



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Referat af repræsentantskabsmøde d. 27. maj 2021 kl. 18.00 i beboerhuset, Grundtvigsvej 50, 8660 Skanderborg

Fremmøde: 34 stemmeberettigede mødte op.

Dagsorden

- Pkt. 1.** Valg af dirigent.
- Pkt. 2.** Valg af referent.
- Pkt. 3.** Valg af stemmeudvalg.
- Pkt. 4.** Årsberetning 2020.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2020.
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2022.
- Pkt. 7.** Indkomne forslag.
- Pkt. 8.** Valg til bestyrelsen.
På valg er: Carsten Rasmussen, modtager genvalg
Mogens Bertelsen, modtager genvalg
- Pkt. 9.** Valg af suppleanter.
- Pkt. 10.** Valg af revisor.
- Pkt. 11.** Eventuelt.

Formand Dorte Kruse bød velkommen.

Dorte Kruse foreslog på vegne af bestyrelsen Erling Weber Jensen som dirigent. Dette blev enstemmigt godkendt. Dirigenten læste dagsordenen op, som blev behandlet herefter.



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

- Ad. 1.** Erling Weber Jensen blev valgt til dirigent.
- Ad. 2.** Administrationen blev valgt til referent.
- Ad. 3.** Der blev valgt et stemmeudvalg bestående af
Lars Nielsen, afd. 17 og Henrik Mai, afd. 14
- Ad. 4.** Dorthe Kruse fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Det forgangne år har på mange måder været et anderledes år for alle i Danmark. Coronapandemien har sat sine tydlige spor alle steder også i SAB. Som I alle ved, har kontoret og viceværterne været påvirket af restriktionerne. Kontoret har i lange perioder været lukket ned for fysisk fremmøde for beboerne, og viceværterne har kun udført presserende blå opgaver. Heldigvis er kontoret åbent igen, og de blå opgaver er i gang med at blive udført. Dette er et tegn på, at det lysner i forhold til pandemien, og det er også det, der gør, at vi kan være fysisk samlet her i dag.

SAB kommer i 2020 ud med et fornuftigt regnskab, hvor langt de fleste afdelinger har et overskud, dette gælder også hovedforeningen, hvor der var et overskud på 37000 kr. 4 afdelinger kommer ud med underskud på tilsammen 77000kr, så samlet set et flot regnskab for SAB.

I forbindelse med SABs økonomi vil jeg også nævne, at årets revisionsprotokollat igen er uden bemærkninger, og med stor ros til SAB for vores håndtering af foreningen.

Der har siden sidste repræsentantskabsmøde været 8 hovedbestyrelsesmøder. 3 af dem er blevet afholdt virtuelt da hovedbestyrelse, lige som resten af Danmark, var ramt af forsamlingsforbuddet.

Coronapandemien har også været skyld i, at vi ikke har kunnet afholde temamødet for repræsentantskabet, men vi håber at kunne gennemføre det til efteråret.

Ligeledes har hovedbestyrelsens arbejdsweekend heller ikke været afholdt. Det er her, vi arbejder med SABs målsætninger, nybyggeri og effektivisering. Vi forventer at



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

kunne gennemføre en arbejdsweekend til efteråret eller foråret.

I effektiviseringsenhedens opgørelse ligger SAB rigtigt pænt med en effektivitet på omkring 85%. Gennemsnittet i region Midtjylland ligger på 82%. Siden 2014 har SAB effektiviseret med i alt 8%. Disse tal er for regnskabet 2019.

I sommeren 2020 blev en ny "Grøn boligaftale" vedtaget med støtte fra størstedelen af folketingets partier. Aftalen er gældende for perioden 2021-2026.

Aftalen indeholder bl.a.:

Flere midler til renovering af almene boliger i 2020 og 2021.

Alle renoveringsprojekter skal indeholde en grøn screening, og der gives ekstra støtte til grønne tiltag.

Alle afdelinger skal have gennemgået deres henlæggelser – de såkaldte PV-planer – af en ekstern konsulent, ligeledes skal der laves en energirapport på alle afdelinger. Dette betaler LBF for den første gang. Fremover skal alle planer gennemgås af en ekstern rådgiver hvert 5. år, og her er det afdelingerne der skal betale.

Der er afsat en pulje på 200 mio kr. til bæredygtighed, som boligforeningerne kan søge. Det er f.eks. til klimavenlige byggematerialer, genbrugsmursten og varmepumper.

Grundkapitalsordningen forlænges frem til 2026, hvilket betyder at den kommunale grundkapital kan variere mellem 8, 10 og 12% afhængigt af, hvor store boliger, der bliver bygget.

I alle renoveringsprojekter SKAL der undersøges, om der kan tilføres flere boliger ved f.eks. at udnytte tag rum eller store grundarealer til flere boliger.

Sidst har man besluttet at forlænge effektiviseringsenhedens arbejde i ministeriet frem til 2026. Dette betyder, at den almene sektor skal finde flere effektiviseringer end de allerede realiserede 1.5 mia. kr.



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Ud fra de ovenstående forudsætninger er der for perioden 2021-2026 aftalt et effektiviseringstal på 1.8 mia. kr. Det forventes, at mindst 300 mio. kr. af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. Herudover forventes det, at mindst 400 mio. kr. indfries af merbesparelsen i den forrige periode frem til 2020. Det betyder, at de 1.5 mia. kr. der var et krav fra 2014-2019 faktisk blev på 1.9 mia. kr. med udgangen af 2020.

For SAB betyder det, at vi skal have fokus på effektiviseringer som energibesparelser, forbrug af viceværttimer, affaldshåndteringer med videre.

Når vi sammenligner SAB med andre sammenlignelige boligselskaber med Boligselskabernes landsforenings tvillingeværktøj, kan vi se, at vi skal have fokus på bl.a. konto 115 – ikke planlagt vedligeholdelse og på konto 117 – fællesudgifter til vand og strøm. Her er det især udgifter til vaskerier, som vi bliver nødsaget til at sætte fokus på. I dag bliver strøm og vand samt opsparing til nye maskiner og vedligehold af disse betalt via henlæggelser. I nogle afdelinger er det sådan at man frit vasker via huslejen. Fremover skal vi vænne os til, at der bliver egenbetaling via forbrug. Sagt med andre ord - dem der bruger vaskeriet betaler for de fælles udgifter til vaskeriet.

Et andet indsatsområde er individuel betaling af vandforbrug gennem allerede opsatte målere, på den måde betaler man for eget forbrug i stedet for at betale over huslejen.

I 2020 har det største projekt været opførelsen af 68 nye boliger på Vesterskovvej. Planen var, at de skulle være klar til indflytning medio oktober 2021, men arbejdet er gået så godt, at der er indflytning allerede 1. september 2021. Der er over 260 aktive ansøgere på venteliste til de 68 boliger, så vi regner ikke med at få problemer med at leje dem ud.

1. april startede entreprenørerne på udgravning til vores nye boliger på Søtoften, hvor der skal opføres 58 familieboliger. Det er entreprenørfirmaet Paulsen, som skal opføre boligerne. Det er det samme firma, der laver Vesterskovvej, så de flytter hele byggeafdelingen fra Vesterskovvej til Søtoften.



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Dagmargården etape 2, hvor Skanderborg kommune ønsker, at vi opfører ca. 60 nye boliger, har været en lang politisk proces. Region Midtjylland, som ejer de to grundstykker vi skal købe for at gennemføre projektet, har været svære at nå til enighed med, men vi tror, vi er ved, at nå hinanden, så vi kan komme i gang med projektet. Vi forventer, at skema A bliver godkendt på byrådsmøde i juni måned.

Opførslen af etape 2 betyder samtidig, at vi må nedlægge afdeling 37, som er et kommunalt bosted.

Totalrenoveringen af afdeling 7 – Kastanievej 24-30 – er nu lidt over halvvejs. De første beboere er nu flyttet hjem til de nyrenoverede boliger, som alle er blevet udstyret med nye køkkener, nye badeværelser med vaskesøjler, elevator til halvdelen af boligerne og nye altaner til alle. Derudover forsynes boligerne med genvekslingsanlæg, som sikrer et sundt indeklima samtidig med, at der kan spares på varmen.

Afdeling 5 på Kastanievej 2A-C, her påbegyndes nedrivningen af ejendommen 1. september i år, hvorefter der bliver opført 15 nye boliger.

Renoveringen af afdeling 19 – Granhøjen – forventes at starte op omkring årsskiftet 2021/22.

Afdeling 4 – Banegårdsvej og afdeling 8 – Vestervang har ligget til behandling i LBF, og det ser nu ud til, at vi kan få lukket sagerne, således vi kan få endelig tilsagn om, hvad vi kan få i renoveringsstøtte og driftsstøtte, således beboerne kan blive præsenteret for renoveringsprojekterne og forhåbentligt kan godkende renoveringerne og den fastsatte husleje.

Den sidste renovering jeg vil nævne, er afdeling 32 – Vestergade 49 og 55-59. Her har LBF og SAB i 5 år været enige om, at vi skulle nedrive boligerne og bygge nye boliger i lighed med afdeling 5, men et flertal i Skanderborg byråd har overraskende besluttet, at vi ikke kan få vores godkendelse, da Skanderborg Museum i en udtalelse til sagen har oplyst, at alle boliger langs Vestergade tilhørende SAB har en



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

bevaringsværdighed. Byrådet har derfor besluttet, at lave en lokalplan, som forbyder om- og tilbygninger af disse boliger.

Dette er en stor udfordring for SAB, da der vil ligge en kæmpe investering i at renovere boligerne, så de kan blive nutidige både i forhold til bygningernes stand og energirigtige boliger. Vi vil drøfte sagen i Hovedbestyrelsen, og søge alternativer til en renovering. Dette kan evt. ende i en beslutning om at sælge boligerne, da vi ikke mener, at de øvrige beboere i SAB skal betale for af de 10 lejligheder, der er i afdelingen bliver renoveret for et beløb, der langt overstiger nybyg priser. Vi kan ikke forsvare, at putte så mange penge i 10 boliger.

Vi forventer i løbet af august måned at få endelig tilsagn på, hvorvidt vi kan forlænge Projekt Højvangen i yderligere 4 år. Vi er blevet prækvalificeret af LBF, hvilket vil sige, at de med stor sandsynlighed vil give endelig tilsagn.

Her til sidst vil jeg sætte et par ord på de seneste måneders skrivelser om svindelsagen i Østjysk Bolig. Jeg vil på inden måde kommentere selve bedragerisagen, men mere fokusere på, om dette også kunne lade sig gøre i SAB.

Og ja, det kan lade sig gøre – hvis direktøren, regnskabschefen og bogholderen i forening beslutter sig for at svindle, ja så kan det godt lade sig gøre i et år, men så er vi vist ud i, at det kan lade sig gøre i alle virksomheder.

Vores revisionsfirma Deloitte har i april og maj måned "kulegravet" SAB – hvilket de gør hvert år, derfor vil den førmtalte hypotetiske svindlen kun kunne stå på i et år. Kulegravningen gøres for, at kvalitetssikre at vores forretningsgange overholder al lovgivning på området. Hovedbestyrelsen afholdt den 6. maj 2021 et møde med vores revisorer, hvor de gennemgik resultatet af deres revision. Og, jeg er faktisk stolt over at kunne meddele, at vi igen i år har modtaget et protokollat uden en eneste anmærkning. Alle vores forretningsgange og IT-systemer er opdateret efter gældende lov.



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

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

Med disse ord, vil jeg sætte min beretning til debat.

Der var spørgsmål til og debat om elementer fra beretningen.

Spørgsmål blev besvaret af Dorthe Kruse og suppleret af Erling Weber Jensen.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Gennemgang af årsregnskabet ved Kent Hansen.

Der var enkelte spørgsmål til årsregnskabet, som blev besvaret af Erling Weber Jensen og Kent Hansen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Kent orienterer om budgettet for 2022.

Der var enkelte spørgsmål til samt debat om budgettet.
Spørgsmål blev besvaret.

Ad. 7. Punktet udgik da der ingen indkomne forslag var.

Ad. 8. Carsten Rasmussen og Mogens Bertelsen blev genvalgt til bestyrelsen.

Ad. 9. 1. suppleant - Simon Øhrberg, afd. 34 2. suppleant - Brian Pedersen, afd. 45



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 8660 SKANDERBORG

TLF 86 52 33 00 adm@sab-net.dk

www.sab-net.dk

Ad. 10. Deloitte blev genvalgt som revisor.

Ad. 11. Der var intet under eventuelt.

Formand Dorthe Kruse og dirigent Erling Weber Jensen takkede af.

Referent

Anna Nielsen

Formand

Dorthe Kruse

Dirigent

Erling Weber Jensen