

Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 17. juni 2024

Det har igen været en usædvanlig periode, siden vi holdt det sidste ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2023.

Det er faktisk 5. år i træk, vi bruger den indledning.

Men den er jo lige så rammende i dag, hvor vi holder det sidste ordinære repræsentantskabsmøde i Svendborg Andels Boligforening.

På sidste års repræsentantskabsmøde drøftede vi blandt andet en del emner vedrørende den daglige drift, som efterfølgende har givet anledning til overvejelse om, hvordan vi afvikler repræsentantskabsmødet, så vi holder fokus på de overordnede temaer for foreningens virke.

Vi har i løbet af året holdt møde mellem nyvalgte og organisationsbestyrelsen og afholdt BL-kursus i afdelingsbestyrelsens opgaver, hvor BL-konsulent Henrik Madsen fortalte om, hvilke beslutninger, der ligger hvor i beboerdemokratiet. Sammen med et kursus i regnskab og budget afholdt sidst i maj er det en del af strategien om at gøre os alle klogere på de spilleregler, vi er omfattet af.

Vi snakkede om varmforsyning og vores planer for udfasning af vores nuværende varmekværk, der leverer varme til en stor del af vore beboere. Det ser langt om længe ud til, at Svendborg Fjernvarme har fået lavet en fornuftig plan for udrulning af fjernvarme i Østre bydel, hvor vi er en vigtig brik for, at også private husstande i området kan få fjernvarme. Det bliver ikke i 2024, men indenfor et par år er også en acceptabel horisont.

Organisationsbestyrelsen har siden sidste møde i repræsentantskabet afholdt 9 møder, og selvom fusionsforhandlingerne har fyldt meget, har der også været andre vigtige emner.

Vi har blandt andet ideudviklet på, hvordan vi styrker beboerdemokratiet. Det har administrationen også gjort sig tanker om, og vi holdt formandsmøde d. 6. maj, hvor vi præsenterede, hvordan årets afdelingsmøder søges afviklet, så en større del af ansvaret ligger hos afdelingsbestyrelserne, uden at gå på kompromis med de formelle krav til afholdelsen.

Bortset fra dette har de fleste møder, vi har indkaldt beboerdemokraterne til været informations- og dialogmøder omkring fusionen. Der har været flot fremmøde og god tone på møderne, så det tegner også godt for det fremtidige arbejde i det nye boligselskab.

Bofællesskab i Vejstrup

Der er godt gang i arbejdet med at planlægge bofællesskabet i Vejstrup. Der er lavet plan for, hvordan boliger og fælleshus skal placeres på grunden, og lokalplanen har været i høring.

Renoveringer

Vi har renoveret varmerør i afdeling Langebakke. Desværre er der stadig hængepartier, der betyder, at vi ikke kan erklære byggeriet for afsluttet, og det lever beboerne beklageligvis med ulemperne af.

Styringsdialog med Svendborg Kommune

På årets styringsdialogmøde havde vi igen en god dialog om forskellige emner. Kommunen er fortsat optaget af, at SAB har fokus på effektivitet og nødvendige renoveringer.

Vi er tidligere blevet opfordret til at undersøge, hvad der er de primære grunde til, at beboere fraflytter vores boliger. Der er lavet et forsøg med en undersøgelse i mindre skala, hvor der ikke var nogen entydig tråd i besvarelsene.

Der var ros til regnskaberne og den forvaltningsrevision, bestyrelsen har arbejdet med siden 2022. Vi har senest opdateret den på baggrund af regnskab og resultaterne for 2023. Og det vil indgå i styringsdialogen næste gang.

SAB's strategi og strategiopfølgning

Arbejdet med strategi blev i løbet af efteråret sat på pause, da vi kunne se, at der var en realistisk mulighed for at indgå et mere forpligtende samarbejde med Boligselskabet på Ærø og Boligselskabet Sydfyn. Nu ligger strategiarbejdet så i det nye selskab, hvor vi på et fælles bestyrelsesseminar i januar lagde de første brikker til det, der bliver en fælles strategi. Det er et af de emner, vi har på dagsordenen i fusionsudvalget i løbet af efteråret, sammen med mange mere lavpraktiske ting vedrørende indretning af administrationsbygning og principper for organisationsbestyrelsens arbejde. På nuværende tidspunkt har medarbejderne allerede haft deres første fælles møde, hvor de har taget hul på, hvordan de ser deres kommende arbejdsplads i det nye selskab.

Infrastrukturplanen

Arbejdet med Infrastrukturplanen i SABs afdeling 14 - Skovparken er så langt, at man i foråret kunne indvie en flot legeplads, hvor det grønne dog ikke rigtig var nået at spire, fordi foråret var så vådt. Med lidt fantasi kan man sagtens se, at det bliver et

dejligt område. Nyttehaverne er også i gang, og måske bliver der behov for flere hen ad vejen.

Der er lavet en bydelsanalyse for Svendborg Nordøst med navnet en grøn hverdagsby, der dækker fra Stjernens boldbaner og til skoven ved Skovparken, og med vægt på, hvordan man kan binde hele området sammen på en attraktiv måde. Det er kun en analyse, og der er ikke truffet beslutninger endnu.

Noget af det meget positive i analysen er forslag til, hvordan både skolen og skolens område kan blive åbnet op for omverdenen, og forhåbentlig finder man penge til det som noget af det første.

Den boligsociale helhedsplan

er et samarbejde mellem SAB, Boligselskabet Sydfyn, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden. Den omfatter SABs afdelinger: Skovparken, Elmevænget, Bispeløkken/Priorvej, Sanddalsparken, Munkevænget, Strynøvej og St. Byhavevej.

Her har der været aktivitet henover året, og blandt andet i samarbejde med kommunen er der tanker om at lave en af de nedlagte daginstitutioner om til en slags bydelshus, hvor man kan afprøve forskellige ideer til, hvad der kan forbedre dagliglivet i nærområdet. ABIS flytter ind i den nedlagte daginstitution kort før sommerferien, og vil i løbet af efteråret starte aktiviteter op.

Der er et projekt i gang mellem ABIS, boligselskaberne og Nymarksskolen, hvor en ung kommer til at følges med driftspersonalet en dag om ugen. Projektet hedder "Unge i drift", og formålet er at støtte de unge ind i nye roller, give dem positive oplevelser i et fællesskab med nye voksne rollemønstre og noget praktisk selvtillid ved at udføre et stykke arbejde. Det forventes at starte efter sommerferien. De unge aflønnes af ABIS i forsøgsperioden.

Hvis man er på Facebook, kan man løbende se opslag fra ABIS, aktive boligområder i Svendborg.

Huslejudviklingen i 2023.

I 2023 var der kun 2 afdelinger, der ikke fik huslejestigninger - svarende til 211 lejebolige. I de resterende 2.000 lejebolige fordelt på 20 boligafdelinger fik lejerne en huslejestigning på mellem 1,2 og 5,2%.

Administrationen er så småt startet på at udarbejde budgetterne for 2025 - og det ser desværre ud til, at mange lejere i SAB igen vil få en huslejestigning. Det skyldes naturligvis den generelle samfundsudvikling, hvor prisniveau - og renterne fortsat stiger - samt et øget krav til hele den almene boligsektor om at øge henlæggelserne.

Endvidere betyder de nye ejendomsvurderinger, at ejendomsskatterne stiger i flere af

SAB's afdelinger - mens andre falder i forhold til 2023 og 2024 niveauerne. Administrationen har sammen med en ekstern rådgiver udarbejdet budgetoverslag for ejendomsskatterne de næste 10 år, og resultatet af dette arbejde indarbejdes i budgetterne fra 2025 og frem.

Trivselskonsulenten

Vi har fortsat god gavn af trivselskonsulentens arbejde med at gribe problemerne, inden de bliver for store. I forbindelse med fusionen er der også overvejelser om, hvordan man kan udvikle den del af det nye selskabs arbejde.

SAB-Nyt

Her er stadig god udvikling og gode indslag fra afdelingerne. Husk der altid er interesse for flere indlæg. Det er et godt forum at udveksle erfaringer i, og i det hele taget fortælle om, hvad der foregår i afdelingen.

Referatet fra dette møde vil som sædvanligt blive bragt i næste nummer af SAB-Nyt, lagt på hjemmesiden og udsendt til repræsentantskabet, som også modtager referater fra organisationsbestyrelsesmøderne.

Driften

Det er nu godt og vel 6 år siden, at SAB omlagde driften til tre teams, der hver fik ca. 800 lejemål og udenomsarealer at passe. I de senere år er der arbejdet med både jobrotation og efteruddannelse - ligesom SAB også har satset på at udvikle bedre styrings- og ledelsesværktøjer.

På den baggrund besluttede SABs ledelse og inspektøraftdeling - sammen med de ledende ejendomsfunktionærer - for et år siden at sammenlægge team 1 og team 2 til et nyt stort team 1 med i alt 11 fuldtidsansatte. I dette team er der endvidere for nyligt ansat en gartner, der skal kvalificere "det grønne arbejde" i SAB.

Kravene til hvilke opgaver, driften skal løse, og de kompetencer, der skal være til stede, stiger hele tiden - og det er i det lys sammenlægningen af de to teams skal ses.

Der sker endvidere en stadig større udveksling af ressourcer, ensartet opgaveløsning og så videre med Team 3 og de i alt syv ansatte her.

Administrationen

Administrationen i SAB er velkørende. Revisionen fremhæver i protokollen især foreningens udbredte brug af IT i opgaveløsningen, og giver i øvrigt en blank påtegning, hvilket er revisorsprog for, at der ikke er fundet fejl, mangler eller andre forhold, der skal eller bør påtales.

I konklusionen skriver revisoren blandt andet (som sædvanligt)

"Vi har således konstateret, at boligforeningen er sparsommelig, produktiv og effektiv."

Foreningens regnskab

Foreningens regnskab skal vi behandle på et andet punkt på dagsordenen. Det viser i år et overskud på ca. 1,5 millioner kr. Det skyldes, at SABs kapitalforvaltning har givet et afkast på 5,9%, hvoraf de ca. 2 millioner kr. er afkast af forvaltning af selskabets dispositionsfond og arbejdskapital. Vi er således i gang med at indhente de meget store tab, SAB havde på kapitalforvaltningen i 2022.

Som tidligere nævnt er der lagt en plan for, hvordan SAB genvinder det tabte via en placering af frie midler i kortfristede obligationer med en varighed på 1-6 år, anskaffet til en kurs under 100.

Afdelingernes regnskaber og budgetter

De fleste af SABs afdelinger er kommet ud af 2023 med et mindre overskud - med undtagelse af to afdelinger.

I 2023 er afdelingernes henlæggelser styrket - hvilket også skyldes den positive forrentning på 5,9% i 2023.

Som vanligt vil der, sammen med indkaldelserne til årets afdelingsmøder, blive udsendt et ekstrakt af afdelingens regnskab. Og lige som i de foregående år, vil alle lejere ved at rette henvendelse til SABs administration kunne få udleveret eller på mail tilsendt en kopi af det revisorgodkendte regnskab for den afdeling de bor i.

Som noget nyt vil regnskab og budgetgennemgang på en række afdelingsmøder blive gennemgået via en video-præsentation, hvor der bliver lagt mindre vægt på en oplæsning af tallene - og mere vægt på at formidle, hvad tallene fortæller om afdelingens økonomi og aktiviteter.

Mangel på afdelingsbestyrelser

Organisationensbestyrelsen varetager i øjeblikket opgaven som afdelingsbestyrelse for Strynøvej/Lyøvej, hvor de tilbageværende bestyrelsesmedlemmer fungerer som kontaktpersoner. Også ældre- plejeboligerne på Trollehøjen/Frøavlén mangler en bestyrelse.

Rottefælden 2024

På onsdag d. 19. juni er alle beboerdemokrater med en ledsager inviteret i Rottefælden. Vi har 108 billetter. Husk at revy og forudgående spisning er flyttet

tilbage i Revyteateret i Rottefælden.

Betalingen er opkrævet sammen med huslejen for juni.

Andelsboligforeningen i Bregninge-Vindeby

Administrationsaftalen med Andelsboligforeningen Bregninge-Vindeby kører uden problemer. Nuværende aftale kan tidligst opsiges med udgangen af 2026.

Det er jo en selvstændig forening, så ønskes en bolig der, kræver det indmeldelse og opnotering på deres venteliste.

Bestyrelsen

I bestyrelsen har vi haft et godt samarbejde med en god tone hele året. Tak for det.

Tak til alle, der er mødt op i dag. Dejligt med den opbakning der er, når vi indkalder til noget.

Tak til afdelingsbestyrelserne for deres indsats gennem året.

Tak til revision og samarbejdspartnere, og sidst men ikke mindst en tak til medarbejderne i SAB.

Med alles indsats har vi en velfungerende boligforening.