever længere, godt hjulpet af Den boligsociale helhedsplan. Augustenborg Hertugtorvet og Louisegade er mere belastet end Sønderborgs etagebyggeri.</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>Søbo oplyser, at de fortsat ønsker flere afdelingssammenlægninger, men det er ikke nemt.</p>
6.	Anvisningsaftale	<p>Søbo oplyser, at afdelingerne 3, 10, 11 og 12 er undtaget fra den sociale anvisningsaftale. Det er Omsorg &amp; Udvikling adviseret om. Årsagen er, at det vil blive for socialt belastet et område, hvis der bliver anvist så mange den vej rundt. Ommærkning af Bakkebo er i proces ift., om det kan politisk godkendes.</p>
7.	Næste styringsdialogmøde	<p>Søbos ønske: August 2026 - Tilsynet vender retur med mødedato i 2026.</p>
8.	Evt. og gensidig orientering	<p>Intet</p>