



Referat ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 23. maj 2023, kl. 17.30



Sted:

**Ulkebøl Forsamlingshus
Kaplenivej 1, 6400 Sønderborg**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.**
- 2) Bestyrelsens årsberetning, herunder
forretningsførelse for år 2022.**
Endelig godkendelse af årsregnskab for år 2022 med
tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af
budgettet for år 2024.
- 3) Indkomne forslag.**
 - a. Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.
 - b. Ændring af vedtægterne- Implementering af ændringer
i normalvedtægten.
 - c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af at
organisationen udøver sin virksomhed på non-profit
grundlag.
- 4) Valg af bestyrelsesformand.**
På valg:
Vivian Engelbrecht – modtager ikke genvalg
- 5) Valg til bestyrelsen.**
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
På valg:
Jan Thiessen, afdeling 10 – modtager genvalg
Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 – modtager genvalg
- 6) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen.**
På valg:
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24
Edel Mathiesen, afdeling 73
- 7) Valg af 7 delegerede til kredsmøder.**
Nuværende delegerede:
Else Thiessen, afdeling 10
Inga Skovlund, afdeling 47
Edel Mathiesen, afdeling 73
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24
Klaus Leth Kjeldgaard, afdeling 33
Bjarne Per Nissen, afdeling 7
Henning Petersen, afdeling 9
- 8) Valg af 4 repræsentanter til SALUS.**
Nuværende repræsentanter:
Else Thiessen, afdeling 10
Edel Mathiesen, afdeling 73
Inga Skovlund, afdeling 47
Karsten Wohlgemuth, afdeling 24

	9) Valg af statsautoriseret revisor. Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg 10) Eventuelt. Og herefter – - SABs Antenneforening: 1) Valg af dirigent. 2) Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år. 3) Indkomne forslag. Ingen indkomne forslag. 4) Valg til bestyrelsen. Valg af formand På valg: Jan Radik, afdeling 35 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer På valg: Bruno Christensen, afdeling 45 Else Thiessen, afdeling 10 5) Valg af 2 suppleanter. På valg: Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 6) Eventuelt.
	Arrangør: SALUS Boligadministration Egevej 9 6200 Aabenraa

0. Vivian bød på SAB's vegne velkommen til repræsentantskabsmødet

Præsenterede hovedbestyrelsen:

Næstformand: Jan Thiessen

Jan Radik

Tina M. Søndergaard

Jens Otten

Herluf Chr. Jensen

Medarbejderrepræsentant: Brian List Hansen

Vivian Engelbredt

Præsenterede ledelsen:

Adm. Direktør: Lisbeth Jakobsen

Teknisk Chef: Brian Skou Juhler Larsen

Medarbejdere:

Inspektør SAB, Poul Christensen

Inspektør SAB, Torben Leth

Synsinspektør SAB, Allan Jacob
Inspektørsekretær SAB, Lone Ammitzbøll
Inspektørsekretær SAB, Bente Flintholm
Inspektørsekretær SAB, Camilla Henningsen
Boligsocial koordinator SAB, Anne Marie Wolff

Desuden til stede, uden stemme-/taleret:
Inga Skovlund, afd. 47
Edel Mathiesen, afd. 73

Velkommen alle sammen.

1. Valg af dirigent

Forslag til dirigent Brian Skou Juhler Larsen, tekniskchef, SALUS
Boligadministration.

Brian Skou Juhler Larsen blev enstemmigt valgt ved akklamation.

Dirigenten konstaterede mødets lovlighed i henhold til vedtægterne, og læste dagsorden op. Herefter gik forsamlingen over til behandling af dagsordenens punkter.

Der var mødt 43 ud af 91 repræsentantskabsmedlemmer.

2. Bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelse for år 2022 samt endelig godkendelse af årsregnskab for år 2022 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for år 2024

Mundtlig årsberetning ved formand Vivian Engelbrecht:

Ghetto - Omdannelsesområde

Området Nørager-Søstjernevej mf. kaldes nu et omdannelsesområde, og der er lavet en udviklingsplan for området.

Der har været en del frivillige fraflytninger fra Nørager og derved tomme boliger, som er forsøgt udlejet på midlertidig kontrakt.

Nu er vi efterhånden kommet dertil, at vi er begyndt at genhuse beboerne, og vi gør alt hvad vi kan, for at de får en bolig der passer til dem.

Hvis man opfylder kriterierne, kan man komme tilbage i et af de 48 rækkehuse vi bygger. De bliver fordelt med første ret til dem der har boet længst i afdelingen.

Vi havde besøg af regeringens Ghettorepræsentanter i sidste måned. De kommer for at tjekke, at vi gør det vi skal, og de var rigtig godt tilfredse. De kunne godt se, at kommunen og SAB havde fint styr på det hele. Vi har også haft et rigtig fint samarbejde med kommunen.

Inde længe begynder nedrivningen. Teknisk afdeling arbejder på at finde måder at genbruge nogle af materialerne fra nedrivningen. Det er altid træls at tænke på, at brugbare ting kasseres, og det er jo den vej vi skal – mere genbrug.

Hvis I vil følge med i omdannelsen, så kan I se det på mitboligomraade.dk

Nybyggeri

Vi har den 4. maj haft rejsegilde og åbent hus for de 38 nye grønne rækkehuse i Vollerup. Solceller med batterier, græs på taget og LAR-anlæg.

Der er i alt 22 boliger til familier og 16 til seniorer.

Byggeriet opføres i 4 etaper og udlejes også løbende.

Der har været tildeling af etape 1 og 2, som er de 22 familieboliger.

Her er stadig et par stykker, der endnu ikke er udlejet.

De første er udlejet med indflytning her til sommer.

Tildelingen af de 16 seniorboliger – etape 3 og 4, vil ske på et senere tidspunkt, og hvis man vil i betragtning, så skal man skrives op på ventelisten til boligen.

Sundquistgade

Godkendelsen af 10 rækkehuse er på plads.

Det har været i udbud, men vi har desværre ikke kunnet finde økonomi i det, så byggeriet er udsat.

Vi arbejder på en løsning og skal søge ved kommunen igen.

El-ladestandere

Det er jo som bekendt ret nemt at installere el-ladestandere i rækkehuse og mindre afdelinger, hvor bilen er parkeret ved huset. Det vil være en aftale mellem den enkelte beboer og SAB.

Sværere er det i de store afdelinger, hvor man ikke har egen parkeringsplads.

Derfor har teknisk afdeling lavet aftaler med Clever om installering af el-ladestandere i 10 af vores store afdelinger. Det bliver uden omkostninger for afdelingerne og i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Arbejdet er så småt gået i gang.

Så nu sætter vi endnu mere fart på den grønne omstilling, som der vist efterhånden ikke er nogen der er i tvivl om, at det er den vej vi skal.

Personligt er jeg meget stolt over at kan sige, at SAB er en af de boligforeninger der går forrest med den grønne omstilling – og for øvrigt også på mange andre områder.

Afd. 09 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 10 i alt 2 stk. 4 lade udtag

Afd. 13 i alt 8 stk. 16 lade udtag

Afd. 18 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 22 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 24 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 27 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 30 i alt 4 stk. 8 lade udtag

Afd. 33 i alt 8 stk. 16 lade udtag

Afd. 50 i alt 2 stk. 4 lade udtag

Udlejningen

Selv om udlejningen gik forrygende i sidste del af 2022, var der alligevel en del tomgang hele året – med et tab på 1,7mil.kr. Det meste dog i Nørager.

Dog ca. 600.000 kr. bedre end i 2021: 2.3mil.kr.

Den første del af 2023 har vi heldigvis ikke haft så meget tomgang.

HVG

Årsresultatet for 2022 blev et overskud på **1.380.000 kr.** På linje med overskuddet i 2021. Det er rigtig fint, og vi er godt tilfredse. Egentlig skal det ikke give overskud, men pga. tidligere års underskud, er det vigtigt med overskud til konsolidering og afvikling af gæld.

SALUS

Vores arbejde i SALUS med en fælles strategi for de 8 foreninger, er afsluttet. Det resulterede i en hel række gode værdier at arbejde frem på, og at vi ved at lære af hinanden, når de bedste resultater for alle.

I SAB var vi enige om, at tiden ikke var til fusion for alle 8 foreninger, men en mulighed kunne være at fusionere kommunevis. I SAB er vi positive for det, men DANBO og Gråsten er ikke klar. Det håber vi selvfølgelig vil ændre sig.

Derimod er de 3 foreninger i Tønder Kommune gået i forhandlinger om fusion. I Aabenraa har de 2 foreninger for nogle år tilbage forsøgt fusion, men det blev nedstemt i repræsentantskabet.

Men netop fusion mellem boligforeningerne kommunevis, vil virkelig give mening.

Til sidst en lille reminder for vores afdelingsbestyrelsesseminar som er den 24. juni og foregår på Scandic.

Husk at melde jer til. Det er gratis at deltage.

Spørgsmål til beretningen:

Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Dirigenten kunne konstatere at beretningen blev taget til efterretning.

Endelig godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt gennemgang af budgettet for 2024

Hovedforeningens årsregnskab 2022

Underskud på 1.183 t.kr.

Øgede personaleudgifter	- 276 t.kr.
Øgede udgifter til kontorlokaler	- 558 t.kr.
Øgede nettorentudgifter	- 711 t.kr.
Færre mødeudgifter	354 t.kr.
Øvrige poster	8 t.kr.

Underskuddet er hentet fra arbejdskapitalen.

Ingen spørgsmål til regnskabet.

Årsregnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

Afdelingernes regnskab 2022 ved Lisbeth Jakobsen

Årets drift har resulteret i, at 29 (30) afdelinger udviser overskud på i alt t.kr. 2.705 (1.945).

De resterende 17 (17) afdelinger udviser underskud på i alt t.kr. 4.363 (4.829).

Der er en enkelt afdeling, som har et 0-resultat.

Spørgsmål til regnskab for afdelingerne ved Lisbeth Jakobsen:

Der var ingen spørgsmål.

Årsregnskabet for afdelingerne blev godkendt ved håndsoprækning.

Budget 2024 ved Lisbeth Jakobsen

Stigning 4,79% (2023 niveau) t.kr. 687 i administrationsudgiften.

Nyt administrationsbidrag pr. lejemålsenhed 4.188 kr.
Grundbidrag 5.000 kr./afdeling.

Spørgsmål til budget:

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev taget til efterretning.

3. Behandling af indkomne forslag

a: Bemyndigelse jf. vedtægternes §6.

Der er 2 primære grunde til forslaget. For det første ønsker bestyrelsen at sikre, at afdelingsmøderne kan effektueres uden unødigt forsinkelse. For det andet ønsker bestyrelsen at have frihed til at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

For at sikre mest mulig gennemsigtighed og løbende dokumentation for repræsentantskabsmødets beslutning vil delegationen kun være gældende frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde, hvor tilsvarende forslag evt. vil kunne fremsættes igen.

Bemyndigelsesdelegation blev vedtaget ved håndsoprækning.

b. Ændring af vedtægterne- Implementering af ændringer i normalvedtægten.
Forslaget er en teknisk tilpasning i forhold til anvendelse af digitale kanaler til indkaldelse til møder i beboerdemokratiet.

Der er alene tale om en implementering af en ændring af ministeriets normalvedtægter

Lisbeth Jakobsen gennemgik forslaget.

Der blev stemt ved håndsoprækning og dirigenten kunne konstatere, at 41 af de fremmødte stemte for forslaget.

Da færre end halvdelen af repræsentantskabsmedlemmerne var mødt op, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 21. juni 2023 kl. 11 på Egevej 9, 6200 Aabenraa.

- c. Ændring af vedtægterne - Præcisering af, at organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.

Lisbeth Jakobsen præsenterede forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og dirigenten kunne konstatere, at 40 af de fremmødte stemte for forslaget.

Da færre end halvdelen af repræsentantskabsmedlemmerne var mødt op, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 21. juni 2023 kl. 11 på Egevej 9, 6200 Aabenraa.

4. Valg af bestyrelsesformand

Kandidat:

Vivian Engelbrecht – modtager ikke genvalg

Jan Thiessen præsenterede sig selv.

Der var ikke andre, der stillede op til valg.

Jan Thiessen blev valgt ved akklamation.

Vivian Engelbrecht takkede for de gode år hun havde været i bestyrelsen.

5. Valg til bestyrelsen

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Kandidater:

Jan Thiessen, afdeling 10 – genopstiller

Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 – genopstiller

Følgende kandidater stillede op og præsenterede sig selv kort:

Allan Hansen, afdeling 10

Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73

Herluf Chr. Jensen, afdeling 35

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Edel Birthe Mathiesen blev valgt med 30 stemmer

Herluf Chr. Jensen blev valgt med 29 stemmer

Allan Hansen blev valgt med 25 stemmer

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Kandidater:

Allan Hansen, afdeling 10 – 1. suppleant

Flemming Kjærsgaard, afdeling 52 – 2. suppleant

7. Valg af 7 delegerede til kreds møder

Nuværende delegerede:

Elsbeth Thiessen, afdeling 10

Vivian Engelbrecht, afdeling 62

Inga Skovlund, afdeling 47

Flemming Kjærsgaard, afdeling 52
Ib Johannsen, afdeling 36

Alle blev valgt ved akklamation.

8. Valg af 4 repræsentanter til SALUS

Nuværende repræsentanter:

Else Thiessen, afdeling 10
Vivian Engelbrecht, afdeling 62
Inga Skovlund, afdeling 47
Jakob Spiel Køhler, afdeling 5

Alle blev valgt ved akklamation.

9. Valg af statsautoriseret revisor

Nuværende – Revisionsfirmaet Ernst & Young, Sønderborg
Bestyrelsen foreslog genvalg.
Ernst & Young (EY) blev genvalgt.

10. Eventuelt

Spørgsmål fra salen: Er det et lovkrav, at vi skal holde et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Lisbeth Jakobsen: Vedtægter må ikke laves om, så man stiller folk dårligere. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde skal 2/3 af de fremmødte stemme JA til forslaget, for at det bliver vedtaget, ikke 2/3 af de stemmeberettigede, men 2/3 af de fremmødte.

Spørgsmål fra salen: Hvornår kommer hjemmesiden til at virke, så man kan logge på med MitID.

Lisbeth Jakobsen: Vi har haft lidt udfordringer med MitID, men det burde virke nu.

Der var ikke flere spørgsmål under eventuelt.

Herefter fortsatte mødet med dagsorden for SAB's Antenneforening:

1. Valg af dirigent

Brian Skou Juhler Larsen blev valgt som dirigent.

2. Beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år v/ Jan Radik

Der blev lavet en ny aftale med STOF A fra januar 2022. For medlemmerne i DOA betyder det, at opkrævningen af tv-pakken nu kommer via STOF A.

Man opkræves nu kvartalsvis. Det vil sige, at medlemmer nu modtager deres regning fra STOF A på deres TV-løsning, bredbånd og telefoni. Grundet ovenstående har der været en besparelse på PBS-gebyret på 81 kroner om året.

Vi har fået et 3-pakkesystem. Vi ville holde prisen i bero, og STOfA ville have en nemmere administration, og 3-pakkesystemet er det, som praktiseres de fleste steder. Det har medført, at vi har fået en mellempakke, der tilgodeser dem som ikke ser musikvideoer eller er interesserede i megen sport. Programpriserne fra 2021 blev bibeholdt i 2022. Programprisen for pakke 1 er uændret kr. 160,-. Mellempakken, inkl. pakke 1 (i alt 46 kanaler), koster kr. 415.-.

Opkrævning af tv-pakker er kommet via STOfA siden den 1. januar 2022. Opkrævninger har i 2022 været kvartalsvis. Medlemmer har adgang til "mine sider" på stofa.dk, hvor medlemmer selv kan aktivere de web-tv- og streamingtjenester, der er tilknyttet tv-pakken. Medlemmer har adgang til det, de betaler for via tv-pakken. Det gælder webtv, TV2 Play og meget mere. Det er muligt på "mine sider" at se regningsstatus og de produkter man har, og man kan aktivere SafeSurf og SafeLogin til dem, der har bredbånd.

Der er længere åbningstider på telefonen i kundeservicen og mulighed for chat på stofa.dk, hvor man kan skrive med Stofa kundeservice. Medlemmer skal kun ringe et sted hen eller gå til "mine sider", når de ønsker produkter, produktskift eller i værste fald har tekniske problemer. Potentielle nye medlemmer kan ringe eller gå på stofa.dk og bestille tv-pakker m.m., når det passer dem.

Forhandlingerne med STOfA mandede ud i, at der kom flere ændringer i programudbuddet, herunder også prisstigninger. Dog sådan at pakke 1. stadigvæk koster kr. 160,00.

Jeg oplyste sidste år, at vi er i forhandling med at få vores net opgraderet til DOCSIS 3,1. Denne ombygning starter efter sommerferien, og forventes færdig i januar 2024. Når nettet er parat til at kunne levere den hurtige internetforbindelse bliver I informeret.

Prisen for ombygningen er uden omkostninger for boligforeningen.

Prisen til medlemmer, der ønsker den hurtige internetforbindelse, vil blive oplyst på vores hjemmeside, når vi kender denne.

Dem der ønsker at få denne hurtige nethastighed, FORVENTES KLAR I 2024, bestiller den hos STOfA.

DOA BETALER 3.000,000 KR. KONTANT, og har så forlænget samhandelsaftalen til 2030, så STOfA's investering er 8.500.000 KR.

DOCIS 3,1 GIVER ET MERERE STABILT NET.

Vi har hidtil kunne levere FM radio, den udgår i år. For at kunne høre digital radio, skal man have en DAB-radio.

De aktuelle tv pakker antal pr. april 2023

Pakke 1. 2643. Pakke 2. 71. pakke 3. 253 + 9, i alt 3676.

Der blev spurgt ind til signalet. Det er nu digitalt, og derfor skal man have en DAB-radio.

Der var ikke flere spørgsmål til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

4. Valg til bestyrelsen

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Kandidater:

Jan Radik, afdeling 35
Bruno Christensen, afdeling 45
Else Thiessen, afdeling 10

Der var ikke andre der stillede op til valg.
Alle blev valgt ved akklamation.

5. Valg af 2 suppleanter

Kandidater:

Herluf Chr. Jensen, afdeling 35 – 1. suppleant
Edel Birthe Mathiesen, afdeling 73 – 2. suppleant

Valgt ved akklamation.

6. Eventuelt

Der var ingen spørgsmål under eventuelt.

Dirigent Brian Skou Juhler Larsen nedlagde hvervet og takkede for god ro og orden.

Herefter blev ordet overgivet til formanden for en afsluttende bemærkning.

Tak for fremmødet og kom godt hjem.

Godkendt den 23. maj 2023

Vivian Engelbrecht
formand

Brian S.J. Larsen
dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vivian Engelbredt

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9be852b3-ece1-41d5-8373-10b3d4cd42a4

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-05-24 12:44:23 UTC



Brian Skou Juhler Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-385912680334

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-05-26 07:25:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 55A3N-3QT23-8ETHQ-UVBEQ-P777U-72Q15

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>