

KAB's repræsentantskabsmøde den 17. november 2022 kl. 17.00 i KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV

Tilstede: 79 repræsentantskabsmedlemmer

2 gæster:

Nidal Abu Arif, Boligforeningen 3B

Jesper Nygård, Realdania

22 medarbejdere

1. Velkomst og åbning af mødet, herunder valg af dirigent og stemmeudvalg

John Olsen bød velkommen til mødet. Den udsendte forretningsorden blev godkendt. Formanden foreslog Jesper Nygård fra Realdania som dirigent. Jesper blev valgt med applaus.

Dirigenten takkede for valget og erklærede mødet lovligt indkaldt ved indkaldelse den 18. oktober 2022, og yderligere materiale er udsendt den 10. november 2022.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at afstemninger som udgangspunkt foregår ved håndsoprækning. Dog vil personvalg foregå ved elektronisk afstemning.

Dirigenten indstillede et stemmeudvalg bestående af:

- Birthe Houliind, Jura- og udlejningschef, formand
- Villy Sørensen, 3B
- Flemming Biirsdahl, AKB, København
- Birgitte Steffensen-Kejling, bestyrelsen

Stemmeudvalget blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten gjorde opmærksom på at spørgsmål og debat vedrørende punkt 2 og 3 behandles samlet.

2. Aktuel boligpolitisk orientering v/ KAB's formand, John Olsen

28. november 2022

John Olsen konstaterede, at de emner der blev berørt på repræsentantskabsmødet i maj, herunder krigen i Ukraine, stigende energipriser og tiltagende omkostninger i byggeriet, desværre stadig er aktuelle. Heldigvis er der dog også positive nyheder, idet det, lige inden det netop overstående folketingsvalg, lykkedes at ændre bogføringsprincipper for boligafdelingerne, hvormed såvel finansielle tab som gevinster nu kan bogføres på balancen, så eventuelle tab ikke påvirker huslejen her og nu.

Folketingsvalget handlede ikke meget om boligpolitik. Vi ser en tendens til bredere samarbejde om klima, sundhed og økonomi, og håber på, det også vil hjælpe på at skabe fokus og løsninger på de udfordringer med psykisk syge, der stadig fylder meget i mange almene boligområder. Også den grønne omstilling er kommet mere på dagsordenen, men også her er der brug for politisk støtte og handling.

Slutteligt takkede John Olsen bestyrelsen, de ansatte både lokalt og centralt, herunder Direktionen for et godt og tillidsfuldt samarbejde. John Olsen rettede en særlig tak for indsatsen og samarbejdet til David Nielsen-Ourø fra Glostrup Ejendomsselskab, der har valgt fra 1. december 2022 at trække sig fra KAB's bestyrelse. Velkommen til 1. suppleant Flemming Biirsdahl fra AKB, København, der indtræder i bestyrelsen foreløbigt i resten af valgperioden, dvs. til maj 2023.

3. Orientering om aktuelle forhold i KAB v/ administrerende direktør, Jens Elmelund

Jens Elmelund startede med at takke de mange, der deltog på året Konference for KAB-Fællesskabet "Bæredygtige boliger - Hjem vi passer på". Her blev det store engagement der er i KAB-Fællesskabet endnu engang bekræftet, og de store potentialer mellem husene, som giver gode forudsætninger for at styrke fællesskabet, blev drøftet.

Ift. bæredygtig omstilling var signaturprojekterne første fase. Vi er nu nået til en ny fase, hvor vi har brug for investeringer i gode digitale løsninger, der kan understøtte arbejdet med at forvalte fornuftigt i forhold til klima og økonomi. Til det formål er der fra 1. december 2022 ansat en programdirektør, der kommer til at stå i spidsen for digitaliseringsindsatsen.

Lige nu oplever vi beboere, der har svært ved at betale huslejen. Modsat andre boligorganisationer har vi ikke oplevet meget store stigninger, men vi er bekymrede og følger området tæt, og vi arbejder med råd og vejledning til beboerne. Vi har indgået et partnerskab med Settlementet som et pilotprojekt i udvalgte afdelinger, hvor beboere kan få hjælp til at få styr på økonomien. Sammen med driften ser vi også ind i, hvor det, pga. de høje energipriser, kan betale sig at fremrykke investeringer i energirigtige løsninger. Også i det nye KAB-Hus skruer vi ned for varmen og iværksætter en række andre tiltag.

28. november 2022

Der er stort fokus på renoveringssagen i SAB's afdelinger Bellahøj I og II, ift. håndtering af udfordringer med hård blæst og husenes holdbarhed, hvor Københavns Kommune agter at varsle et påbud om genhusning.

Generelt er der stor travlhed, hvorfor der også i den kommende tid vil være fokus på prioritering af opgaver i KAB, så vi kan levere kvalitet til tiden.

KAB har budt på tre af ejendommene i Frederiksberg Boligfond med henblik på at stifte en almen boligorganisation, der kan eje og drifte bygningerne. Lige nu skal det afklares, om der blandt beboerne er tilstrækkeligt mange, der i stedet ønsker at stifte andelsboligforeninger, ligesom der skal opnås tilskud på 20 % af købssummen fra Fonden for blandede byer, hvis økonomien skal hænge sammen.

Fra salen var der stor ros til både kursusafdeling og årets Konference for KAB-Fællesskabet, og det blev foreslået, at KAB-Fællesskabet udbød forskellige kurser eller andet, der kan hjælpe beboere med at få bedre styr på økonomi og budget. Der blev også opfordret til, at man i afdelingerne ser på, hvad man kan gøre for at hjælpe trængte beboere med f.eks. fællesspisninger, warm banks og andet, hvor beboere kan få mad, varme, oplade telefoner osv.

Derudover var der et ønske om flere energirenoveringer, gerne med tilskud udefra. Endelig blev projektet 'Herlev bobler' nævnt, hvor KAB-Fællesskabet og Herlev Kommune, sammen med en række parter, arbejder med at hjælpe ensomme, ældre, udsatte osv.

Den boligpolitiske orientering og orienteringen om aktuelle forhold i KAB blev taget til efterretning.

4. Forelæggelse af budget 2023 samt forslag til administrationsbidrag og takster

Materialet til punktet var udsendt inden mødet og det fulde materiale er tilgængeligt på bestyrelsesweb i Mit KAB.

Jens Elmelund fremlagde budget 2023. I indeværende år 2022 er der en robust og god økonomi, dog presset af kurstab, fordi det ikke som i afdelingerne er lykkedes at få lov til at slippe for at tage urealiserede tab med ind i regnskabet. Det forventes at regnskab 2022 ender i et nulresultet.

I budget for 2023 er der brug for at styrke egenkapitalen med ca. 3 mio. kr. Da bl.a. renteutviklingen er meget svær at forudse. Der er også afsat opsparing til nye digitale systemer. Udover rente er også lønudvikling relevant at have i fokus, idet 85 % af KAB's udgifter er løn. Da der er overenskomstforhandlinger i 2023, er udgiften svær at forudsige, men der indregnes en gennemsnitlig stigning på 4 %.

28. november 2022

Samlet set medfører ovenstående et forslag om, at administrationsbidraget stiger med 3 %, hvilket er nødvendigt hvis kvaliteten skal fastholdes.

Samtidig vil det kræve effektiviseringer. Der har tidligere været forslag om en stigning af administrationsbidrag i forbindelse med Lad det gro - i skyen, men bestyrelsen foreslår denne udskudt til 2024. Den foreslåede stigning på trivselsordningen er bl.a. udgifter til personalekonference, som vi fremover vil afholde hvert andet år, og som er en god investering i trivsel blandt medarbejderne.

Nøgletal for 2023:

- Budgetreserve: 3,0 mio. kr.
- Samlet omsætning: 362,5 mio. kr.
- Byggesagshonorarer: 65,1 mio. kr.
- Antal årsværk: 425

Repræsentantskabsmødet tog orienteringen om budget 2023 til efterretning og godkendte enstemmigt forslag om administrationsbidrag og takster.

5. Valg af 10 medlemmer til hvert af bestyrelsens bredt sammensatte udvalg. 5 for 2 år og 5 for 1 år.

- Trivsels- og boligsocialt udvalg
- Bæredygtighedsudvalget
- Byggeri- og teknikudvalget
- Forvaltningsudvalget

Dirigenten bekendtgjorde at såfremt der til et eller flere udvalg, var færre end 10 kandidater ville de 5 med flest stemmer være valgt for 2 år, og de øvrige for 1 år.

Til **Trivsels- og boligsocialt udvalg** opstillede 6 kandidater.

Valgt for 2 år:

Thomas Skovhus Forchhammer, 3B	74 stemmer
Lis Nielsen, AKB, København	74 stemmer
Karin Sørensen, AKB, Rødovre	74 stemmer
Annelise Refshauge, Furesø Boligselskab	68 stemmer
Nidal Abu Arif, 3B	61 stemmer

Valgt for 1 år:

C. Madsen, AKB, Albertslund	44 stemmer
-----------------------------	------------

28. november 2022

Til **Bæredygtighedsudvalget** opstillede 9 kandidater.

Valgt for 2 år:

Peter Dam, AKB, København	60 stemmer
Lis Wexøe Rasmussen, Boligselskabet Friheden	50 stemmer
Rina Tentschert, 3B	48 stemmer
Flemming Olsen, AKB, København	46 stemmer
Gertie Elleby, SAB	45 stemmer

Valgt for 1 år:

Tina Agerskov, FFB	41 stemmer
Villy Sørensen, 3B	41 stemmer
Claus Aarestrup, SAB	34 stemmer
Allan Thønning, AKB Taastrup	30 stemmer

Til **Byggeri- og teknikudvalget** opstillede 10 kandidater.

Valgt for 2 år:

Peter Dam, AKB, København	55 stemmer
Flemming Olsen, AKB, København	44 stemmer
Rina Tentschert, 3B	43 stemmer
Michael Poulsen, AKB, København	43 stemmer
Ole Andersen, Ballerup Ejendomsselskab	42 stemmer

Valgt for 1 år:

Henrik Bolberg, 3B	41 stemmer
Henrik Baltzer Petersen, Eskemosepark	35 stemmer
Hans Jørgen Larsen, 3B	35 stemmer
Mads Steen Jensen, 3B	30 stemmer
Thomas Skovhus Forchhammer, 3B	27 stemmer

Til **Forvaltningsudvalget** opstillede 11 kandidater.

Valgt for 2 år:

Susan Egede, Arresø Boligselskab	75 stemmer
Jørgen Blond, FFB	73 stemmer
Erik Moesby Nordstrøm, Furesø Boligselskab	73 stemmer
Malene Friis Schultz, Avedøre Boligselskab	73 stemmer
Steen Egeberg, 3B	72 stemmer

Valgt for 1 år:

Mads Steen Jensen, 3B	71 stemmer
Steen Brandi, Frederikssund Boligselskab	71 stemmer

28. november 2022

Heine Sørensen, SAB	70 stemmer
Henrik Dauer Thorenfeldt, 3B	70 stemmer
Freddy Nilsson, Glostrup Ejendomsselskab	69 stemmer
Ikke valgt:	
C. Madsen, AKB, Albertslund	53 stemmer

6. Eventuelt

Her blev ikke behandlet noget, men John Olsen afsluttede mødet og takkede dirigenten og forsamlingen for et godt møde.

Mødet blev afsluttet kl. 19.30