# Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 25. marts 2025, kl. 19.00
i bestyrelsens lokale, Figenvej 23

Dagsorden:


**1 Godkendelse af dagsorden ..... 2**
**2 Godkendelse af referat ..... 2**
**3 Bestyrelsen ..... 2**
3.1 Forretningsføreraftale/administrationsaftale ..... 2
**4 Boligorganisationen ..... 2**
4.1 Orientering fra formanden ..... 2
4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse ..... 3
4.3 Indstilling til godkendelse af aftale om ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag ..... 3
4.4 Servicecenter - status ..... 5
4.5 Sommertur ..... 5
**5 Mødeplanlægning ..... 5**
**6 Eventuelt ..... 6**


**Deltagere fra bestyrelsen:**

Lene Hansen, formand
Lise Tea Antonsen, næstformand
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Ravnholt Jepsen
Vibeke Knudsen
Lotte Clausen, 1.sup, deltager ikke
Jette Kristine Douglas
Tommy Lindegaard - afbud
Lars Westermann
Poul Rasmussen
Marianne Petersen, 2.sup, deltager ikke

**Øvrige deltagere:**
Danny Orthmand Andersen, Servicecenteret
Annett Abildgaard, Servicecenteret

**Udsendt den 15. april 2025**

# 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

**Referat: Punkt 4.5 blev tilføjet dagsordenen. Dagsordenen blev godkendt med denne tilføjelse.**

# 2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 22. januar 2025.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

**Referat: Referatet blev godkendt.**

# 3 Bestyrelsen

## 3.1 Forretningsføreraftale/administrationsaftale

Kundechefen giver på mødet en detaljeret orientering om indholdet af forretningsføreraftalen/administrationsaftalen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Kundechefen orienterede om forretningsføreraftale/administrationsaftale og opbygningen. Ved fuld forretningsføreraftale, er det Domea.dk, der er 'leder' - Ved delt forretningsføreraftale er det organisationsbestyrelsen der er 'leder' og laver løn- og mus-samtaler med kundechefen. De nye aftaler skulle gerne blive mere økonomisk for selskabet.**

**Dokumenterne bliver p.t. tilrettet hele tiden. Skal det være en kollektiv besparelse eller en individuel besparelse? Domea.dk er blevet bedre og bedre til at fakturere ydelser, når vi beder om bistand, så der skal lægges penge af til disse ydelser.**
**Det blev besluttet at fastholde den tidligere mødedato 22. april 2025 til et møde, når materialet er klart.**

# 4 Boligorganisationen

## 4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Kundechefen orienterede om byggeriet på Nygårdsvej, hvor der stadig er store udfordringer og byggeriet er ikke kommet i gang endnu. Tidshorisonten kendes stadig ikke.**

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Der var regionsmøde i Region Sjælland i går, og et af emnerne var 'Bestyrelsesarbejde'. Professor Mette Neville, som er førende specialist i bestyrelsesarbejde, fortalte om, hvordan bestyrelserne kan sikre sig et bedre bestyrelsesarbejde. Hvordan får vi hvervet de yngre til bestyrelsesarbejdet. Prøver at tage suppleanter ind til oplæring. Når man er medlem af bestyrelsen, så får man ofte et stempel, som nogen der 'bestemmer' - og nogle taler ikke til en eller også bliver man verbalt overfaldet.**

**Lene Hansen blev indstillet til genvalg i Domea.dk's bestyrelse og Lise Tea Antonsen blev indstillet til suppleant.**
**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

4.3 Indstilling til godkendelse af aftale om ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag

Som nævnt på formandskonferencen i november 2024, og på de afholdte digitale møder den 5. og 6. marts 2025, står vi overfor at skifte vores nuværende UNIK Bolig4, og vi skal i denne forbindelse være med til at dække overgangsomkostningerne til den nye digitale administrationsløsning.

## Baggrund

Domea.dk står overfor at skulle udskifte det nuværende UNIK Bolig4 med en ny digital administrationsløsning.

Domea.dk har længe kigget efter alternativer til Bolig4, da systemet ikke understøtter den nye forretningsmodel, herunder ambitionerne om fleksibilitet, samt den daglige opgaveløsning i både servicecentre og i landscentre.

UNIK har samtidig valgt at udfase Bolig4, og erstatter systemet med en ny integreret løsning, som ikke tilbyder mulighed for den fleksibilitet og de tilpasninger, Domea.dk's kunder har brug for.

For at finde en ny administrationsløsning, som fleksibelt kan understøtte medarbejderne i deres opgaveløsning, og kunderne i at være den boligorganisation, de ønsker at være – har Domea.dk gennemført et EU-udbud.

**Overvejelser**

Den ekstraordinære opkrævning af administrationsbidrag dækker udelukkende overgangsomkostningerne til den nye digitale administrationsløsning.

Som præsenteret på ovenstående møder vælger Domea.dk at opkræve iht. det dyreste økonomiske scenarie - Dette for at forebygge, at Domea.dk skal bede om flere penge igen, såfremt det billigere scenarie viser sig ikke at være dækkende. Hvis det betyder, at der opkræves for meget, så er det Domea.dk's generalforsamling, der beslutter om den overskydende økonomi skal tilbagebetales - eller om den skal anvendes til andet formål.

Det forventes, at de løbende driftsomkostninger for den nye digitale administrationsløsning ikke bliver dyrere, end vores nuværende betaling til UNIK Bolig4. Hvis vi omvendt havde valgt at gå over på UNIK's kommende administrationsløsning, ville de løbende driftsomkostninger blive 2-3 gange højere, end det vi betaler i dag – ifølge UNIK's egen udmelding til Domea.dk. Der er således en berettiget forventning om, at dette ekstraordinære bidrag til overgangsomkostningerne vil være 'tjent ind igen' inden for få år.

**Økonomi**

Ved at opkræve overgangsomkostningerne med udgangspunkt i det dyreste scenarie vil den ekstraordinære opkrævning af administrationsbidraget udgøre:

- 1.848 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed

For at få det totale beløb, skal dette beløb ganges med antallet af vores boligorganisations lejemålsenheder, og det betyder et samlet ekstraordinært administrationsbidrag på 979.810 kr. inkl. moms.

**Betaling**

Vi kan vælge at betale det ekstraordinære bidrag til investeringsfonden som en engangsbetaling - alternativt over fire år, i lige store rater.

**Finansiering**

Det ekstraordinære bidrag til investeringsfonden kan finansieres med arbejdskapital, renteafkast for 2024/25 eller via en huslejeopkrævning, eller en kombination heraf.

**Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver aftalen om ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag til investeringsfonden. Det ekstraordinære bidrag dækker vores boligorganisations andel af overgangsomkostningerne til den nye digitale administrationsløsning.

Der henvises til de vedlagte dokumenter i den samlede aftalepakke, der uddyber ovenstående punkter.

- *Præsentation til formænd/næstformænd d. 5. og 6. marts*
- *Aftale om ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag*
- *Opgørelse over arbejdskapital og renteafkast for 2024*

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Kundechefen orienterede om baggrunden for indstillingen. Aftalen skal underskrives senest den 1. april 2025. Det er en mulighed at finansiering kan ske ved 2/3 af renteindtægterne fra 2024 samt renteindtægter fra 2025. Fondsmidlerne bliver ikke brugt til finansieringen. Arbejdskapital samt renteindtægter vil indgå som betaling af udgiften til det nye system, så der undgås huslejestigninger til beboerne.**

**Bestyrelsen besluttede at bruge kr. 581.213 fra arbejdskapital og kr. 630.805 fra renteindtægter fra sidste år. Det er samtidig også en beslutning om at sige ja til Domea.dk.**

4.4 Servicecenter - status

Kundechefen giver orientering om status på Servicecenteret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Kundechefen viste et diagram over bemandingen i Servicecenteret og præsenterede samtidig medarbejderne. Nyt opslag med foto af alle medarbejderne er under udarbejdelse.**
**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

4.5 Sommertur

Lene præsenterede oplæg og budget for årets sommertur til Sommerland Sjælland for beboere i Boligselskabet Trollebo, hvilket er et rigtig godt initiativ for børnefamilierne.

**Bestyrelsen godkendte budget og forslag 1 i oplægget.**

# 5 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2025.

22-04-2025 – Bestyrelsesmøde
04-06-2025 – Bestyrelsesmøde (regnskabsmødet), kl. 15.30 i Figenparkens fælleshus
04-06-2025 – Repræsentantskabsmøde, kl. 18.30 i Figenparkens fælleshus.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 6 Eventuelt

Vibeke Knudsen nævnte, at der er kommet mos på taget i Nøddehegnet. Der skulle være 10 års garanti fra leverandøren på et mosfrit tag. Driftsleder Tommy Larsen undersøger hos Domea.dk – BYG, om tagene skal være mosfri efter ca. 10 år, og om der skulle være 10 års garanti.

---

Referatet godkendt på bestyrelsesmøde den _____

_____
Formanden, Lene Hansens underskrift