

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
MANDAG DEN 30. maj 2011 KL. 18.30  
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 2010.
- Pkt. 5** Godkendelse af årsregnskab 2010 samt orientering om budget 2012.
- Pkt. 6** Godkendelse af boligorganisationens byggepolitik.
- Pkt. 7** Godkendelse af køb af byggegrunde til opførelse af plejeboliger.
- Pkt. 8** Indkomne forslag.
- Pkt. 9** Valg til bestyrelsen.  
På valg er: **Cleo Bräuner** (modtager genvalg).  
**Asbjørn Hensen** (modtager genvalg).
- Pkt.10.** Valg af suppleanter.
- Pkt.11.** Valg af statsautoriseret revisor.
- Pkt.12.** Eventuelt.

- Ad. 2** Helle Pedersen og Inge Christensen blev valgt som referenter.
- Ad. 3** Dirigenten udpegede et stemmeudvalg bestående af: Carsten Rasmussen(afd.29), Flemming Rasmussen(afd.16) og Lif Jepsen(afd. 3).
- Ad. 4** Finn Thomsen fremlagde herefter bestyrelsens årsberetning som følger:

2010 har været præget af meget arbejde, både i egen forening og landpolitisk.

Hovedbestyrelsen har været samlet en weekend, for at drøfte målsætninger, både nye og gamle.

Målsætninger for 2011 er:

Forøgelse af kommunikationsniveauet.

Sammenlægning af afdelinger.

Henlæggelser i SAB.

Beboerdemokratiet, tiltrækning af yngre beboere.

SAB`S byggepolitik.

Retningslinier for tilskud fra byggefond og dispositionsfond.

Der har været afholdt temaaftener, og det har været en positiv oplevelse for de, som deltog.

Der er i 2010 brugt ca. 800.000 kr. på misligholdte lejligheder, og det er ikke rimeligt at andre lejere skal betale for dette. Der opfordres derfor til, at afdelingsbestyrelserne informerer administrationen, hvis der er mistanke om mislighold.

I slutningen af 2010, blev der indgået en aftale mellem regeringen, Radikale og Dansk Folkeparti.

Det betyder, at der er bevilget flere penge til renovering af gamle afdelinger, som ikke lever op til nutidens standard.

Afdeling 1, P.B. Lundsvej kører et forprojekt som betales af hovedforeningen via dispositionsfonden, og først når et beboermøde har stemt for projektet, vil afdelingen selv skulle betale.

Afdeling 7, Kastanievej har ligeledes sagt ja til at starte et forprojekt.

Der er venteliste for støtte til renovering, og puljen på 2,6 milliarder kr. er derfor forøget til 5,2 milliarder kr. Der er dog ønsker for renovering på ca. 8 milliarder kr. så man kan håbe på ekstramidler, når forligspartierne hvert år i november undersøger om ansøgnings køen bliver mindre.

Der vil fortsat være mulighed for støtte til projekter som projekt Højvang. Vi har søgt om forlængelse af netop dette projekt, da der har været rigtig mange gode tiltag i den forbindelse.

Energirenovering af afdelingerne er også med i aftalen, og der kan være store besparelser at hente i den forbindelse.

Landsbyggefonden skal stadig betale 25 % af statens udgifter til ydelsesstøtte til nybyggeri, også til almene plejehjem.

Der er mange utidssvarende lejligheder omkring i landet, og de kan være svære at udleje, da kravene om boligens standard er blevet meget højere.

Vi er heldige at ligge tæt på storbyer, og har derfor ikke udlejningsvanskeligheder, men skal dog stadig være meget opmærksomme på, at vores boliger skal være tidssvarende, også fremover. Det er derfor vigtigt at få gang i renovering af specielt køkken og bad.

Der er givet tilsagn om opførelse af 16000 nye boliger på landsplan, selvom der er ledige boliger rundt omkring. De ledige boliger er typisk gamle og utidssvarende eller ligger i udkantsområder. Der skal derfor opføres nye boliger, tættere på byer og arbejdspladser.

2010 skulle også være året, hvor styringsdialogerne mellem kommune og boligorganisation skulle starte. Det er dog endnu ikke helt på plads, da det tager tid at finde den form, som vil passe bedst i Skanderborg. Afdelingsbestyrelserne skal deltage i styringsdialogen, og BL har udfærdiget skemaer, som skal udfyldes og bruges som grundlag for møderne med kommunen. Skemaerne vil blive udsendt i forbindelse med møderne.

Der drøftes fusion og adm. samarbejde boligforeninger imellem mange steder i landet. Der vil blive lagt moms på administrationsbidrag, og det kan derfor være en fordel at sammenlægge. Hovedbestyrelsen drøfter også SAB`S fremtid og mulige samarbejde med andre foreninger, men i sidste ende er det repræsentantskabet der træffer afgørelsen.

Herefter blev beretningen sat til debat og afstemning.

Jesper Hammershøj afd.17: vi skal være meget opmærksomme på mislighold, hvilke sanktionsmuligheder har vi?

Finn Thomsen: Der skal gives besked til administrationen.

Preben Toft, afd. 13: Hvordan holder vi øje med det?

Finn Thomsen: Jeg tror, man som beboer har en fornemmelse af, hvor der er mislighold.

Erling Weber Jensen: Der er ikke tale om dyneløfteri. Vi forsøger, hvis det er nødvendigt at få lejeren til at henlægge at beløb til istandsættelse ved fraflytning.

Carsten Rasmussen afd.29: Der er også viceværter i afd. der af og til kommer i lejlighederne. De skal også melde tilbage.

Finn Thomsen: Det er vigtigt at alle melder tilbage til administrationen.

Bodil Bøgedal afd. 9: det bliver vanskeligere at overskue i store afd. og det derfor være en ulempe at sammenlægge afd.

Kirsten Eskildsen afd.19: Hvis man ikke kommer ind i en lejlighed, kan det være svært at vurdere, om der er mislighold, og man skal ikke løbe med "sladder".

Finn Thomsen: Det er stadig vigtigt at forholde sig til problemet, når der ofres ca. 800.000 kr. om året på mislighold.

Preben Toft afd.13, efterlyser standarder for vedligehold.

Lene Blume afd. 16: Jeg synes ikke, det er afd. bestyrelsens arbejde at holde øje. Det er administrationens opgave. Men man kan godt have en fornemmelse, og give besked videre.

Flemming Rasmussen afd. 16: Afd. Bestyrelsen skal ikke være politimænd, det er administrationens opgave.

Lene Blume afd. 16: Der kommer som regel ikke viceværter ind i de lejligheder, der er mest misligholdt.

Formandens beretning: Enstemmigt vedtaget.

**Ad. 5** Kent Hansen fremlagde boligorganisationens og afdelingernes samlede årsregnskab for år 2010 i hovedpunkter via dias.

Skanderborg Andelsboligforening har i 2010 haft 42 afdelinger i drift. Afdelingerne er kommet ud med et samlet overskud på i alt 892 t.kr. Der er underskud i 14 afdelinger på i alt 575 t.kr. De samlede aktiver for alle afdelingerne udgør pr. 31. december 2010 646.103 t.kr. og den samlede egenkapitalen i afdelingerne udgør 37.902 t.kr., der svarer til afdelingernes henlæggelser excl. opsamlet resultat.

Det samlede overskud for 2010 på i alt 892 t.kr. er disponeret på følgende måde. Der er anvendt 21 t.kr. til afvikling af underfinansiering. De resterende 871 t.kr. er overført til resultatkontoen i afdelingerne.

De opsamlede underskudsaldi udgør ultimo 2010 828 t.kr. og omfatter 21 afdelinger. Underskudssaldiene i de enkelte afdelinger må betragtes som værende uvæsentlige for afdelingernes fremtidige økonomi.

Afdelingernes samlede henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde pr. 31. december 2010 32.558 t.kr. og det samlede forbrug for 2010 udgjorde 11.136 t.kr.

Boligorganisationens resultatopgørelse viser et overskud på 51 t.kr. mod et underskud på 393 t.kr. i 2009.

Den lovpligtige likviditetskontrol for boligorganisationen blev gennemgået, og pr. 31. december 2010, var der en overskydende likviditet på 7.479 t.kr., hvilket må betegnes som værende yderst tilfredsstillende.

Egenkapitalen i boligorganisationen er i 2010 steget med 4.288 t.kr. Stigningen skyldes bl.a., årets overskud på 51 t.kr., afdelingernes bidrag til dispositionsfonden på 292 t.kr., renter til dispositionsfonden på i alt 22 t.kr., udamortiserede lån 412 t.kr., overført fra byggefonden primo 5.904 t.kr., pligtmæssige bidrag fra afdelingerne 953 t.kr., renter af egen trækingsret 27 t.kr., kursregulering af obligationer på -111 t.kr., tilskud fra dispositionsfonden på 931 t.kr. og tilskud fra egen trækingsret på 2.331 t.kr. således at egenkapitalen pr. 31. december 2010 udgør 25.487 t.kr.

Der var et enkelt spørgsmål til afvigelserne vedr. renteindtægten i boligorganisationen og hertil blev der svaret, at der var budgetteret med en forrentning på 3 % af vores obligationsbeholdning, men vi havde opnået ca. 2,7 % i forrentning af obligationsbeholdningen i 2010. Da der ikke var yderligere spørgsmål, gik man over til at stemme om godkendelse af det samlede regnskab for 2010.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt det samlede regnskab for år 2010 ved håndsoprækning.

Kent Hansen orienterede herefter kort om boligorganisationens budget for 2012. Der er budgetteret med et overskud på 144 t.kr. og fastholdelse af det nuværende administrationsbidrag på 3.200 kr. pr. lejemålsenhed.

Der var ingen spørgsmål til budgettet for boligorganisationen 2012.

**AD. 6.** Erling Weber Jensen gennemgik SAB's byggepolitik:

Renovering af eksisterende afdelinger:

Vi skal fremtidssikre vores boliger for kommende generationer.

Individuelle forbedringer:

Beboerne skal have størst mulig indflydelse på egne boligforhold.

Forbedringer af afdelinger:

Vi skal sikre at vores boliger lever op til fremtidens krav, både med moderniseringer og energiforbedringer.

Miljø:

Vores boliger skal være sunde og attraktive både ude og inde.

Nybyggeri:

Vi ønsker boliger der lever op til danske miljøkrav, attraktiv placering og i harmoni med eksisterende byggeri.

Socialt bæredygtigt byggeri:

Vi skal sikre boliger og fællesområder, der kan tiltrække både unge, gamle, enlige og børnefamilier.

SAB's fremsendte byggepolitik, blev enstemmigt vedtaget.

**Ad. 7.** Erling Weber Jensen orienterede om kommunens ønske om, at SAB opfører ca. 50 plejeboliger, servicearealer og parkeringskælder i midtbyen.

Køb af privat og kommunal grund udgør 11.082.000 kr.

Der er budgetteret med 16.000.000 kr. til køb af grund.

Det samlede budget for byggeprojektet er 122.500.000 kr.

Byggeperioden kører fra 2011 - 2014.

Hovedbestyrelsen har talt om sociale klausuler for firmaer, der skal deltage i byggeriet. F.eks. med ansættelse af elever og oprettelse af praktikpladser.

Lokalplanen bestemmer, hvor mange etager byggeriet må opføres, men SAB ønsker 4 etager for at undgå skråvægge.

Ole Kjøge afd. 6 foreslog elevatorer med plads til hospitalssenge.

Forslaget om af køb af byggegrunde til opførelse af plejeboliger blev vedtaget.

- Ad. 8** Der var ingen indkomne forslag.
- Ad. 9** Cleo Bräuner og Asbjørn Hensen blev genvalgt.  
Dorthe Knudsen valgte at trække sig for bestyrelsen, og Agda Andreasen fra Vestervang blev foreslået af bestyrelsen, og valgt for 1 år.
- Ad. 10** Som suppleanter blev følgende foreslået og valgt:
1. suppleant: Jesper Hammershøj (afd. 17 Grønnedalsparken).
  2. suppleant: Mona Larsen (afd. 26 Joh. P. Sørensensvej).
- Ad. 11** Beierholm, statsautoriseret revisionspartnerselskab ved Ivan Madsen blev genvalgt som revisor for foreningen.
- Ad. 12** Der var ikke noget under eventuelt.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Referent: Helle Pedersen og Inge Christensen.

---

Finn Thomsen  
Formand

---

Erling Weber Jensen  
Dirigent

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
MANDAG DEN 30. maj 2011 KL. 18.30**