



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 . TLF. 86 52 33 00 . GIRO 6 41 07 15

8660 SKANDERBORG . TELEFAX 86 51 10 74

E-MAIL: adm@sab-net.dk . www.sab-net.dk

REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE ONSDAG DEN 27. MAJ 2015 KL. 18.00 PÅ SKANDERBORG KURSUS- OG KONFERENCECENTER.

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 2014.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2014
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2016.
- Pkt. 7.** Indkomne forslag.
- Pkt. 8.** Valg til bestyrelsen.
På valg er: **Carsten Rasmussen** (modtager genvalg).
Cleo Braüner (modtager ikke genvalg).
- Pkt. 9.** Valg af suppleanter.
- Pkt. 10.** Valg af statsautoriseret revisor.
- Pkt. 11.** Eventuelt.

Ad. 1 Erling Weber Jensen blev valgt til dirigent

Ad. 2 Administrationen blev valgt som referenter.

Ad. 3 Dirigenten udpegede et stemmeudvalg bestående af:
Ole Bøgedal (afd. 9), Preben Toft (afd.13) og Anne Kaimer (Afd. 24), som blev godkendt af forsamlingen.

Ad. 4 Finn Thomsen fremlagde sin beretning.
På alle måder har 2014 været et år med megen aktivitet, både på det rent organisatoriske som det rent praktiske plan. De tiltag som bestyrelsen traf for 3-4 år siden, har medført, at vores forening fremstår som en aktiv og fremsynet forening.

For 3 år siden sagde repræsentantskabet ja til et samarbejde mellem SAB og Midtjysk Boligselskab (Boligkontoret Danmark), der bl.a. indebærer at det to foreninger fik fælles administration og fælles direktør.

Vi havde i bestyrelsen store forventninger til samarbejdet, idet vi kunne se nogle synergi effekter i samarbejdet. Desværre viste det sig, at samarbejdet omkring fælles direktør ikke kunne holde i længden. Når samarbejdet knager, skal man ikke for alt i verden holde fast i tidligere beslutninger, uagtet man kan beklage, at tingene ikke fungerer. Det er vigtigt, at man bruger tid på det som er produktivt, og som kaster resultater af sig.

Ophævelsen af samarbejdet omkring fælles direktør har desværre også medført, at processen omkring et driftsmæssigt samarbejde er gået i stå. Vi kan håbe, at når parterne har sundet sig, at der igen vil komme skred i samarbejdet omkring både det rent organisatoriske og det driftsmæssige.

Hvad angår samarbejdet i administrationen, skal jeg fremhæve, at det på ingen måde har lidt under bruddet. Alle giver udtryk for stor tilfredshed.

Vi har også på andre områder været nødsaget til at kigge på, om foreningen har været i stand til at følge med i kraft af de mange tiltag vi har sat i gang. Renovering af afdeling 1 og 17, byggeskader i Stilling og Gartnervænget. Nybyggeriet af Dagmargården og den løbende forretning at drive foreningens øvrige afdelinger.

Vi kan sige, at det har været held i uheld, at samarbejdet med Midtjysk Boligforening ophørte, idet vi på den måde fik frigivet vores direktør, der dermed kunne varetage nogle af de mange opgaver. Men udover dette, har vi også ansat en person mere i vores tekniske afdeling, Dorthe Støve.

Dorthes funktion bliver at have kontakt til vores afdelinger og være den person som følger op på de sager og tiltag, der er i de pågældende afdelinger. Det er vigtigt for bestyrelsen, at uanset hvor travlt der er, så må der ikke være sager eller arbejder i afdelingerne, der falder på gulvet.

Som tidligere omtalt har foreningen haft et travlt 2014.

Vi fik i løbet af året sat hele renoveringen af Grønnedalsparken på skinner og i november vi fik også startet renoveringen op.

Det har på ingen måder været en let proces og det har kostet mange kræfter og ressourcer. Især har der været mange problemer omkring tidsplanerne. De har for at sige det mildt, været meget mangelfulde for ikke at sige utroværdige. Det har medført mange utilfredse beboere og med god grund. For som boligorganisation har vi meldt et ud i forhold til tidsplanen, men virkeligheden blev en helt anden.

Vi håber, de omtalte problemer er startvanskeligheder og at tingene vil finde et naturligt leje. En ting er sikkert, at når renoveringen er gennemført, vil afdelingen fremstå særdeles attraktiv og en afdeling som foreningen kan være stolt af.

Renoveringen af afd. 1 – P. B. Lunds Vej, faldt på plads i 2014 og uagtet der har været problemer omkring opstarten på grund af en dyrere licitation end vi rent budgetmæssigt havde forestillet os og dermed følgende sparerunder, er dette projekt også i fuld gang med en tidsplan, der lover indflytning inden juleaften.

2014 var året hvor Dagmargården blev færdiggjort. Vi i bestyrelsen synes, vi på Vestergade, har fået en markant bygning, som vi som forening kan være stolte af.

Gartnervænget fik i 2014 udskiftet tag, på baggrund af at det eksisterende tag smuldrerede og ligeledes fik vi tilsagn om økonomisk støtte fra Byggeskadefonden til udskiftning af karnapperne på Odinsvej og Sigkærgårdsvej, idet de igennem flere år har haft store problemer med indtrængende vand og dermed skimmelsvamp.

Det der for 3 år siden satte gang i alle renoveringsplanerne af vore ældre afdelinger var, at bestyrelsen gik ind i og gav et tilbud om, at afdelinger der trængte til renovering, kunne få lavet en helhedsplan betalt af hovedforeningen.

Ud over de to afdelinger, hvor renoveringen er i gang, har afd. 7, 8 og 19 fået gennemført helhedsplaner.

Det er meget positivt, at der er så stor interesse for gennemførelse af disse planer, men omvendt må vi også konstatere, at det presser foreningens økonomi. Udgiften til helhedsplaner kommer jo først tilbage i det øjeblik renoveringen er gennemført. Vi må derfor i fremtiden vurdere meget nøje, hvor behovet er størst og i den forbindelse også vurdere, om Landsbyggefonden vil give tilskud til projektet. Såfremt dette ikke er tilfældet, bliver for mange penge bundet i helhedsplaner. Fremtiden vil nok komme til at forme sig således, at bestyrelsen vil komme og prikke de afdelingsbestyrelser på skulderen, hvor man finder, der er behov og hvor chancen for at få tilskud fra Landsbyggefonden er størst.

En del af foreningens virke, som har stor betydning for udviklingen både sat i forhold til os selv, men også set i forhold til vore medlemmer, er iværksættelse af nybyggeri. Udover betydning for ovennævnte, har denne del af vort virke også stor betydning for vores by og kommune.

Det er jo efterhånden adskillige år siden (2003), at vi som forening har opført almene familieboliger. Vi har igennem årene, ved vore årlige boligkonferencer med Skanderborg Byråd, gjort gældende, at der i kommunen var et meget stort behov, bl.a. også set i lyset af at vi havde lange ventelister og ingen tomme lejligheder har haft gennem adskillige år.

Nu ser det ud til at tingene begynder at ændre sig, idet Skanderborg Kommune har afsat penge til at finansiere deres del, som er 10% af byggesummen.

Planen er at der skal opføres almene boliger i Stilling og Skanderborg, og det vi i øjeblikket venter på, er at teknisk forvaltning i kommunen får afklaret deres del, således at vi kan komme i gang med de konkrete projekter.

Projektet i Stilling (hjørnet af Virringvej og Skanderborgvej) har vi ladet være betinget af, at vi får projektet i Skanderborg. Efter bestyrelsens opfattelse har man ikke været tilstrækkelig fremsynet, når det gælder almene familieboliger.

Udover boliger til ganske almene danske familier, står man nu som kommune og mangler boliger til de mange flygtninge der kommer. I løbet af 2015 kommer der ca. 230 flygtninge, og det er fortrinsvis enlige. Det skaber et stort pres på lejeboliger, som vi har gjort gældende i forhold til kommunen. Vi vil gerne være med til at løse problemet, men så må det også betyde, at Skanderborg Kommune afsætter midler til nybyggeri, ellers bliver vore medlemmer klemte i systemet og vore ventelister bliver endnu længere. Hjælpen til at finde boliger til flygtninge er således betinget af, at der bevilliges kvoter til nybyggeri.

Som tidligere år, har bestyrelsen været samlet for at diskutere målsætninger. En af målsætningerne vil jeg gerne lige givet et par ord med på vejen, nemlig den økonomiske målsætning for SAB.

"SAB skal løbende sikre at der er den fornødne likviditet til rådighed"

Grundet lovgivning skal vi selv være med til at give driftsstøtte til de afdelinger der bliver renoveret og driftsstøtten skal komme fra vores dispositionsfond. Dispositionsfonden bliver udhulet og dermed bliver vi mere sårbare. Den eneste måde, vi kan omgå dette faktum at dispositionsfonden skal yde driftsstøtte er at vi som foreningen styrker vores budgetkontroller i forhold til hovedforeningens budget, således at de budgetterede overskud holder.

Vi har rent rentemæssigt haft et "jubilår" i 2014, set i forholdt til hvad renteniveauet har været på landsplan, men vi har også set, at mulighederne for at opnå rimelige renteafkast blev sværere og sværere i de sidste måneder af 2014. Overskuddet blev på 301.000 kr.

Afkastene i 2015 er desværre blevet ved med at falde, så vi må nok indstille os på at renteafkastet i 2015 bliver minimalt, hvis vi er heldige omkring 1% og prognosen for 2016 er det samme.

Den positive renteindtægt i 2014 har heldigvis for de fleste afdelingers vedkommende betydet et overskud. 35 afdelinger har haft overskud og 5 har haft underskud. Overskuddene skal jo tilbagebetales over de næste 3 år, hvilket jo også kan være med til at modsvare den manglende renteindtægt de kommende år.

Bestyrelsen har måttet indkalde vores 1. suppleant Carsten Rasmussen, da vores bestyrelsesmedlem Allan Jepsen blev ramt af sygdom. Jeg vil gerne her have lov til at takke Allan for hans arbejde for SAB. Allan var meget værdsat for sit arbejde i bestyrelsen på grund af sit altid gode humør og sin positive tilgang til opgaverne.

På det landspolitiske område, blev der sidst i november indgået et boligforlig, som der havde været stor opmærksomhed omkring. Regeringen havde i oktober en renoveringsramme, der var mindre end tilsvarende i seneste boligaftale fra 2010. Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti mente at udspillet var for lavt og ønskede at rammen skulle være større. Venstre mente derimod, at rammen var acceptabel, men ville kun være med til en aftale der skulle løbe frem til 2016. Resultatet blev at Carsten Hansen kunne indgå et kompromis med de 4 partier. Aftalen løber frem til 2016 og der kan renoveres for 8,5 mia. kr.

I årene fra 2017 til og med 2020 er der som udgangspunkt aftalt, at der skal ydes støtte til renovering for gennemsnitlig 2,4 mia. kr.

Enhedslisten, De konservative og DF havde gerne set en højere ramme for renoveringerne i disse år, men de har aftalt, at forligspartierne i 2016 skal mødes for at evaluere den ramme der er afviklet og ikke mindst igen se på det fremadrettede behov.

I byplanlægningen har man kunnet stille krav om, at husene skal være tre etager, have røde teglstenstage, men man har ikke kunnet sige: "I dette kvarter skal hver femte bolig være almen for at sikre en mere blandet by".

Det problem er der nu fundet en løsning på. Det sker via en ny aftale mellem regeringen, Enhedslisten og SF og er kommet i hus i forbindelse med dette års finanslov. Aftalen går i korthed ud på, at når kommunen fremover skal planlægge nye byområder, bliver det muligt at opstille krav om, at op til 25% af boligerne skal være almene.

I alt for lang tid har boligorganisationerne stået i den situation, at grundpriserne blev så høje, at det ikke er muligt at bygge alment indenfor rammebeløbet. Dermed kunne nok så fine planer om blandet byudvikling ikke realiseres.

I forbindelse med lovændringen er der indført det ekstra instrument, at kommunerne skal kunne yde et rente og afdragsfrit lån til dækning af ekstraudgifter ved at købe ekstraordinære dyre byggegrunde. Havde vi haft den mulighed tidligere, havde man kunne etablere blandet bebyggelse i Skanderborg Bakker.

Til slut vil jeg gerne rette en tak til vore ansatte i SAB for veludført arbejde i 2014 og love dem, at har 2014 været et travlt år, så bliver 2015 ikke mindre travlt.

Beretningen blev sat til debat:

Preben Toft fra afd. 13 undrede sig over, at afdelingen ikke var nævnt i bestyrelsens skriftlige beretning. Der er udestående arbejder fra 2013 og 2014 som endnu ikke er udført, og administrationen giver ingen forklaring.

Finn Thomsen beklagede, at arbejdet ikke er udført endnu, og tager det op med administrationen.

Kirsten fra afd. 19 sagde, at man også må gøre noget selv. Hun har haft fat i administrationen, og opgaverne er blevet udført efter aftale.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5: Kent Hansen gennemgik regnskabet for 2014.
Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6: Kent Hansen gennemgik derefter budget for 2016

Ad 7: Der er indkommet et forslag fra en beboer i afd. 32
Forslag: Ændring af SAB's vedtægter vedr. afstemninger på afdelingsmødet.
Vedr. Kap. IV §18 ændres denne til:
Der kan stemmes ved fuldmagt

Argument: Specielt i mindre afdelinger som f.eks. afd. 32 med blot 10 lejligheder er det vigtigt at alle – eller flest muligt, kan afgive deres stemme.

Udfaldet, hvor det kun er de fremmødte, der kan stemme er ikke særlig demokratisk. Især i sager af både økonomisk og i andre vigtige sammenhænge som f.eks. "ordensregler" og valg af bestyrelse, hvor blot en enkelt stemme kan være afgørende.

Finn Thomsen sagde, at det lød tillokkende. Hovedbestyrelsen er dog bange for, at hvis man kan stemme ved fuldmagt, kan man ved at stemme dørklokker, få et flertal ved at stemme med flere stemmer.

Hovedbestyrelsen kan derfor ikke stemme for forslaget.

Forslaget faldt – der var ingen der stemte for forslaget.

Ad 8: Carsten Rasmussen blev genvalgt.
Dorthe Kruse afd. 3 blev valgt.

Ad 9: Til 1. suppleant blev Charlotte Rasmussen afd. 24 valgt og
2. suppleant blev Jan Frederiksen afd. 17 valgt.

Ad 10: Finn Thomsen bad om ordet.
Beierholm har gennem flere år været vores trofaste revisor.
Finn Thomsen indstillede til repræsentantskabet, at vælge en ny revisor, idet man ikke synes, at firmaet kan komme med input til Hovedbestyrelsen på det økonomiske plan.

Han indstillede til, at man valgte Revisionsfirmaet Deloitte som han mente kunne give Hovedbestyrelsen og dermed foreningen de nødvendige oplysninger/redskaber som kan medvirke til at udvikle foreningen.

Indstillingen om skiftet af revisor blev enstemmigt godkendt.

Ad 11: Intet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og formanden takkede for fremmødet.

Referent: Administrationen

Finn Thomsen
Formand

Erling Weber Jensen
Dirigent