

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
TORS DAG DEN 25. MAJ 2023 KL. 18.00  
PÅ SKANDERBORG PARK, SKOVSVINGET 10, 8660 SKANDERBORG**

Formand Dorthe Kruse bød de fremmødte velkommen.

På bestyrelsens vegne foreslog Dorthe Kruse, 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. Der var mødt 52 stemmeberettigede op.

Dirigenten oplæste dagsordenen.

**DAGSORDEN:**

- Pkt. 1.** Valg af dirigent.
- Pkt. 2.** Valg af referent.
- Pkt. 3.** Valg af stemmeudvalg.
- Pkt. 4.** Årsberetning 2022.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2022.
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2024.
- Pkt. 7.** Godkendelse af grundkøb i Højvangen (Røde Løvers Børnehave) til senere opførelse af almene boliger.
- Pkt. 8.** Indkomne forslag.
- Pkt. 9.** Valg til bestyrelsen.  
På valg er: Carsten Rasmussen, modtager genvalg.  
Mogens Bertelsen, modtager genvalg.
- Pkt. 10.** Valg af suppleanter.
- Pkt. 11.** Valg af revisor.
- Pkt. 12.** Eventuelt.

**Ad pkt. 1:** Erling Weber Jensen blev valgt som dirigent.

**Ad pkt. 2:** Administrationen blev valgt som referent.

**Ad pkt. 3:** Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Kent Hansen fra administrationen, Ulrik Holm fra afdeling 17 og Michael Jannak fra afdeling 48.

**Ad pkt. 4:** Dorthe Kruse fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Kære repræsentantskab, endnu engang velkommen til vores årlige repræsentantskabsmøde.

Det forgangne år har i den grad været et anderledes år både for SAB, Danmark, Europa, ja hele verden. Der udbrød krig i Ukraine, som i Danmark betød energikrise med deraf høje energipriser, høje priser på madvare og en inflation på over 10 %. Dette har gjort, at mange har haft svært ved at betale deres regninger og få dagligdagen til at hænge sammen.

I SAB har vi også mærket krisen. Her er det især de forhøjede elpriser, som har været, og stadig er en udfordring. En udfordring for den

enkelte lejer, for afdelingernes fællesforbrug og for administrationen, der ikke har kunnet holde budgettet for el.

Vi har i langt de fleste afdelinger i SAB - fjernvarme, der har holdt varmeprisen i 2022 uden stigninger. Det er således "Kun" vores afdelinger i Hylke og Tebstrup, der har haft forhøjede varmeudgifter, da disse afdelinger enten er opvarmet med el eller olie. Hovedbestyrelsen har valgt at yde disse afdelinger støtte til varme i 2022.

Vi har i administrationen haft en del henvendelser fra beboere, der har haft svært ved at betale deres regninger og dermed også huslejen. Vi har heldigvis kunnet hjælpe alle, således at ingen af SAB's beboere har måttet fraflytte deres lejlighed på grund af krisen.

Vi er desværre ikke gået helt fri af krisen, da firmaet Torntoft og Mortensen gik konkurs. Firmaet var i gang med 2 renoveringsprojekter hos os, nemlig afdeling 5 på Kastanievej og afdeling 19 Granhøjen. Begge projekter stoppede derfor fra den ene dag til den anden. Når et firma går konkurs, skal vi som boligforening afvente kurators behandling af konkursen, før vi kan udbyde projekterne til nye entreprenører. Begge projekter er derfor forsinket med ca. 9 måneder.

Firmaet Jørgen Friis Poulsen – JFP, som har renoveret afdeling 17 Grønnedalsparken, er også gået konkurs. For SAB betyder det, at det desværre bliver afdelingens beboere, der selv skal finansiere udbedringen af de sidste mangler fra 5 års gennemgangen. Dog er det lykkedes at få ca. 340.000 kr. ud af konkurssagen.

De stigende priser og renter har desuden betydet, at vi her i foråret har været nødsaget til at udskyde renoveringen af afdeling 4 Banegårdsvej. De tilbud vi fik fra entreprenørerne, var ca. 10 mio. højere end forventet, hvilket ville have betydet, at huslejen ville være blevet højere end, hvad det koster at bo i en af vores nybyggede afdelinger.

Vi håber at se faldende priser i løbet af et halvt til et helt år, hvorefter vi igen prøver at udbyde renoveringen.

I afdeling 8 Vestervang fik vi til gengæld nogle gode priser, hvorfor vi har skrevet kontrakt med firmaet Knudsgaard fra Skive. Vi forventer, de går i gang lige efter sommerferien med at stille byggepladsen op, og 1. oktober går de i gang med selve renoveringen.

I det forgangne år, har vi taget den nye afdeling 47 på Søtoften med 57 boliger i brug. Dette gjorde vi den 15. januar 2023. Derudover har vi holde rejsegilde på afdeling 5 Kastanievej og afdeling 44 Dagmargården etape 2, som begge forventes klar til indflytning omkring årsskiftet.

### **Økonomi**

Lidt senere vil Kent Hansen gennemgå årsresultaterne for 2022, dog vil jeg allerede nu fortælle, at vi har haft store tab på alle vores henlæggelser. Det samlede tab er opgjort til 7.31% svarende til ca. 11 mio. kroner i tab. Et negativt obligationsmarked, har betydet, at alle boligforeninger, kommuner og andre i 2022 har lidt store tab. I efteråret kunne vores brancheorganisation BL se, at det stod slemt til i

hele branchen, og de fik heldigvis gennemført en lovændring. Tidligere skulle tab på henlæggelser dækkes af direkte huslejestigninger. Med den nye lov, reduceres afdelingernes henlæggelser med det tab, der har været, og altså ikke huslejestigninger.

I forbindelse med økonomi, vil jeg nævne, at SAB igen har modtaget et revisionsprotokollat uden bemærkninger, og med stor ros for vores håndtering af foreningen. Revisorerne bemærkede for eksempel, at vi i sammenligning med 20 andre almene boligforeninger af vores størrelse har en meget lille lejeledighed. Vores lejeledighed er på 0.08 %, hvilket er meget lavt. Dette skyldes, at vi har nemt ved at leje vores boliger ud. De bemærker også at vores administrationsbidrag i en lignende sammenligning er markant lavere end de andre 20 boligorganisationer.

I forhold til administrationsbidrag, vil I, når vi kommer til budget 2024 dog se en lille stigning i administrationsbidraget på 200 kr. Dette skyldes de netop overståede overenskomstforhandlinger, hvor der er aftalt en lønstigning på 8-10 %. Det vil naturligvis også ses, når budgetterne i de enkelte afdelinger skal godkendes på afdelingsmøderne i september. Dette skyldes, at lønningerne til lokalinspektører og viceværter ligger i afdelingernes budgetter.

### **Hovedbestyrelsen**

Der har siden sidste repræsentantskabsmøde været afholdt 8 bestyrelsesmøder. Møderne har været præget af egenkontrol, god almen ledelse og effektivisering.

I forhold til egenkontrol, har vores revisorer kulegravet alle vores forretningsgange om økonomiske transaktioner, og det er med stolthed, at jeg kan informere jer om, at vi ingen anmærkninger har modtaget fra revisorerne.

I forhold til effektivisering, har vi godkendt ansættelse af vores eget rengøringspersonale. Dette har betydet en reduktion af de samlede rengøringsudgifter i alle afdelinger.

På bestyrelsens weekendseminar den 14.-15. april arbejdede vi med følgende temaer:

### **Nybyggeri og renovering i SAB's afdelinger**

Vores tekniske afdeling ved Ole Høj gav os en grundig gennemgang af alle de aktiviteter SAB p.t er i gang med.

### **Intern bestyrelsesevaluering**

På seminaret arbejdede vi med intern bestyrelsesevaluering med udgangspunkt i BL's papir om selvevaluering. Følgende emner blev drøftet bestyrelsessammensætning, kompetencer, mødeindhold, samarbejdsrelationer både internt og eksternt. 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 beboerdemokratiet. Her kan jeg fortælle, at arrangementet i efteråret bliver den 4/11.

### **Økonomiske mål**

Vi vil sikre den fornødne likviditet er til rådighed, således at SAB til stadighed kan udvikle 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 miljøgodkendte rengørings- og vaskemidler.

### **Kommunikation**

Vi vil sikre løbende information til alle afdelingsformænd gennem infobreve og møder.

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

### **Effektivisering**

SAB har til mål altid at ligge over regionsgennemsnittets benchmark på effektiviseringsenhedens årlig opgørelse.

### **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. Konsulenten skal ligeledes lave en energirapport. Denne gennemgang sker fremover hvert 5. år. Første gang betaler Landsbyggefonden, hvorefter det er den enkelte afdeling, der selv betaler.

Dette skulle have været sat i gang i 2021, men LBF kunne ikke finde nok egnede konsulenter til opgaven, hvorfor det blev delt op i to omgange. LBF har udpeget KUBEN Management til at gennemgå vores afdelinger. Administrationen har lige holdt opstartsmøde med dem, og der er ved at blive udarbejdet en rækkefølge for gennemgangen af vores afdelinger. I forbindelse med arbejdet, skal de fysisk ind i et antal boliger i afdelingen. Dette skal de for at bese standarden og levetiden af vores boliger. I den forbindelse vil nogle af jer blive kontaktet i forhold til, at sikre adgang til boligerne.

Som I alle er bekendt med, skal vi i 2024 i gang med en ny ordning for affaldssortering. Loven siger at vi skal sortere i 10 fraktioner. Vi har dog været i dialog med RenoSyd, og som det ser ud lige nu, bliver det "kun" 5 fraktioner. Vi er i tæt dialog med RenoSyd, og så snart vi ved med sikkerhed, hvordan ordningen kommer til at fungere for de enkelte afdelinger, vil I høre nærmere. Desværre har RenoSyd oplyst, at det vil medføre en øget udgift til renovation for alle afdelin-

ger fra og med 2024. Byrådet skal godkende den nye takster til efteråret, så først der kender vi prisen.

### **Projekt "Sammen om Højvangen"**

I august 2022 var vi så heldige og dygtige, at vi blev udnævnt til "Nordens bedste boligområde". Vi er i hovedbestyrelsen stolte af denne udnævnelse, men også over den store indsats SAB og beboerne har bidraget med, så området kunne få denne fortjente erkendelse. Stort tillykke til Højvangen.

### **Nye boliger i Tebstrup**

Sidste år godkendte repræsentantskabet, at vi købte en grund i Tebstrup til opførsel af nye almene boliger. Status på dette er, at vi skal have godkendt en lokalplan. Denne kan ikke godkendes før det 3. motorvejsspor samt støjskærm er etableret. Vejdirektoratets forventede tidsplan er 2027.

### **Nye boliger i Hørning**

Vi deltog, som omtalt sidste år, i en projektkonkurrence udbudt af Skanderborg Kommune om opførelse af nye almene seniorboliger i Hørning. Desværre blev vi ikke valgt. Kommunen valgte AAB i Aarhus som vindere af projektet.

### **Afrunding**

Til sidst vil jeg gerne takke alle medarbejder i SAB, hovedbestyrelsen og ikke mindst repræsentantskabet for det store arbejde I alle gør.

Med disse ord, vil jeg sætte beretningen til debat.

Der var spørgsmål til og debat om følgende emner fra beretningen; JFPs konkurs, rengøring og affaldssortering. Spørgsmål blev besvaret af Dorthe Kruse eller Erling Weber Jensen.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 5:**

Gennemgang af årsregnskabet ved Kent Hansen  
Der var enkelte spørgsmål til årsregnskabet, som blev besvaret af Kent Hansen.  
Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 6:**

Kent Hansen orienterer om budgettet for 2024.  
Der var enkelte spørgsmål til budgettet, som blev besvaret af Kent Hansen.

#### **Ad pkt. 7:**

Erling gennemgik plan og baggrund for grundkøbet. Der blev besvaret spørgsmål til projektet.

Grundkøb i Højvangen (Røde Løvers børnehaven) til senere opførelse af almene boliger blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 8:**

Punktet udgik, da der ingen indkomne forslag var.

#### **Ad pkt. 9:**

Carsten Rasmussen og Mogens Bertelsen blev genvalgt til bestyrelsen.

- Ad pkt. 10:** 1. suppleant; Lise Håhr fra afdeling 45.  
2. suppleant; Annette Simonsen fra afdeling 19.
- Ad pkt. 11:** Deloitte blev genvalgt som statsautoriseret revisor.
- Ad pkt. 12:** Under eventuelt blev der spurgt ind til status blandt viceværterne, herunder hvornår der er fuld bemanning igen. Erling kunne fortælle, at der igen er fuld bemanning blandt viceværterne 1. juni.

Herefter takkede formand Dorthe Kruse for god ro og orden.

Referent: Administrationen



Dorthe Kruse  
Formand



Erling Weber Jensen  
Dirigent

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
TORSDAG DEN 25. MAJ 2023**