

REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
FREDAG DEN 23. maj 2016 KL. 18.00
PÅ SKANDERBORG PARK; SKOVSVINGET 10, 8660 SKANDERBORG

Formand Finn Thomsen bød de fremmødte velkommen.

På bestyrelsens vegne foreslog Finn Thomsen, Erling Weber Jensen som mødets dirigent. Erling Weber Jensen blev enstemmigt valgt og konstaterede, at mødet i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og at alle formalia var i orden.

Dirigenten oplæste dagsordenen.

DAGSORDEN:

- Pkt. 1.** Valg af dirigent.
- Pkt. 2.** Valg af referent.
- Pkt. 3.** Valg af stemmeudvalg.
- Pkt. 4.** Årsberetning 2015.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2015.
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2017.
- Pkt. 7.** Godkendelse af opførelse af 30 ungdomsboliger på Regnbuevænget.
- Pkt. 8.** Indkomne forslag.
- Pkt. 9.** Valg af formand. **Finn Thomsen** er på valg.
(modtager genvalg).
- Pkt. 10.** Valg til bestyrelsen.
På valg er: Flemming Larsen (modtager ikke genvalg).
Mona Larsen (modtager genvalg).
Lene Blume (modtager genvalg).
- Pkt. 11.** Valg af suppleanter.
- Pkt. 12.** Valg af statsautoriseret revisor.
- Pkt. 13.** Eventuelt.

Ad. 2 Administrationen blev valgt som referenter.

Ad. 3 Der blev valgt et stemmeudvalg bestående af:
Henrik Ladefoged afd. 8, Jan Gadkjær afd. 17,
Bodil Jacobsen afd. 16.

Ad. 4 Finn Thomsen fremlagde herefter bestyrelsens årsberetning som følger:

Foreningens økonomiske resultat er klart utilfredsstillende. Underskuddet på samlet 1,6 mill.kr. er resultatet af en meget lav rente.

Tidligere års rente har også været lav, men i 2015 har der været negativt afkast. Vi må kun investere i obligationer, og det har betydet kurstab.

Vi har haft professionelle investorer til at rådgive os, og da det ikke er lukrativt at have mange penge, har det været afdelinger med størst opsparing, der haft de største tab.

Hovedbestyrelsen må stramme budgetkontrollen, og afdelingerne må forvente, at vi griber ind, hvis der bliver brug for at skære ned. Der kan også være arbejder, der må udskydes.

Hovedbestyrelsens overskud er på 131.000 kr. Vi er ikke så følsomme som afdelingerne, da der kan reguleres på flere konti, og f.eks. kan byggesags honorar udskydes.

SAB er i en rivende udvikling, både med renovering og nybyg.

I afdeling 17, Grønnedalsparken er etape 1 næsten færdigrenoveret, og der udarbejdes helhedsplaner for afdeling 7, Kastanievej, afdeling 8, Vestervang, afdeling 19, Granhøjen og afdeling 32, Vestergade.

Vi skal opføre 80 - 85 boliger i Stilling, Ca. 45 boliger på Søtoften og 30 nye ungdomsboliger på Regnbuevænget i Skanderborg.

Administrationsbidraget hæves fra 3.200 kr. til 3.400 kr. i 2017. Bidraget skal dække administrationsomkostningerne, da vi har været nødt til at ansætte flere medarbejdere til at styre de forskellige projekter, der er i gang. Når byggerierne er afsluttet, er der flere lejligheder/beboere at servicere, og der vil også være brug for flere medarbejdere.

På sigt er det muligt, at nedsætte administrationsbidraget igen.

SAB skal også eksistere om 10 år, og vi skal også være konkurrencedygtige i fremtiden. Vi er en attraktiv forening, som andre selskaber gerne vil have fat i. Vi har en god beliggenhed, ingen udlejningsproblemer, og er en veldrevet forening.

Skanderborg Kommunes opgaver skal fordeles mellem boligforeningerne, og efter at Midtjysk Boligselskab er flyttet til Silkeborg, har SAB en stor fordel.

Den tidligere amtscentral på Vestre Skovvej er i konkurrence om renovering/ombygning.

Der skal være seniorboliger og boliger til flygtninge, og de enkelte boligforeninger skal komme med det mest attraktive projekt.

Skanderborg Kommune er en god samarbejdspartner, og de har indset, at mange gerne vil have en lejebolig i Skanderborg.

SAB gør en stor indsats for at være med til at løse de boligsociale opgaver i kommunen.

Der er allerede nu ca. 40 - 50 personer skrevet op til afdeling 45, som skal opføres i Stilling.

I løbet af 2016 skal Skanderborg Kommune modtage 250 flygtninge, og der skal skaffes boliger til dem.

Afdeling 17, Grønnedalsparken har været på ghettolisten, og er kommet af den igen. Det har ikke været mærkbart, at afdelingen har været på listen.

Projekt Højvangen har gjort en stor indsats. Projektet udløber den 31. december 2016, men er prækvalificeret til 4 år mere. Landsbyggefonden og Skanderborg Byråd er positivt indstillet.

Landspolitisk skal man være opmærksomme på, at den almene sektor ikke alene kan løse opgaven med at skaffe boliger til de ca. 15.000 flygtninge der bruge boliger. Der er ca. 1400 ledige lejligheder i Danmark. Der skal findes bæredygtige løsninger.

Planloven bør revideres. Der skal reserveres 25% til almene boliger, og der skal tilstræbes blandede områder af både lejere og ejere.

De borgerlige er imod denne ændring, og socialdemokraterne stemmer kun for, hvis 25 % bliver almene.

Fra den 1. juli 2016 falder frit valgs ordningen for TV på plads. Boligforeninger må dog fortsat opkræve bidrag, og allerede indgåede aftaler, skal respekteres.

Vi har holdt møde med Skanderborg Antenneforening, for sammen at finde en god løsning for alle.

Det er vigtigt at fastholde SAB ånden i foreningen, og dialogerne mellem beboere, administration og bestyrelse skal ligeledes fastholdes. Vi skal alle leve op til det ansvar beboerne har givet os.

Spørgsmål:

Carsten afd. 39,

Har man overvejet at anvende andre banker end Den Danske Bank, Nordea og Jyske bank. Det vil klæde en boligfor-

ening ikke at benytte banker, der hjælper med skatteunddragelse.

Finn Thomsen: Det er ikke overvejet.

Søren afd. 32

Kan tilslutte sig et bankskifte. Hvad koster det at have rådgivere.

Erling Weber Jensen: Honoraret er ikke særlig højt, det svarer til standardpriserne i branchen.

Finn Thomsen: Vi skifter rådgivere ud en gang imellem, og 1. juli vurderer vi, hvordan vores investeringsrådgivere klarer sig. Vi tænker meget på, hvordan vi forvalter beboernes penge bedst muligt. Og det svinger, hvilke banker, der klarer sig bedst.

Carsten afd. 39.

Har Hovedbestyrelsen overvejet at fremrykke renoveringsprojekter i afdelingerne.

Finn Thomsen:

Afdelingerne har pligt til at spare op, og renoveringsprojekter skal planlægges.

Søren afd. 32,

Hvordan prioriteres helhedsplaner i Landsbyggefonden.

Finn Thomsen: Landsbyggefonden afgør hvilke afdelinger, der skal igangsættes først. Afdeling 7, Kastanievej har fået bevilliget 16 mill. kr., men mangler resten.

Vi kan forvente at få resten i 2021 ifølge Landsbyggefonden.

Vi har renoveringsopgaver nu, herunder afdeling 1 og 17, og Skanderborg Kommune beder os om at bygge i Stilling, og ungdomsboliger i Skanderborg. Det er vi nødt til at indordne os under, og derfor nødt til at gøre nogle investeringer.

Carsten afd. 39,

Der blev ikke nævnt noget om målsætninger i beretningen.

Finn Thomsen: Styrket likviditet er en af målsætningerne.

Iben afd. 15,

Det er vigtigt at bevare kulturen i foreningen, og dialogen har været mangelfuld.

Finn Thomsen: Det er meget vigtigt at der er en god dialog mellem afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og administration.

Carsten afd. 39,

Har man overvejet miljørigtig drift.

Finn Thomsen: Vi har haft en besparelse på 20 % på el, f.eks. udskiftes elpærer til led pærer m.m.

Solceller er ikke muligt, da det lovmæssigt er en dårlig investering.

Steen afd. 7,
Vil den nye afdeling 45 blive mere grøn.
Erling Weber Jensen: området er udlagt som LAR område
(lokal afledning af regnvand).

Bodil afd. 16,
Hvilke str. lejligheder kommer der i afdeling 45.
Erling Weber Jensen: Fra 1-5 vær. lejligheder og rækkehu-
se, men det er stadig kun på skitseplan,

Bente afd. 21
Mange beboere er utilfreds med el varme i afdeling 21, da
det er meget dyrt.
Erling Weber Jensen: Der er overvejet en varmepumpeløs-
ning.

Søren afd. 32,
Hvor er de 20% sparet henne.
Erling Weber Jensen: Det er besparelser på fælles el i
alle afdelinger.

Beretningen blev herefter sat til afstemning, og blev en-
stemmigt godkendt.

Ad 5: Kent Hansen gennemgik regnskabet for 2015, og efter
en kort debat, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 6: Kent Hansen gennemgik derefter budget for 2017.

Ad 7: Godkendelse af opførelse af 30 ungdomsboliger på
Regnbuevænget.
Det blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8: Der var ingen indkomne afslag.

Ad 9: Valg af formand: Finn Thomsen blev genvalgt.

Ad.10: Valg til Bestyrelsen:
Mona Larsen afd. 26 blev genvalgt.
Lene Blume afd. 16 blev genvalgt.
Leif Olesen afd. 7 blev valgt

Ad 11: 1. Suppleant: Henrik Lemberg, afd. 17.
2. Suppleant: Peter Ullstrøm afd. 39.

Ad 9: Deloitte blev genvalgt som revisor.

Ad 10: Finn Thomsen takkede for tilbagemeldinger, tilken-
degivelser m.m., som giver hovedbestyrelsen noget at ar-
bejde med.
Der var også stor tak til Flemming Larsen for hans ind-
sats i hovedbestyrelsen.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Referent: Administrationen



Finn Thomsen
Formand



Erling Weber Jensen
Dirigent

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
MANDAG DEN 23. maj 2016 KL. 18.00**