



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

# Referat af repræsentantskabsmøde d. 30. maj 2022 kl. 18.00 på Skanderborg Park, Skovsvinget 10, 8660 Skanderborg

Fremmødte: 48 stemmeberettigede.

### Dagsorden

- Pkt. 1 Valg af dirigent.
- Pkt. 2 Valg af referent.
- Pkt. 3 Valg af stemmeudvalg.
- Pkt. 4 Årsberetning 2021.
- Pkt. 5 Godkendelse af årsregnskab 2021.
- Pkt. 6 Orientering om budget 2023.
- Pkt. 7 Godkendelse af grundkøb i Tebstrup til senere opførelse af almene boliger.
- Pkt. 8 Indkomne forslag.
- Pkt. 9 Valg af formand. **Dorthe Kruse** er på valg. Modtager genvalg.
- Pkt. 10 Valg til bestyrelsen.  
På valg er: **Mona Larsen**, modtager genvalg  
**Helle Simonsen**, modtager genvalg  
**Leif Olsen**, modtager genvalg
- Pkt. 11 Valg af suppleanter.
- Pkt. 12 Valg af statsautoriseret revisor.
- Pkt. 13 Eventuelt.

Formand for hovedbestyrelsen, Dorthe Kruse, bød de fremmødte velkommen.

Dorthe Kruse foreslog på vegne af hovedbestyrelsen Erling Weber Jensen som dirigent. Dette blev enstemmigt godkendt.

Erling Weber Jensen konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt i henhold til vedtægterne. Herefter læste Erling Weber Jensen dagsordenen op, som blev behandlet herefter.



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

- Ad pkt. 1** Erling Weber Jensen blev valgt til dirigent.
- Ad pkt. 2** Administrationen blev valgt til referent.
- Ad pkt. 3** Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Kent Hansen fra administrationen, Anette Petersen fra afd. 17, Karina Mynte Both fra afd. 48 og Christine Møller fra afd. 8.
- Ad pkt. 4** Dorthe Kruse fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Kære repræsentantskab, så lykkedes det.

Vi kan igen være samlet under normale forhold her på Skanderborg Park. De seneste to repræsentantskabsmøder har været afholdt under corona pandemiens restriktioner, og har derfor været anderledes end vi plejer, men nu kan vi endelig være sammen igen.

### Det forgangne år

Det forgangne år har været et travlt år for SAB. Vi har ibrugtaget den nybyggede afdeling 48 på Vesterskovvej med 68 boliger. Der var indflytning den 1. september 2021.

I november 2021 havde vi rejsegilde på afdeling 47 Søtoften med 58 nye boliger, der forventes klar til indflytning sidst på året.

Der er pt ca. 350 aktive på venteliste til boligerne.

Afdeling 7 på Kastanievej er færdigrenoveret indvendigt, så alle beboere er flyttet hjem igen.

Vi har fået godkendt skema A og B på Dagmargården etape 2, og der arbejdes på opstart umiddelbart efter sommerferien.

Afdeling 4 – Banegårdsvej og afdeling 8 – Vestervang har stemt ja til en kommende renovering med tilskud fra Landsbyggefonden.

Derudover har vi forhandlet om køb af en ny grund i Tebstrup, som jeg håber I vil godkende senere på mødet. Her vil vi i første omgang bygge 20 rækkehuse, når vi kan få grundkapital hertil fra Skanderborg Kommune.

Som jeg på tidligere møder har fortalt, arbejder vi med afdeling 32 – Vestergade. Her har vi de seneste fem år arbejdet med et projekt, hvor de eksisterende boliger skulle rives ned og nye boliger opføres på grunden. Dette gjorde Skanderborg museum indsigelse imod, hvilket Skanderborg Kommune tog til efterretning. Dette har nu betydet, at Skanderborg Kommune har godkendt en bevaringsværdig lokalplan



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

gældende for ældre boliger på Vestergade. Det betyder, at de eksisterende bygninger i afdeling 3, 6, 8 og 32 fremadrettet ikke må ændres væsentligt i deres udvendige udseende.

Afdeling 5 – Kastanievej er blevet revet ned, og vi er i gang med genopbygning af 15 boliger.

Afdeling 19 – Granhøjen 92-158 her er renoveringen sat i gang med den første etape ud af fire.

Afdeling 5 og afdeling 19 er desværre ramt af den konkurs i Torntoft og Mortensen jeg tidligere har informeret omkring.

Status er, at der er afholdt stadeforretning – altså der er foretaget en økonomiopgørelse af en uvildig fagmand, som er udpeget af retten.

Kurator arbejder stadig på at finde en eller to nye entreprenører, som kan gøre projekterne færdige. Vi håber, at dette lykkes, for ellers skal vi selv ud og lave nye kontrakter med entreprenører, for at få det lavet færdigt.

Med hensyn til de økonomiske meromkostninger, så har Landsbyggefonden lovet at kigge positivt på, at hjælpe med dette.

### Økonomi

SAB kom i 2021 ud med et fornuftige regnskab set i lyset af coronakrisen. Igennem mange år har vi fået et positivt afkast, men i 2021 var der et samlet negativ afkast på minus 1.16%. Dette skyldes et negativt afkast af vores henlagte midler. I nogle afdelinger vil dette betyde, at der i 2023 vil komme en lille stigning af huslejen. Vi er dog så privilegerede, at mange af vores afdelinger har tidligere overskud, som kan dække tabet fra henlæggelserne, således at det ikke betyder huslejestigninger i disse afdelinger.

Hovedforeningens regnskab viser et samlet overskud på 59.000 tusind kroner.

I forbindelse med SAB's økonomi vil jeg også lige nævne, at årets revisionsprotokollat igen er uden bemærkninger og med stor ros til SAB for vores håndtering af foreningen.

### Hovedbestyrelsen

Der har været afholdt otte bestyrelsesmøder i hovedbestyrelsen siden sidste repræsentantskabsmøde. Møderne har været præget af egenkontrol og god almen



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

ledelse. Baggrunden for dette er, at sagen om svindel for op til 20 millioner kroner i Østjysk Boligadministration, har skabt en del efterdønninger i hele den almene sektor.

Vores revisorer har kulegravet alle vores forretningsgange om økonomiske transaktioner, og det er da med stolthed, at jeg kan informere jer om, at vi ingen anmærkninger har modtaget fra revisionen.

På bestyrelsens weekendseminar den 1. og 2. april i år arbejdede vi med følgende temaer:

Intern bestyrelseevaluering – med baggrund i en selvevaluering udarbejdet af Boligorganisationernes Landsforening - BL, havde alle bestyrelsesmedlemmer lavet en selvevaluering. Denne blev drøftet i forhold til bestyrelsens sammensætning, kompetencer, mødeindhold og samarbejdsrelationer internt som eksternt.

Gennemgang af BL's målsætninger for 2022-2024 – her koncentrerer BL sig om to mål, nemlig "Byer i balance" og "En grønnere almen sektor" som vi i hovedbestyrelsen bakker fuldt op om.

### **Revidering af SAB's egne målsætninger**

**Udvikling** – SAB skal udvikle porteføljen af boliger, så vi bliver dækkende i hele Skanderborg kommune.

**Beboerdemokrati** – Vi vil gennem arrangementer for repræsentantskabet arbejde for at styrke interessen for beboerdemokratiet.

**Økonomiske mål** – Vi vil sikre at den fornødne likviditet er rådighed, således at SAB til stadighed kan udvikle sig og sikre støtte til vedligeholdelsesopgaver, helhedsplaner og nybyggeri.

**Miljørigtig drift** – Vi vil sikre energioptimering af varme i forbindelse med nybyggeri og renoveringer.

Vi vil sikre, at alle vores leverandører bruger miljøgodkendt rengørings- og vaskemidler.

**Kommunikation** – vi vil sikre løbende information til alle afdelingsformænd gennem infobreve eller møder.

Vi vil sikre målrettet og fyldestgørende information til beboerne i forbindelse med særlige tiltag i afdelingerne.

**Effektivisering** – SAB har som mål altid at ligge over regionsgennemsnittets benchmark på effektiviseringsenhedens årlige opgørelse.



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

På seminaret arbejdede hovenbestyrelsen også med BL's oplæg om god almen ledelse, og kunne glædeligt konstatere, at vi er rigtigt god med. Dog drøftede vi alderssammensætningen i bestyrelsen, og her ville vi rigtigt gerne kunne supplere med nogle yngre kræfter.

### SAB

Som jeg orienterede om sidste år, blev der i sommeren 2020 vedtaget en ny "Grøn boligaftale" gældende for perioden 2021-2026. Aftalen indeholder blandt andet, at alle boligafdelinger skal have gennemgået deres henlæggelser – de såkaldte PV-planer - af en ekstern konsulent ligeledes bliver der lavet en energirapport på alle afdelinger. Begge dele bliver første gang betalt af Landsbygge Fonden. Alle planer skal gennemgås af en ekstern rådgiver hvert 5. år og dette skal afdelingerne selv betale. Dette skulle have være igangsat i 2021, men LBF kunne ikke finde nok egnede konsulenter til opgaven, hvorfor man valgt at dele opgaven op i to omgange og her er vi med i 2. omgang, som udføres i år.

En anden del var effektiviseringer. Her har man besluttet at forlænge effektiviseringsenhedens arbejde i ministeriet, ligeledes til udgangen af 2026, hvilket betyder, at den almene sektor skal finde yderligere besparelser end de allerede realiserede 1.5 milliarder kroner. Ud fra ovenstående forudsætninger er der for perioden 2021 til 2026 aftalt et effektiviseringstal på 1.8 milliard kroner. Det forventes at mindst 300 millioner kroner af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. Herudover forventes det, at yderligere mindst 400 millioner kroner indfries af merbesparelsen i den forrige periode frem til 2020. Det vil sige, at de 1.5 milliarder, der var kravet fra 2014-2019 faktisk blev på 1.9 milliarder kroner med udgangen af 2020.

For SAB betyder det, at vi fortsat skal have fokus på effektiviseringer, som energibesparelser, forbrug af viceværttimer affaldshåndtering med videre.

I forhold til affaldshåndtering, så bliver det nok umuligt af effektivisere meget mere end vi allerede gør. Som I ved, skal alle i Skanderborg Kommune affaldssortere i 10 fraktioner fra og med 2024. dette er der nu lavet økonomisk vurdering på, og vi skal forvente en stigning på ca. 800 kroner pr lejemål når ordningen indføres.

Men vi har også kigget på, hvordan vi kan effektivisere, og her har det i lang tid været administrationens ønske, at vi selv kunne ansætte rengøringspersonale til vores fællesområder som trapper, beboerhuse, altangange elevatorer med videre. Det er nu endeligt lykkedes BL og Dansk Erhverv at forhandle en overenskomst på plads med gyldighed fra 1. juni 2022. Dette betyder, at vi lige efter sommerferien begynder at søge nye medarbejdere til disse opgaver.

### Projekt Højvangen



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Projekt Højvangen har skiftet navn til "Sammen om Højvangen". Vi var så heldige, at vi igen blev bevilget midler fra LBF til endnu fire år. Nu med et meget større engagement fra Skanderborg Kommune, der skal løfte en meget større opgave end de tidligere år. Fokus er ændret fra en meget aktivitetsbaseret indsats til en indsats, der er målrettet de enkelte beboere.

### **Nye boliger i Tebstrup**

Vi har indgået en købsaftale om 20000 kvadratmeter jord i Tebstrup til opførelse af almene boliger. I første omgang forventer vi at opføre 20 rækkehuse, men der er plads til yderligere cirka 20, hvis efterspørgslen kommer.

Rækkehusene vil blive opført efter gældende regler i forhold til energi, og vi forventer, at alle husene bliver opført med solceller, jordvarme og el-udtag til opladning af biler.

### **Nye boliger i Hørning**

Skanderborg Kommune har spurgt om vi vil deltage i en konkurrence om opførelse af nye almene boliger i Hørning. Dette vil vi gerne, og vi har indgået en aftale med arkitektfirmaet Sweco om at udarbejde et skitseforslag.

### **Fibernet til alle vores boliger**

I forbindelse med alle vores renoveringer og nybyggerier har AURA Energi tilbudt uden beregning at installere fibernet i alle vores boliger. Dette har vi godkendt i hovedbestyrelsen. Fibernettet bliver en "åben" fiber, hvor man kan vælge en hvilken som helst udbyder som leverandør af for eksempel internet og fjernsyn.

### **Flygtningesituationen i Skanderborg Kommune**

Som I er bekendte med, kommer der rigtig mange flygtninge til Danmark fra Ukraine. Indtil nu har Skanderborg Kommune selv fundet husly til dem, der er kommet til Skanderborg, og derved har kommunen ikke belastet vores ventelister. Om der fortsætter på denne måde, eller om de begynder at gøre brug af hver 4. ledige bolig, kan vi ikke sige noget om. Det kommer helt an på, hvor mange flygtninge der kommer til kommunen.

### **Afrunding**

Som afslutning vil jeg gerne takke alle medarbejderne i SAB, hovedbestyrelsen og ikke mindst repræsentantskabet for det store arbejde I alle gør for SAB.

Med disse ord vil jeg sætte min beretning til debat.



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsberetningen. Årsberetningen blev godkendt.

**Ad pkt. 5** Regnskabschef, Kent Hansen, gennemgik årsregnskabet for 2021. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

**Ad pkt. 6** Regnskabschef, Kent Hansen, orienterede om budgettet for 2023.

Der var enkelte spørgsmål til budgettet.

Spørgsmål blev besvaret.

**Ad pkt. 7** Erling gennemgik plan og baggrund for grundkøbet. Der blev besvaret spørgsmål vedrørende planen, økonomi, beliggenhed m.v. Grundkøb i Tebstrup til senere opførelse af almene boliger blev herefter godkendt.

**Ad pkt. 8** Erling Weber Jensen præsenterede de to indkomne forslag. Begge forslag blev stillet af afdelingsbestyrelsen i afd. 8, Vestervang.

Følgende forslag blev behandlet:

1. Det skal være beboernes beslutning alene, om en afdeling vil have en aftale med en forening såsom Danske Lejer, Lejernes LO og lignende som varetager lejernes interesser.

Formand for afd. 8, Britt Nielsen, supplerede uddybende forslaget, herefter kommenterede formand for hovedbestyrelsen, Dorthe Kruse, forslaget og anbefalede forsamlingen at stemme nej. Herefter opstod debat omkring forslaget.

Forslaget fik 1 blank stemme, 8 stemmer for og 39 stemmer imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

2. Vi kan forstå at når en afdeling vedtager en helhedsplan/renoveringsplan får hovedbestyrelsen et beløb fra den pågældende afdeling.

Vi foreslår at beløbet fremover bruges til kurser for bestyrelser i de forskellige afdelinger, da det vil komme afdelingerne til gode.

Formand for afd. 8, Britt Nielsen, supplerede uddybende forslaget, herefter kommenterede formand for hovedbestyrelsen, Dorthe Kruse, forslaget og anbefalede forsamlingen at stemme nej. Herefter opstod debat omkring forslaget.



## SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Forslaget fik 4 stemmer for og 44 stemmer imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

**Ad pkt. 9** Dorthe Kruse blev genvalgt som formand for hovedbestyrelsen.

**Ad pkt. 10** Mona Larsen fra afd. 26, Helle Simonsen fra afd. 17 og Henrik Maj Strandbygaard fra afd. 14 blev valgt til medlemmer af hovedbestyrelsen.

**Ad pkt. 11** 1. suppleant Palle Voss fra afd. 45.  
2. suppleant Annette Simonsen fra afd. 19.

**Ad pkt. 12** Deloitte blev genvalgt som statsautoriseret revisor.

**Ad pkt. 13** Under eventuelt blev følgende behandlet:

Lisbeth Jessen fra afd. 4 havde et spørgsmål til, hvorfor man har valgt at afskaffe pensionistudflugterne. Dorthe Kruse fra bestyrelsen svarede, at man blandt andet har valgt at afskaffe dem for ikke at forskelsbehandle på lejere.

Jens Thomsen fra afd. 20 havde et spørgsmål til, om man overvejer at indføre formandsmøder igen. Hovedbestyrelsen tager dette med videre.

Formand Dorthe Kruse takkede afgående hovedbestyrelsesmedlem, Leif Olsen, for hans periode, og herefter var der applaus fra forsamlingen for hans indsats.

Dorthe Kruse og Erling Weber Jensen takkede herefter for god ro og orden.

Anna Nielsen

Referent

Anna Nielsen

Dorthe Kruse

Formand

Dorthe Kruse

Erling Weber Jensen

Dirigent

Erling Weber Jensen