



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 13. august 2020

Efter et meget usædvanligt forår med Coronanedlukning af Danmark, kan det endelig lade sig gøre igen at forsamles - og at afholde møder i beboerdemokratiet. Derfor rigtig mange tak for fremmødet i aften - dejligt at se jer allesammen.

Det har været en mærkelig tid, men også en tid, hvor nogle afdelinger har gjort en ekstra indsats for at holde dialog med beboerne under nedlukningen - bl. a. med blomster og andre hilsener.

Nye almene boliger i Svendborg

Efter et langt tilløb med projektering og økonomiske beregninger lykkedes det den 20. august sidste år at tage første spadestik til 54 nye boliger. For første gang i mere end 20 år lykkedes det for SAB at få lov at bygge nyt. Det er vi meget tilfredse med - ikke mindst at vi er de første i Svendborg med nye almene boliger i denne omgang. Og vi har nu udleveret nøgler til stort set alle de nye lejere.

Selvom der i øjeblikket bygges mange nye lejligheder, håber vi alligevel at få lov til at bygge mere hen ad vejen.

Driften

Der er nu gået godt og vel to år, siden vi omorganiserede driften og etablerede de tre teams. Som jeg også sagde sidste år, så er erfaringerne overvejende positive, og i forhold til huslejudviklingen kan vi endnu en gang glæde os over, at de fleste afdelinger har holdt huslejen i ro i 2019 og 2020. De få afdelinger, hvor det har været nødvendigt at hæve huslejen, har kun haft små stigninger. Det samme gør sig heldigvis gældende i de budgetter, der er udarbejdet for 2021, og som i den kommende tid skal behandles på de ordinære afdelingsmøder.

Strategi

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med strategiudvikling, og det vil fortsat være et emne, som behandles på formandsmøderne. Tak for det fine fremmøde på disse møder.

I 2019 arbejdede vi en del med den interne kommunikation. På formandsmøderne og på fællesmøder mellem flere afdelingsbestyrelser har vi forsøgt at højne informationsniveauet, og vi sender nu referater fra møderne i organisationsbestyrelsen ud til afdelingsformændene, hvor ideen er, at formændene videreformidler til egne bestyrelser.

Derudover holdt vi i februar 2020 en temadag, hvor samarbejde, kommunikation og kompetencer var overskriften. På temadagen kom vi vidt omkring og konkluderede, at "tryghed og tilfredshed" kunne beskrive målet for vores arbejde og kerneopgaven for SAB. Udvikling af samarbejde og forbedring af kommunikation er en proces, der hele tiden kan udvikles, og hvor man altid kan finde ting, der kunne gøres bedre endnu. I bestyrelsen er vi



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

dog af den opfattelse, at vi er godt på vej i SAB - ikke mindst fordi vi har valgt at satse på en kombination af digital kommunikation og møder med fysisk fremmøde, hvor debatten kan tages i øjenhøjde.

Samarbejde og kommunikation hænger uløseligt sammen med viden og kompetencer, så vi kan tage debatten på et oplyst grundlag. Derfor vil vi fortsætte med at invitere til kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. I 2019 har vi holdt et BL-kursus om "Afdelingsbestyrelsens Opgaver og Ansvar" og et SAB-arrangeret kursus om "Afdelingens Budget og regnskab" ved eget personale. Vi vil fortsat udbyde kurser i 2020/2021.

Hertil kommer, at vi naturligvis fortsat vil invitere til formandsmøder, og som aftalt på temadagen forsøge at lægge møderne umiddelbart før deadline på SAB-nyt. Og med opfordring til at sende en anden fra bestyrelsen, hvis formanden er forhindret.

Kraftvarmeværket og Svendborg Fjernvarme

Vi har haft stor gavn af at have vores næstformand Steen Mørk siddende i Svendborg Fjernvarmes bestyrelse. Det har givet større indsigt i, hvorfor vores forhandlinger om en købsaftale trækker så længe ud.

Vi er fortsat ikke nået til enighed med Fjernvarmen omkring køb af vores kraftvarmeværk. Vi håber stadig på at nå et tilfredsstillende resultat, men er meget opmærksomme på, at vi skal være i stand til at levere en plan B, hvis vi ikke kan nå et resultat, der er gunstigt for vores beboere.

Den boligsociale helhedsplan

er et samarbejde mellem SAB, Boligselskabet Sydfyn, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden. Det daglige ansvar for helhedsplanen har Aktive boligområder i Svendborg, som er et tværgående sekretariat, og som bl.a. har kontor i Byparken nr 40. Man er som altid velkommen til at kontakte sekretariatet og få mere at vide.

I 2019 lykkedes det - efter anmodning fra henholdsvis Strynøvej og St. Byhavevej - at få de to afdelinger med i den boligsociale helhedsplan. Det betyder, at i alt 7 afdelinger nu er omfattet af helhedsplanen - svarende til 1.350 lejemål.

I regi af Den Boligsociale Helhedsplan kører en række projekter - det har de fleste af jer nok læst om i SAB-nyt - men her skal jeg blot nævne, at helhedsplanen i forbindelse med Coronanedlukningen greb chancen for at skabe lidt liv og underholdning ude i flere boligafdelinger, hvor de sammen med afdelingsbestyrelserne arrangerede "gårdkoncerter".

Hen over sommeren har Helhedsplanen også formidlet adskillige aktiviteter, som rigtig mange beboere og ikke mindst deres børn har haft stor glæde af.

Herfra skal lyde tak for indsatsen - både til Helhedsplan og ikke mindst de frivillige fra



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

afdelingsbestyrelserne, der gav en hånd med i både planlægning og udførelse.

Trivselskonsulenten

Vi har fortsat ansat en trivselskonsulent, hvis opgave primært er at måle og følge temperaturen i boligforeningen. Kort sagt at samle mulige problemer op, inden de eskalerer. Det er en god forebyggende indsats, som vi løbende har godt udbytte af.

SAB-NYT

Beboernes eget blad bliver godt modtaget og vi får mange gode tips til bladet, men kom endelig med mere og husk, at de aktiviteter, I har i de enkelte afdelinger, måske kan inspirere andre.

Referatet fra dette repræsentantskabsmøde og de kommende afdelingsmøder vil blive bragt i det næste nummer.

Administrationen

Administrationen kører fortsat godt og giver ikke anledning til andet end tak.

Revisionen skriver i protokollen:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Ved bestyrelsens møde med revisionen forud for dette møde, var der stor ros til administrationen for både god tilrettelæggelse af det administrative arbejde og fokus på at bruge IT, hvor det kan lette arbejdet og minimere risikoen for fejl.

Ny direktør

Sidst i 2019 meddelte Jørgen Berg Jensen - SAB's direktør gennem de sidste 17 år - at han havde besluttet at gå på pension med sidste arbejdsdag i juli måned.

Der vil blive mulighed for at hilse af med Jørgen 21. august, og herfra skal lyde stor tak for indsatsen i de 17 år.

I organisationsbestyrelsen havde vi nogle drøftelser i forhold til, hvordan stillingen skulle besættes, og som I ved, endte det med, at vi valgte at ansætte SAB's hidtidige administrationschef Thomas Jeppesen som ny direktør. Dermed sikrer vi kontinuitet i foreningens arbejde -samtidig med at Thomas kompetencer matcher rigtig godt med vores strategi om at være grønne, digitale, effektive, demokratiske, tage socialt ansvar, yde service og varetage SAB-lejernes interesser.

Afdelingernes regnskaber og budgetter

Regnskabsåret 2019 sluttede for næsten alle afdelinger med overskud, dog er der tre afdelinger med mindre underskud.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Der er ved budgetlægning for 2021 igen øget fokus på afdelingernes løbende udgifter. Der er også afsmittende tiltag fra den effektivisering, vi har i gang.

Renovation kører vi som bekendt selv lidt endnu, men som alle ved, så indføres der snart obligatorisk affaldssortering i Svendborg Kommune. Vi har besluttet, at i de afdelinger, hvor det giver mening, skal spande og containere afløses af nedgravede løsninger med såkaldte Molokker. På formandsmøde i juni måned har vi orienteret om affaldssorteringen, pladseringen af molokkerne og økonomien for de enkelte afdelinger.

I alle udkast til budgetter for afdelingerne er der taget højde for den nye affaldsordning, der kan holdes indenfor den nuværende husleje i næsten alle afdelinger. Kun Brydevej og Elmevænget får en beskedent stigning på 0,9%.

Foreningens regnskab

Foreningens regnskab skal vi behandle under et andet punkt på dagsordenen. Det udviser et overskud på 1.328.072 kr. Overskuddet skyldes primært at effektiviseringen har medført, at udgiften til personale i administrationen har været ca 800.000 kr under budgetteret.

Sideaktiviteter

Det økonomiskeresultat for murer- og renovationsafdelingen mm viser et overskud på 334.000 kr, som overføres til egenkapitalen. Egenkapitalen i renovationsafdelingen vil blive brugt i afdelingerne i 2020 og 2021, så de henlagte midler fungerer som et tilskud til overgang til ny renovationsordning og de udgifter, der er forbundet hermed.

Renoveringer

Siden vi mødtes i maj måned sidste år, har vi lagt nye tage på blokkene i afd. 5 - Glentevej. I øjeblikket udskiftes tagene i afd. 17 - Svendborg Bo, og rækkehusene i Elmevænget får nyt badeværelse og en række andre forbedringer.

I løbet af 2021 igangsættes en større renovering i afd. 13 - Sanddalsparken.

De løbende renoveringer og forbedringer er med til at holde standarden på vore boliger høj, og er med til at sikre, at SAB også fremover kan tilbyde gode og tidssvarende boliger i Svendborg.

Styringsdialog med Svendborg Kommune

I denne periode har vi været indkaldt til styringsdialog med kommunen - og nu vi alligevel var der, tog vi dialogen for to år. En udløber af dialogen - og lovgivningen i øvrigt - har været, at der er indført såkaldt Fleksibel Udlejning i Skovparken.

En anden - og mere glædelig udløber af dialogen - er, at Svendborg Kommunes borgmester Bo Hansen har fulgt op på vores utilfredshed med de meget høje renter, som bankerne tager i forbindelse med de såkaldte indskudslån. Lån, som Svendborg Kommune garanterer for,



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

og hvor bankerne derfor ikke løber nogen risiko. Det er således lykkedes borgmesteren at træffe aftale med Danske Bank om en mere rimelig rente på 5%.

Afdelingsbestyrelser - mangel på

Organisationsbestyrelsen varetager kun opgaven som afdelingsbestyrelse for Søsterhaven og i Trollehøj/Frøavlen.

Andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby

Administrationsaftalen med Andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby kører helt uden problemer. Aftalen er fornyet i marts måned 2020 og træder i kraft pr. 1. januar 2021, og kan tidligst opsiges med ophør med udgangen af 2016.

Der er tale om en selvstændig forening, så ønskes en lejlighed der, kræver det indmeldelse og opnotering på deres venteliste.

Besøg af boligministeren

I november 2019 fik vi besøg af boligminister Kaare Dybvad som led i hans besøg hos BL's Fynskreds. Han fik en orientering om Den Sociale Helhedsplan og deres gode resultater, og der var et større møde i Skovbyhus. Her redegjorde han for regeringens politik på boligområdet og fremhævede ønsket om, at alle kan få en god og sund bolig uanset indkomst. Og han fremhævede deres ønske om at få så mange blandede boligområder som muligt - og gerne med op til 33% almene boliger.

Senere har vi, bl.a. som følge af ønsket om at sætte gang i økonomien efter Corona-nedlukningen, set, at Landsbyggefondens mulighed for at støtte renoveringer den kommende tid har fået bredere rammer, således at rigtig mange projekter kan sættes igang. Og der er stor fokus på energirenoveringer i den sammenhæng, så det tjener flere formål. Det kan kun være sød musik i vores ører, at flere af lejernes egne opsparede penge kan sættes i spil for at holde lejlighederne i god stand og mindske miljøbelastningen samtidig.

Bestyrelsen

I bestyrelsen har vi haft et godt samarbejde i en god tone gennem hele året. Tak for det. Tak til alle, der er kommet her i dag. Dejligt med den opbakning der er i Svendborg Andels Boligforening.

Tak til alle afdelingsbestyrelserne for den indsats, der ydes gennem året, tak til revisionen og samarbejdspartnere, og sidst men ikke mindst en tak til medarbejderne i SAB. Med deres indsats har vi en velfungerende boligforening.