

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
TIRSDAG DEN 23. maj 2017 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 2016.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2016.
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2018.
- Pkt. 7.** Godkendelse af opførelse af ny afdeling på Vester-
skovvej.
- Pkt. 8.** Indkomne forslag.
- Pkt. 10.** Valg til bestyrelsen.
På valg er: Carsten Rasmussen (modtager genvalg).
Dorthe Kruse (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:
Gitte Jørgensen afd. 1, Mogens Bertelsen afd. 3,
Torben Nielsen afd. 14.

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

2016 har været et skelsættende år, især på grund af nybyggeri.

SAB har ikke fået tilsagn om nybyggeri af almene bolig siden 2003, så det er glædeligt, at vi i 2016 har fået tilsagn om 85 almene familieboliger i Stilling og 32 ungdomsboliger på Regnbuevænget i Skanderborg.

Begge afdelinger forventes ibrugtaget omkring 1. august 2018.

Derudover har SAB også fået lovning på en kvote på ca. 50 almene familieboliger på Søtoften, med byggestart 1 2019. SAB har også deltaget i en konkurrence om etablering af ca. 100 boliger beliggende på Vesterskovvej. Der er tænkt på overvejende små 2 vær. boliger, og + 55 boliger, samt 3-5 vær. almene familieboliger.

Det vil betyde en forøgelse af vores boligmasse med ca. 250 nye boliger.

Det betyder, at vi kan tilbyde flere boliger til vores voksende medlemsskare. Og lejlighedernes gennemsnitsstandard forøges. Der vil også være flere til at dele de omkostninger, der er ved at drive en boligforening.

Vi har også gang i en del renoveringsarbejder.

I 2016 afsluttede vi renoveringen af afdeling 1, P.B. Lundsvej, og i 2017 afsluttes renoveringen af afdeling 17, Grønnedalsparken.

I begge afdelinger er det arkitektoniske udtryk højnet væsentligt, og det er med til at løfte afdelingernes renommé. Det mærkes tydelig på efterspørgslen blandt vores medlemmer på ventelisten.

Vores tab ved lejeledighed udgør kun 15.000 kr. i 2016. Et meget lille beløb, som viser at vi har en meget effektiv administration.

Der er derudover igangsat helhedsplaner for følgende afdelinger:

Afdeling 5, Kastanievej 2A-C.

Afdeling 7, Kastanievej 24-30.

Afdeling 8, Vestervang.

Afdeling 32, Vestergade.

Afdeling 4, Banegårdsvej.

Vi afventer tilsagn fra Landsbyggefonden.

Foreningens resultat viser at 5 afdelinger går ud af året med et samlet underskud på 123.000 kr. mens alle øvrige afdelinger kommer ud med et samlet overskud på 2.252.000 kr.

De opsparede midler til planlagt vedligeholdelse er også forøget med en stigning på 11.500.000.

Tab ved fraflytning er et af de nye fokusområder. Det omfatter manglende betaling af husleje og misligholdelse af lejligheden, der ikke kan dækkes af indskuddet.

I år har beløbet udgjort 1.272.000 kr. Det er ikke acceptabelt, da det er de øvrige lejere, der kommer til at dække disse udgifter.

Det er svært at gribe ind med hensyn til mislighold, da hjemmet er ukrænkeligt, og med hensyn til manglende husleje, er vi afhængige af fogedretten, og der er ofte lang ventetid.

Vi forsøger at kontakte fogedretten, med henblik på at få forkortet ventetiden.

Hovedbestyrelsen arbejder med muligheden for at give økonomisk rådgivning til lejere, men der er ikke råd til at ansætte en person til dette, på nuværende tidspunkt. Administrationen arbejder med at finde en løsning, så der kan tilbydes økonomisk rådgivning.

I hovedbestyrelsens regnskab for 2016, er der et underskud på 476.000 kr. Det skyldes ansættelse af en ny projektmedarbejder. Omkostningerne ved dette var ikke med i budgettet for 2016. Samtidig er Midtjysk Boligselskab fraflyttet, og det har betydet ekstraudgifter til kontorlokaler.

Vi har sat os det mål at nedbringe administrationsbidraget fra 3400 kr. til 3150 kr. i 2020.

Vi ligger i forvejen lavt i forhold til andre boligforeninger.

En anden målsætning er omkring beboerdemokratiet. Vores mål er, at 65% af repræsentantskabet skal deltage i repræsentantskabsmødet. Det har stor betydning hvis beboerdemokratiet skal bevares.

Regeringen indgik i november måned forlig om finansloven. De almene boliger fik fastfrosset ejendomsskatterne, og der blev vedtaget et nyt ejendomsvurderingssystem. Der er aftalt et maks. Loft på 600 mill. kr. i 2017 priser, for den samlede offentlige sektor.

Det nye system træder i kraft i 2021.

I 2017 forhandles der om, hvad kommunerne skal betale i grundkapital. I øjeblikket betales 10 %, men finansministeriet ønsker 14 % på store boliger, og 7-10% på mindre boliger.

Det kan betyde at kommunen ønsker flere små lejligheder, mens vi også ønsker at bygge større til børnefamilier.

I efteråret skal boligaftalen fra 2014 til eftersyn. Det blev besluttet mellem partierne, da man indgik aftalen. Finansministeriet fastholder sikkert en meget lav renoveringsramme, trods lange ventelister.

Det kan undre, da der renoveres mindre end forskellige behovsanalyser viser, og det er beboerne selv, der betaler.

Efter nogle uddybende spørgsmål, blev beretningen sat til afstemning, og enstemmigt godkendt.

Ad 5: Kent Hansen gennemgik regnskabet for 2016, og efter en kort debat, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 6: Kent Hansen gennemgik derefter budget for 2018.

Ad 7: Godkendelse af opførelse af ny afdeling på Vesterskovvej.

Der var enstemmig godkendelse af opførelse af 101 bolig på Vesterskovvej, på i alt 6266 m², med et rammebeløb på 20.670 kr. incl. energitilskud. I alt 130 mill. kr.

Ad 8: Der var ingen indkomne afslag.

Ad.10: Valg til Bestyrelsen:

Carsten Rasmussen afd. 29 blev genvalgt.

Dorthe Kruse afd. 3 blev genvalgt.

Ad 11: 1. Suppleant: Mogens Bertelsen, afd. 3.

2. Suppleant: Michael Edvart afd. 17.

Ad 12: Deloitte blev genvalgt som revisor.

Ad 13: Der var ingen debat under evt.

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**