

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

**Organisationsbestyrelsesmøde
den 13. januar 2022, kl. 16.00
KAB-Huset, Mødesalen og på Teams**

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass, Bjarne Krohn, Pernille Høholt-Larsen, Lise Buhelt, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Flemming Balle.

Afbud: Ellen Højgaard Jensen, Mogens Hansen.

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, økonomichef Lars Hyttel Jensen (pkt 16), områdechef Finn Larsen (pkt. 16,20 og 22), revisor Pia Søndergaard (pkt 1-4), kundeøkonom Ragavan Rudran (pkt 1-4), økonomisk teamchef Maja Didic (pkt. 1-4)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021 og 1. december 2021	3
Sager til beslutning.....	3
2. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	3
3. Revisionsprotokol.....	9
4. Selskabets budget	9
5. Godkendelse af Årsberetning 2021	10
6. Godkendelse af forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde.....	10
7. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til repræsentantskabsmødet.....	10
8. Trækningsret - servicecenter Amager Øst og varmemforsyning i Sjællandshuse	11
9. 30-10 Skyttevænget status helhedsplan – udvidet budgetramme.....	13
10. 30-22 Elleparken: Udpegning af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer til erhvervsstrategiudvalg med beboervalgte i afdelingen	14
11. Udvikling af kommunikationsstrategi for SAB.....	15
12. Proces for relancering af BeboerApp.....	17
13. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2021 og 2022.....	18
Sager til drøftelse.....	19
14. Evaluering af studietur.....	19
15. Evaluering af driftsfællesskaber – status	20
16. Resultat af revisorudbud.....	22

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Sager til orientering (behandles på mail – undtaget pkt. 20, som blev behandlet på mødet)	24
17. Status på ejerforeninger	24
18. Opfølgning Kunstprojekt Grønttorvet	27
19. Forskningsprojekt om almene boligorganisationer som strategiske byudviklere	28
20. Orientering vedr. den nye oversigt over almene boligområder med behov for forebyggende indsatser	29
21. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020.....	30
22. Orientering fra administrationen	31
23. Orientering fra formandskabet.....	32
24. Eventuelt.....	33
25. Bestyrelsens tid (uden for referat).....	33

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Selskabets regnskab	7
Bilag 2-8: Komprimerede regnskaber.	7
Bilag 9-19: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde	7
Bilag 20-24: Byggebaltancer	7
Bilag 25-31: Institutioner	7
Bilag 32: Regnskab Bellahøj I-II (ikke godkendt af afdelingsbestyrelsen)	7
Bilag 33: Revisionsprotokol (eftersendes).....	9
Bilag 33a: SAB Bevillinger arbejdskapital 2020-2021	9
Bilag 34: Budgetforslag for SAB 2022/2023.....	9
Bilag 35: Fremtidig udvikling af dispositionsfonden	9
Bilag 36: Organisationsbestyrelsens beretning 2021	10
Bilag 37: SAB Økonomisk årsberetning 2020-2021.....	10
Bilag 38: Forretningsorden	10
Bilag 39: SAB's principper for tildeling af trækningsret.....	13
Bilag 40: Ansøgning om trækningsret – ændring af varmforsyning i Sjællandshuse	13
Bilag 41: Ansøgning om trækningsret til ejendomskontor i Abildgården.....	13
Bilag 42: Varslingsbrev fra HOFOR	13
Bilag 43: Oplæg fra Gaihede til renovering af varmecentral i Sjællandshuse	13
Bilag 44: Oversigt over SAB trækningsret pr. 13.12.2021 - del 1	13
Bilag 45: Oversigt over SAB trækningsret pr. 13.12.2021 - del 2	13
Bilag 46: Proces for øget brug og bedre beboeroplevelse af Beboer Appen.	17
Bilag 47: Notat vedr. driftsfællesskaber (eftersendes januar 2022).	22
Bilag 48: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.....	27
Bilag 49: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2017-2020	31
Bilag 50: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020	31

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021 og 1. december 2021

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 22. november 2021 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 1. december 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne fra møderne den 22. november 2021 og den 1. december 2021.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

Sager til beslutning

2. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Det reviderede men ikke underskrevne organisationsregnskab for 2020/2021 samt sideaktiviteter er vedlagt som **bilag 1**.

Som **bilag 2-8** foreligger resultatopgørelserne for samtlige afdelinger i komprimeret form med forklaringer om årsagen til regnskabsresultatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets- og afdelingernes regnskaber for 2020/2021.

Sagsfremstilling

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2020 til den 31. juli 2021 et overskud på 1.147.657 kr., det er efter gældende lovgivning overført til arbejdskapitalen. Resultatet skyldes, at de aktivitetsbaserede udgifter er lavere end budgetteret, f.eks mødeudgifter, repræsentantskabsmøde og kurser, som alle har været påvirket af COVID-19 restriktioner.

På side 5 i regnskabet, under note 1 - konto 502 møde, kursusudgifter, mv. er der brugt ca. 708.000 kr. mindre end budgetteret.

På side 5, under note 2 - konto 511 personaleudgifter er der en besparelse på ca. 343.000 kr. Primært skyldes det, at der kun har været ansat en elev (eleven er nu udlært og fastansat i Valbyholm). Det er forsat intentionen, at der skal være 2 elever ansat i selskabet.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Der er en nettorenteindtægt i regnskabet på 316.956 kr. Der var budgetteret med nettorenteindtægt på 1.752.000 kr. Afvigelsen skyldes først og fremmest et negativt afkast på -0,24% frem for et positivt afkast på 1,78%, der var budgetteret med. Grunden til at selskabet ender med en nettorenteindtægt er, at der var flere afdelinger, der har haft en negativ mellemregning i løbet af året, blandt andet afdeling Bispebjerg Terrasser, Glumsøparken, Skyttevænget, Elleparken, Tingbjerg og Asters Rækkerne.

På side 11, i note 22 vises dispositionsfondens disponible del, der udgør ca. 52,6 mio. kr., men der skal dog fratrækkes frasal/byviklingspuljen i Tingbjerg (14,9 mio. kr.), som står under eventual forpligtelse. Dispositionsfondens disponible del ligger herefter 18,9 mio. kr. under det anbefalede minimum, der udgør 56,5 mio. kr.

Der er fortsat en positiv udvikling i den disponible dispositionsfond, hvilket skyldes bidrag fra afdelingerne, højere indtægter fra de ud amortiserede lån samt lavere udgifter til udlån til afdelinger, der gør at den disponible del er tæt på det anbefalede minimumsniveau. Den disponible dispositionsfond har i lang tid ligget under 2/3 dele af minimumsniveauet, hvilket har medført, at selskabet tidligere har haft dispensation for dækning af udgifter til tab ved fraflytning.

På side 13, i note 23 vises arbejdskapitalen, som udgør 49,5 mio. kr. Arbejdskapitalen har ligget over det anbefalede minimum siden 2016/2017 og i regnskabsåret ligger den disponible arbejdskapital 18,3 mio. kr. højere end det anbefalede minimum.

Dog skal bevilliget tilskud/udlæg på 4,9 mio. kr. (eventuel forpligtelse) fratrækkes, hvilket gør, at den disponible arbejdskapital ligger på 12,5 mio. kr. højere end det anbefalede minimum. Dette gør, at afdelingerne fortsat ikke betaler bidrag til arbejdskapitalen.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

Der er en del regnskaber, der endnu ikke er godkendt endeligt af afdelingsbestyrelsen. Alle afdelingsbestyrelser har modtaget urevideret regnskab. Pt. har Bellahøj I og II tilkendegivet, at de ikke kan godkende regnskabet. Fra øvrige afdelinger har vi ikke modtaget bemærkninger, som peger i retningen af, at de ikke vil godkende regnskabet. På mødet vil administrationen orientere om, at der er afdelinger, der ikke har godkendt regnskabet.

Følgende afdelinger/institutioner har ingen bestyrelse, hvorfor regnskabet skal godkendes af organisationsbestyrelsen:

Afdelinger

Elleparken (bilag 9)

Bellahøj III (bilag 10)

Tingbjergghjemmet (bilag 11)

På Sporet (ude af drift) (bilag 12)

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Saxobo (bilag 13)
Tusindfryd (bilag 14)
Kastrupvejens Ungdomsboliger (bilag 15)
Absalonshus (bilag 16)
Bonderupgård (bilag 17)
Bispebjergghjemmet (bilag 18)
Strandlodshus Plejeboliger (Bilag 19)

Der foreligger følgende byggebalancer til godkendelse

Sølund Modelplejecenter (bilag 20)
Sølund Servicecenter (bilag 21)
Sølund Ungdomsboliger (bilag 22)
Sølund Seniorboliger (bilag 23)
Eilersminde (bilag 24)

Institutioner

Tingbjerg II Børnehave (bilag 25)
Børnegården (bilag 26)
Magrethegården (bilag 27)
Bonderupgaard Serviceareal (bilag 28)
Tingbjergghjemmet Serviceareal (bilag 29)
Bispebjergghjemmet Serviceareal (bilag 30)
Strandlodshus Serviceareal (31)

Underskud i boligafdelingerne

I 2020/21 er der 46 afdelinger med driftsunderskud, der hovedsageligt skyldes manglende renteindtægter:

- Sjællandshuse -728.276,56 kr.
- Jyllandshuse -164.428,50
- Bispebjerg Terrasser -636.231,08
- Stefansgården -77.340,64
- Jydeholmen: -192.287,62
- Humlevænget -499.676,95
- Fynshuse -716.699,64
- Glumsøparken -423.226,29
- Skyttevænget -1.641.415,24
- Abildgården -1.386.545,24
- Langelandshus -39.360,90
- Rebildhuse -66.351,44
- Falsterbo -225.942,09
- Lønstruphuse -67.656,78

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

- Sallinghus -102.882,63
- Elleparken -377.809,64
- Herlevhuse -158.051,85
- Grøndalslund -298.900,01
- Bellahøj I – II -1.050.178,67
- Tingbjerg I -1.748.292,92
- Wittenberghus -376.845,76
- Tingbjerg II -635.203,29
- Tingbjerg III -739.134,00
- Tingbjerg IV -684.646,24
- Tingbjerg V -234.247,13
- Børnegården i Vanløse -21.368,59
- Margrethegaarden -155.306,87
- Brohuset -27.901,08
- Tingbjergghjemmet -204.476,66
- Voldboligerne -3.875,41
- Sejlhuset -121.624,09
- Flexibo -46.468,27
- Saxobo -62.810,20
- Vesterbro -86.522,97
- Tusindfryd -22.236,58
- Askholm -62.564,77
- Lykkebo- 64.222,97 kr.
- Livornoparken -882.210,82
- Valbyholm -327.625,90
- Husum Vænge -675.193,11
- Absalonhus -95.584,17
- Teglværkshavnen -288,99
- Bonderupgård Plejeboliger -166.557,83
- Bonderupgård Serviceareal -59.364,72
- Bispebjergghjemmet -12.668,57
- Strandlosvej Plejeboliger -162.864,64

I 2020/21 har følgende afdelinger, akkumuleret underskud

- Bispebjerg Terresser - 100.298,79
- Glumsøparken - 59.099,04
- Skyttevænget - 1.641.414,84
- Abildgården - 1.386.545,24
- Elleparken - 57.874,25
- Bellahøj I-II - 1.599.509,96
- Tingbjerg I - 4.279.471,02

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

- Wittenberghus - 376.845,76
- Tingbjerg II - 615.440,89
- Tingbjerg III - 962.928,99
- Tingbjerg IV - 835.952,88
- Tingbjerg V - 303.602,72
- Børnegården i Vanløse - 82.805,85
- Bellahøj III - 1.532.096,23
- Tingbjerg Hjemmet - 241.613,32
- Sejlhuset - 389,39
- Livornoparken - 695.885,53
- Bonderupgård Plejeboliger - 413.885,45

Bilag 1: Selskabets regnskab**Bilag 2-8:** Komprimerede regnskaber.**Bilag 9-19:** Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde**Bilag 20-24:** Byggebaltancer**Bilag 25-31:** Institutioner**Bilag 32:** Regnskab Bellahøj I-II (ikke godkendt af afdelingsbestyrelsen)**Beslutning**

Ragavn Rudran fremlagde regnskabet for SAB for perioden 2020/21 herunder status for Dispositionsfonden og Arbejdskapitalen.

Overskuddet på 1.147.657 kr. skyldes primært, at der grundet corona har været et markant mindre forbrug på de aktivitetsbaserede udgifter. Ligeledes har der været en mindre udgift til løn, idet der har været budgetteret med ansættelse af to elever, men der har kun været en elev ansat. Overskuddet på 1.147.657 kr. er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden er under det anbefalede minimumsniveau og dette forventes at fortsætte frem til 2026. Dette skyldes blandt andet, at Landsbyggefonden har stillet krav om, at SAB betaler 16. mio. kr. pr. år over de næste 4 år i forbindelse med afdrag på lån, der tidligere er optaget til frikøb af hjemfald. Byudviklingspuljen for Tingbjerg, som pr. 31. juli 2021 udgør ca. 14,9 mio. kr., indgår i den disponible del af dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen ligger ca. 18. mio. kr. over det anbefalede minimumsniveau.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille regnskabet til godkendelse hos SAB's repræsentantskab. Organisationsbestyrelsen gav samtidig opbakning til, at administrationen kan indlede forhandlinger med Landsbyggefonden med henblik på at sikre en mere hensigtsmæssig plan for låneafviklingen.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Organisationsbestyrelsen gennemgik herefter afdelingernes regnskaber, hvilket afstedkom følgende overordnede bemærkninger:

Frank Sass spurgte til, hvorfor der er så store udeståender til incasso og fraflyttede lejere i afdelinger med plejeboliger. Efter mødet er undersøgt, at de store udestående beløb vedrører fraflyttede lejere og ikke udestående til incasso. De udestående beløb forventes indbetalt af kommunen eller fraflytter i nyt driftsår.

Flemming Balle udtrykte bekymring over, at hele 46 afdelinger har underskud, og efterspurgte en mere konservativ budgettering af de forventede renteindtægter fremadrettet. Administrationen orienterede om, at der i indeværende budgetår er regnet med en renteindtægt på 0. kr. for langt hovedparten af afdelingerne, samt at de finansielle markeder under corona har været så ustabile, at det har været umuligt at forudse de store udsving, der har været.

Bjarne Krohn udtrykte bekymring for at selv små afdelinger har meget store underskud, og påpegede at der generelt er underskud på afdelingernes konto 114. Revisor Pia Søndergaard påpegede, at underskuddet på konto 114 i mange afdelinger skyldes, at selskabet i sidste regnskabsår grundet det nye ferieår har skullet udbetale indefrosne feriepenge til medarbejderne.

Bjørn Olsen udtrykte bekymring for de stigende energipriser, der kan få betydning for afdelingernes fællesudgifter. Administrationen orienterede om, at HOFOR ikke forventer stigninger på varmeprisen, men at der kan forventes højere priser på el, hvilket administrationen vil være opmærksom på fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter alle afdelingernes regnskaber uden bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne for de afdelinger, der ikke har nogen afdelingsbestyrelse. Denne godkendelse vedrører følgende afdelinger: Elleparken, Bellahøj III, Tingbjergghjemmet, På Sporet, Saxobo, Tusindfryd, Kastrupvejens Ungdomsboliger, Absalonshus, Bispebjergghjemmet, Bonderupgård, Strandlodsvej Plejeboliger samt Askholm. Disse regnskaber sendes til godkendelse i Københavns Kommune.

Administrationen oplyste at afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I-II ikke har ønsket at godkende regnskabet. Afdelingsbestyrelsen har dog ikke fremsendt en begrundelse herfor. Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende regnskabet og sende dette til godkendelse i Københavns Kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggebalancerne for følgende afdelinger: Sølund modelplejecenter, Servicecenter Sølund, Ungdomsboliger Sølund, Seniorboliger Sølund, Eilersminde (ruten plejecenter).

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne for følgende institutioner: Tingbjerg Børnehave, Børenegården Vanløse, Margrethegården, Bonderupgård serviceareal, Tingbjergghjem serviceareal, Bispebjergghjemmet servicearealer, Strandlodsvej servicearealer.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2020– 31. juli 2021 eftersendes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen til fremlæggelse for repræsentantskabet i forbindelse med behandling af organisationsregnskabet.

Bilag 33: Revisionsprotokol (eftersendes)

Bilag 33a: SAB Bevillinger arbejdskapital 2020-2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen til fremlæggelse for SAB's repræsentantsskab.

4. Selskabets budget

Budgetforslag for SAB 2022/2023 vedlægges som **bilag 34**. Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som i sidste års budget. Vi har ikke foretaget væsentlige ændringer i aktivitetsniveau mht. seminarer og efteruddannelse af beboervalgte, idet vi håber, at Covid-restriktioner ikke forhindrer aktiviteterne i at blive gennemført.

Budgettet udviser en budgetreserve på 398.000 kr. og forudsætter en indlånsrente/udlånsrente til afdelingerne til markedsrenten, som er sat til 0,5 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.518 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget falder med 0,4 % i forhold til indeværende års budget.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 595 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, mens der ikke opkræves til arbejdskapitalen, da beholdningen i arbejdskapitalen ligger over det anbefalede niveau.

Pr. 31. juli 2021 ligger den disponible dispositionsfond 18,7 mio. kr. under det anbefalede minimum. Faldet skyldes, at Landsbyggefonden er begyndt at opkræve tilbagebetaling for lån i forbindelse med hjemfaldsordning. I 2019/20 er der betalt 10 mio. tilbage og fremadrettet vil der sandsynlig afdrages mere end 5 mio. årligt alt andet lige. Der foreligger skøn på fremtidig udvikling i dispositionsfondens likviditet som **bilag 35**.

Bilag 34: Budgetforslag for SAB 2022/2023

Bilag 35: Fremtidig udvikling af dispositionsfonden

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget uden bemærkninger.

5. Godkendelse af Årsberetning 2021

Organisationsbestyrelsens beretning er vedlagt I UDKAST som **bilag 36**. Der tages forbehold for redaktionelle ændringer. En version med layout vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet. Den økonomiske årsrapport er vedlagt som **bilag 37**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den samlede årsberetning til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bilag 36: Organisationsbestyrelsens beretning 2021

Bilag 37: SAB Økonomisk årsberetning 2020-2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede organisationsbestyrelsens beretning for 2021, samt kom med input til den mundtlige beretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter den skriftlige beretning samt den økonomiske årsberetning.

6. Godkendelse af forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde

Som **bilag 38** vedlægges forretningsordenen for SAB's repræsentantskabsmøde.

Indstilling Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bilag 38: Forretningsorden

Beslutning

Forretningsordnen blev godkendt uden bemærkninger.

7. Opfølgning på indkomne forslag og tilmeldinger til repræsentantskabsmødet

Repræsentantskabsmødet er planlagt til afholdelse den 27. januar 2022.

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 22. november 2021 den foreløbige

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

dagsorden for mødet samt udpegede Ellen Højgaard, som særligt udpeget medlem af organisationsbestyrelsen, der indstilles til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de indkomne forslag samt eventuelle særlige forhold i forbindelse med afviklingen.

Sagsfremstilling

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er den 13. januar 2021 kl. 12.00. Hvis der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, vil de blive fremsendt til organisationsbestyrelsen eller medbragt på organisationsbestyrelsesmødet til orientering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de indkomne forslag.

Administrationen orienterede om, at det er muligt at gennemføre repræsentantskabsmødet, idet de nuværende restriktioner lempes den 16. januar 2022.

8. Trækningsret - servicecenter Amager Øst og varmforsyning i Sjællandshuse

Indledning

SAB har modtaget 2 ansøgninger om trækningsret, heraf 1 ansøgning om utidssvarende varmforsyning i Sjællandshuse samt 1 ansøgning om etablering af tidssvarende ejendomskontor i Abildgården til understøttelse af driftsfællesskab Amager Øst. På mødet vil Trækningsretsudvalgets vurdering og indstilling til tildeling af støtte blive præsenteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter,

- utidssvarende varmforsyning i Sjællandshuse
- etablering af tidssvarende ejendomskontor i Abildgården til driftsfællesskab Amager Øst.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækningsret til projekter, der øger kvaliteten af afdelingen og som støtter op om realiseringen af SAB's målsætningsprogram "Det vil SAB – 7 mål for fremtiden".

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækningsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

- Udskiftning af utidssvarende varmeanlæg
- Etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, som kan benyttes på tværs af afdelinger
- Lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser
- Sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber
- Helhedsplaner
- Energiforbedringer, der øger bo-komforten
- Tiltag, der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB's principper for tildeling af trækningsret er vedlagt som **bilag 39**

Ansøgninger om trækningsret er vedlagt som **bilag 40 og 41**. Vedlagt varslingsbrev fra Hofor som **bilag 42** og oplæg fra Gaihede **Bilag 43**). Oversigt over SAB's trækningsret er vedlagt som **bilag 44 og 45**.

Ansøgninger

2 afdelinger ansøger om trækningsret for i alt 3.330.000 kr.

Ansøgning: Ændring af varmforsyning i Sjællandshuse

Sjællandshuses nuværende varmeanlæg er utidssvarende og skal udskiftes. Det nuværende varmeanlæg er ikke i stand til at forsyne afdelingens 3 blokke med varme og varmt vand, hvilket medfører en betydelig forringet bo-kvalitet for beboerne samt stor miljøpåvirkning.

Hertil kommer, at HOFOR har varslet store strafafgifter grundet manglende afkøling og for høj returtemperatur, hvis varmforsyningsanlægget ikke forbedres.

Med ansøgningen ansøges om trækningsret til forbedring og renovering af det nuværende varmforsyningsanlæg.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret – i alt 3 mio. kr.

Ansøgning: Etablering af tidssvarende ejendomskontor i Abildgården til understøttelse af driftsfællesskabet Amager Øst

Det nuværende fælles ejendomskontor i Abildgården for Driftsfællesskabet Amager ØST fremstår i dag utidssvarende og lever ikke op til gældende arbejdsmiljøkrav i forhold til bl.a. ejendomskontorets badefaciliteter. Ejendomskontoret og de tilknyttede faciliteter skal bringes i orden og moderniseres af hensyn til både medarbejdere, beboere mfl.

Renoveringen af ejendomskontoret vil bestå af indretning af kælderlokale til bad og omklædning samt renovering og ombygning af nuværende lokaler. Ejendomskontoret skal

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

være et moderne ejendomskontor, hvor der vil blive etableret udstyr til kommunikation, så der kan gøres brug af de digitale muligheder for kommunikation og formidling til beboerne, afholdelse af digitale møder mv. Med ansøgningen ansøges om trækningsret til etablering af et tidssvarende ejendomskontor.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret - i alt 330.000 kr.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilgede arbejder.

Bilag 39: SAB's principper for tildeling af trækningsret

Bilag 40: Ansøgning om trækningsret – ændring af varmforsyning i Sjællandshuse

Bilag 41: Ansøgning om trækningsret til ejendomskontor i Abildgården

Bilag 42: Varslingsbrev fra HOFOR

Bilag 43: Oplæg fra Gaihede til renovering af varmecentral i Sjællandshuse

Bilag 44: Oversigt over SAB trækningsret pr. 13.12.2021 - del 1

Bilag 45: Oversigt over SAB trækningsret pr. 13.12.2021 - del 2

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om, at trækningsretsudvalget anbefaler, at der ikke ydes tilskud til den del af projektet i Sjællandshuse, der vedrører udskiftning af varmekedlerne, da dette anses som en driftsomkostning. Organisationsbestyrelsen besluttede herefter at yde 2/3 trækningsret til udbedring af utidssvarende varmforsyning i Sjællandshuse svarende til 2.866.666 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 2/3 trækningsret svarende til 330.000 kr. til nyt ejendomskontor i Abildgården.

9. 30-10 Skyttevænget status helhedsplan – udvidet budgetramme

Helhedsplanen i Skyttevænget omfatter 340 boliger. 60 boliger skal sammenlægges til 30 boliger. Alle installationer udskiftes, gårdmiljøet forbedres og der skal etableres et fælleshus til beboerne. Skema A for Helhedsplanen blev godkendt 24. september 2020. med et anlægsbudget på 321 mio. kr.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af skema A ansøgningen, gav Landsbyggefonden mulighed for at udvide projektet med det der hedder "grøn screening", hvor tiltag, der kan nedsætte energiforbruget i afdelingen, kan medtages som landsbyggefond-støttede udgifter.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

På denne baggrund er udskiftning og efterisolering af taget nu med i projektet.

Ligeledes er afdelingen i gang med at henlægge midler til renovering af afdelingens kælder og pulterrum, hvorfor denne del medtages i helhedsplanen som ustøttede arbejder.

Økonomiske konsekvenser

Med den grønne screening og afdelingens egne ustøttede tiltag hæves anlægsbudgettet fra 321 mio. kr. til 363 mio. kr. Der forventes således en markant afvigelse fra skema A til skema B.

Det bør tilføjes, at genhusningsudgifterne ligger langt over de budgetterede udgifter ved skema A. Årsagen til dette er, at tidsplanen for udførelsen tager længere tid end først planlagt. Ligeledes er afdelingens ønske, at alle i en boligblok genhuses fordi støj og gener for beboerne vil være omfattende, selv om håndværkerne ikke vil være inde i den enkelte bolig hele tiden.

Det videre forløb

Følgegruppen arbejder videre med det reviderede anlægsbudget frem til skema B. Efter licitationen af hovedentreprisen skal projektet justeres i forhold til den økonomiske ramme. Landsbyggefonden vil blive inddraget i forbindelse med sikring af huslejeniveauet for beboerne, ligesom både afdelingen og boligselskabet vil blive inddraget, hvis helhedsplanen ikke kan gennemføres inden for rammerne af den godkendte huslejestigning på 11,2 %. Det er forventningen, at helhedsplanen vil blive udbudt i hovedentreprise i løbet af foråret 2022. Revideret anlægsbudget ved skema B vil derfor ligge klar i efteråret 2022, hvor afdelingen og organisationsbestyrelsen vil blive inddraget inden fremsendelse af skema B.

Kommunikation

Den nedsatte følgegruppe bliver løbende inddraget i helhedsplanen og de mange beslutningsprocesser. Der udsendes løbende beboerinformation om projektet til beboerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. 30-22 Elleparken: Udpegning af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer til erhvervsstrategiudvalg med beboervalgte i afdelingen

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. september 2021 bevilgede organisationsbestyrelsen 90.000. kr. til erhvervsstrategiske indsatser i Elleparken. KAB's erhvervskonsulent forventer at indlede processen i februar 2022 med et erhvervsstrategisk udvalg med beboervalgte og evt. beboere i Elleparken

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger 2 medlemmer i organisationsbestyrelsen til at indgå i det erhvervsstrategiske udvalg med afdelingsbestyrelsesmedlemmer og evt. beboere i Elleparken.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har bevilget 40.000 kr. til analyse og 50.000 kr. til effektivering af erhvervsstrategiske indsatser i Elleparken. Dette under forudsætning af at det vil komme både afdelingen og byudviklingen i området til gode.

I forbindelse med analysearbejdet ønsker KAB's erhvervskonsulent at nedsætte et strategisk erhvervsudvalg bestående af 2 medlemmer i organisationsbestyrelsen, 2 medlemmer i afdelingsbestyrelsen og evt. 2 beboere.

Udvalget forventes at mødes en gang i kvartalet – første gang i februar 2022 – og drøfte hvad der kendetegner den gode butik. Bl.a. på en visionsworkshop, hvor der opstilles kriterier for den fremtidige erhvervsudlejning i Elleparken.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelsen bedes udpege 2 medlemmer til udvalget og herefter vil KAB's erhvervskonsulent indkalde udvalget til møde om det videre forløb.

Kommunikation

Beboerne og lokalområdet vil løbende blive orienteret om udvalgets arbejde, når udvalget vurderer, det giver mening.

Beslutning

Flemming Balle og Bjørn Olsen blev valgt.

11. Udvikling af kommunikationsstrategi for SAB

Udviklingen af en kommunikationsstrategi og en designguide for SAB skal igangsættes. Projektet realiserer organisationsbestyrelsens beslutning på et møde i november 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager stilling til visionsudvalgets forslag om at justere overskriften

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

- Tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Visionsudvalget foreslår, at overskriften justeres fra 'Et stolt og synligt SAB' til 'Fælles om et stolt og synligt SAB'.

Kommunikationsstrategien angiver, hvem SAB's interessenter er og anviser en overordnet ramme for, hvad og hvordan SAB kan kommunikere til dem, så selskabet i sin kommunikation støtter op om sit virke, interesser og strategiske mål.

Designguiden er et værktøj, der definerer overordnede rammer og retningslinjer for SAB's visuelle identitet. Form, farver og udtryk føres up to date. Designguiden skal anvendes, når SAB kommunikerer skriftligt som online og til f.eks. skiltning i boligafdelingerne. Som del af designguiden relancerer SAB sit logo.

Organisationsbestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe bestående af John B. Sørensen, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn og Lise Buhelt foruden Morten Bekholm, der siden er trådt ud af organisationsbestyrelsen.

Den netop gennemførte tilfredshedsundersøgelse indeholder mange ønsker til kommunikation og synlighed, som kan gøre sig gældende og bidrage til at definere, hvad SAB skal prioritere.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen afsatte en økonomisk budgetramme på 250.000 kr. over arbejdskapitalen til udarbejdelsen af strategien og designguiden og skal forvente, at der opstår behov for yderligere udlæg til bl.a. en ny hjemmeside.

Det videre forløb

Arbejdsgruppen indkaldes til et indledende møde i slutningen af januar 2022 for at fastlægge processen for det videre arbejde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte visionsudvalgets forslag om at justere overskriften.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

12. Proces for relancering af BeboerApp

Siden 2019 har KAB's beboerapp været et tilbud til alle beboere i SAB's afdelinger som en alternativ mulighed for service fra ens ejendoms kontor. SAB's tilfredshedsundersøgelse 2021 viser imidlertid utilfredshed med appen blandt beboerne samt forbedringsforslag. Derfor anbefaler kundecentret en proces i 2022 for at øge brugen af beboerappen og skabe bedre beboeroplevelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender proces for øget brug og bedre beboeroplevelser med beboerappen i SAB's afdelinger.

Sagsfremstilling

Kundecentret anbefaler at igangsætte en proces gennem 4 faser i hele 2022. Formålet er at få flere beboere til at hente og bruge beboerappen samt at skabe gode serviceoplevelser og kommunikation til og med ens ejendoms kontor. Dette vil samtidig bidrage til at styrke SAB's driftsfællesskaber.

Processen **bilag 46** tager udgangspunkt i først at undersøge den nuværende brug og oplevelserne med beboerappen. Her vil beboernes besvarelser i tilfredshedsundersøgelsen, input fra ejendoms kontorerne og statistik fra KAB danne baggrund for at identificere og udvælge nye tiltag. I første omgang vil nye tiltag blive testet i ét driftsfællesskab og så efterfølgende rullet ud i SAB's øvrige driftsfællesskaber. Statistik fra KAB samt feedback fra driftsfællesskaber vil løbende blive indhentet for at følge udviklingen i processen.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil kundecentret igangsætte den videre proces.

Kommunikation

Gennem 2022 vil kundecentret orientere organisationsbestyrelsen halvårligt om status på de igangsatte indsatser. Endvidere vil afdelingsbestyrelserne blive orienteret om den igangsatte proces.

Bilag 46: Proces for øget brug og bedre beboeroplevelse af Beboer Appen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at igangsætte fase 1 og fase 2 jf. den vedlagte procesplan. Herefter skal den videre proces op til videre overvejelse i organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

13. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2021 og 2022

KAB har i 2021 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Liselund Seniorhøjskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2022 og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anføre, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

Under hensyn til Corona og forsamlingsforbud blev de to sommerophold for familier gennemført til stor glæde for i alt 59 familier (210 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2022 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med Corona til den tid.

Senioropholdet blev i 2021 afholdt på Liselund Seniorophold i Nordsjælland med 48 deltagere. Turen gav en flot deltagerevaluering. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2022 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2021 deltog 42 beboere fra SAB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2022. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2022 og der sættes deadline for tilmelding i april 2022, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på 1.050 kr. pr. plads. Organisationsbestyrelsen besluttede at yde tilskud til 50 pladser svarende til en udgift på maksimalt 52.500 kr.

Sager til drøftelse**14. Evaluering af studietur**

SAB's årlige studietur fandt i 2021 sted fra den 29. september til den 1. oktober. Studieturen havde deltagelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer, driftschefer og konsulenter fra kundecentret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer studieturen.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Sagsfremstilling

Studieturen havde følgende programpunkter:

- Bæredygtigt Byggeri – besøg hos Leander Groups byggerier i Ørestad
- Besøg hos Rambøll – ventilationssystemer
- Københavns Kommunes klimaplan
- Tårnby Kastrup Boligselskab – et moderne ejendomskontor
- Circle House, Valby
- Højstruppark helhedsplan
- Odense kommunes strategi for byudvikling
- Byvandring i Odense
- Miljøstyrelsen
- Byudvikling i Voldsmose

I forbindelse med studieturen udfyldte deltagerne nogle refleksionsspørgsmål, dog er der kun ganske få, der har udfyldt disse.

På mødet vil administrationen orientere om hvilke tilbagemeldinger, der er kommet fra driftschefer og konsulenter. Herefter vil Bjørn Olsen facilitere en diskussion i organisationsbestyrelsen i forhold til at sikre læring, der kan bidrage til det fremadrettede arbejde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen med fokus på, hvordan der fremadrettet kan arbejdes med at sikre, at erfaringer og input fra studieturen indarbejdes i SAB's videre arbejde. Både driften og organisationsbestyrelsen var særligt optaget af besøget i højstruppark, og forsøg omkring ventilation. Det bør overvejes om projektet skal genbesøges med henblik på at lære af de konkrete erfaringer, efter det igangværende forsøg er tilendebragt.

15. Evaluering af driftsfællesskaber – status

SAB godkendte på organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2021 en proces med 6 spor for evaluering af driftsfællesskaber. Processen er i gang og administrationen har opsamlet de foreløbige input med henblik på drøftelse i organisationsbestyrelsen og orientering på SAB's repræsentantskabsmøde januar 2022. På baggrund af erfaringer fra den gennemførte proces foreslår administrationen at spor 5 - Temaaften for afdelingsbestyrelser, feb. 2022 udsættes til afholdelse efter organisationsbestyrelsesseminar, marts 2022.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter de foreløbige input med henblik på orientering på kommende repræsentantskabsmøde
- godkender tilpasning af procesplan for evaluering af driftsfællesskaber, der består i, at temaaften for afdelingsbestyrelser, feb. 2022 (spor 5) udsættes til afholdelse efter organisationsbestyrelsesseminar marts 2022.

Sagsfremstilling

SAB har godkendt 6 processpor for evaluering af driftsfællesskaber til gennemførelse i perioden september 2021 – marts 2022. Af de 6 processpor er der aktuelt gennemført 4 spor, hhv. spor 1-4. De 6 processpor udgør:

Spor 1: Det økonomiske perspektiv – giver driftsfællesskaber lavere driftsomkostninger?

Aktivitet: Analyse af udviklingen i driftsfællesskabernes driftsomkostninger.

Spor 2: Præsentation af foreløbigt talmateriale samt input fra beboerundersøgelsen på organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2021.

Aktivitet: Præsentation af tal og antagelser.

Spor 3: Hvordan opleves driftsfællesskaberne af driften?

Aktivitet: Medarbejderseminar den 18. nov. 2021

Spor 4: Hvordan opleves driftsfællesskaberne af afdelingsbestyrelserne?

Aktivitet: Områdemøder i driftsfællesskaberne i oktober- november 2021.

Spor 5: Hvordan ser afdelingsbestyrelserne på fremtidens driftsfællesskaber – indledende drøftelser af "evaluering på tværs". Aktivitet: Temaaften for afdelingsbestyrelser, februar 2022.

Spor 6: Hvad vil organisationsbestyrelsen fremadrettet ift. udvikling af driftsfællesskaber/effektiv drift.

Aktivitet: Organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022.

Ud fra de allerede gennemførte processpor foreslår administrationen, at spor 5 - Temaaften for afdelingsbestyrelser feb. 2022 udsættes til afholdelse efter organisationsbestyrelsesseminar marts 2022. Dette skal ses i forhold til afdelingsbestyrelsernes deltagelse i drøftelse af driftsfællesskaber på afdelingsbestyrelsesseminar i september 2021 samt deltagelse i områdemøder, oktober-november 2021, hvor der fortsat udestår afholdelse af en række møder der forventes afholdt i januar-februar 2022.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Administrationen vil primo januar 2022 fremsende et notat med opsamling på input fra de afholdte processpor til drøftelse på organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 47: Notat vedr. driftsfællesskaber (eftersendes januar 2022).

Beslutning

Annette Birkov orienterede om evalueringen af driftsfællesskaberne på baggrund af det notat, der er fremsendt til organisationsbestyrelsen den 7. januar 2022.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og tilkendegav i den forbindelse at fremstillingen er dækkende for de oplevelser, som de enkelte medlemmer har haft i forbindelse med de afholdte områdemøder mv. samt tilkendegav, at de oplistede temaer er relevante at drøfte på seminaret i marts.

Organisationsbestyrelsen godkendte samtidigt, at seminaret for afdelingsbestyrelser jf. den tidligere besluttede procesplan først afholdes efter organisationsbestyrelsens seminar i marts.

16. Resultat af revisorudbud

SAB's repræsentantskab besluttede den 9. juni 2021, at revisorydelsen til selskabet og selskabets afdelinger skal i udbud.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om det gennemførte udbud til efterretning og indstiller til repræsentantskabsmødet at godkende Albjerg som selskabets revisor.

Sagsfremstilling

De indkommende bud for den udbudte revisorydelse er blevet evalueret på parametrene pris, kvalitet og leveringssikkerhed. Hver parameter er blevet vurderet for hver tilbudsgiver.

Pris

Pris er underopdelt i hovedydelser, byggeregnskaber og honorarer. Hovedydelserne dækker bl.a. over den lovpligtige finansielle revision af boligorganisationen og boligafdelingerne, revision af ejerforeninger, helhedsplaner m.m. Priserne i tilbuddene er blevet vægtet i forhold til deres betydning, altså hvilke ydelser der har fyldt mest i revisionsregningerne. De vægtede priser i tilbuddet omregnes til point, der indgår i den samlede evaluering.

Kvalitet

Kvalitet er vurderet ud fra tilbudsgivers beskrivelse, hvor der er blevet lagt særlig vægt på:

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

at der tilbydes nødvendige og relevante kompetencer tilpasset kontraktens indhold og omfang og at der tilbydes klare kommunikationsgange og en klar ansvarsfordeling.

Leveringssikkerhed

Leveringssikkerhed er vurderet ud fra tilbudsgivers beskrivelse, hvor der er blevet lagt særlig vægt på, at der af besvarelsen fremgår en forpligtende arbejds- og tidsplan for udførelsen af kontrakten.

På parametrene kvalitet og leveringssikkerhed er tilbudsgiver blevet tildelt point ud fra deres beskrivelse.

Pointene på parametrene vægtes med 20 % på pris, 40 % på kvalitet og 40 % på leveringssikkerhed.

Resultat

Der indkom tilbud fra 4 revisionshuse, PWC, Deloitte, Albjerg og EY. På baggrund af evalueringen af de indkommende bud er Albjerg vinder af udbuddet.

For den prismæssige del betyder det, at prisen for den lovpligtige finansielle revision af boligorganisationen og boligafdelingerne falder fra 721.100 kr. (for 2020/2019) til 576.000 kr. Dvs. en årlig besparelse på ca. 155.000 kr. Alle øvrige priser, f.eks. for byggregnskaber, ejerforeninger, helhedsplaner m.v. ligger på niveau med den gamle aftale.

I og med at vinder af udbuddet er identisk med nuværende revisor vurderes kvalitet at være på samme høje niveau som hidtil.

I forhold til leveringssikkerhed er det på betryggende vis sandsynliggjort, hvorledes tilbudsgiver kan opretholde leveringssikkerheden gennem hele kontraktperioden herunder ved fravær, ferier og evt. udskiftning af nøglepersoner.

På mødet gives en uddybende orientering om resultatet af udbuddet.

Det videre forløb

Når der er gennemført udbud og tilbuddene er fundet konditionsmæssige, skal vinderen af udbuddet tildeles opgaven.

Det er formelt repræsentantskabet, der godkender Albjerg som revisor.

Kommunikation

Punktet er fortroligt indtil materiale til repræsentantskabet udsendes.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Beslutning

Lars Hyttel Jensen orienterede om processerne omkring udbuddet samt evalueringsprocessen. På baggrund af udbuddet har revisionsfirmaet Albjerg vundet udbuddet af revisorydelsen. I den forbindelse vil der være en årlig besparelse på 150.000 kr. på den lovpligtige revisionsydelse. Der er tale om en 3-årig aftale, der har mulighed for at blive forlænget med yderligere 1 år.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantsskabsmødet, at Albjerg vælges som revisor.

Sager til orientering (behandles på mail – undtaget pkt. 20, som blev behandlet på mødet)

17. Status på ejerforeninger**Indledning**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde i juni 2019 at lade sig repræsentere af KAB i eksisterende ejerforeninger. Samtidig blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen skal modtage en årlig statusorientering fra ejerforeningerne i forbindelse med den årlige regnskabsaflæggelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har i dag 16 afdelinger, der indgår i en ejerforening. Herudover har SAB 12 afdelinger, der indgår i enten en grundejerforening eller et gårdlaug.

SAB's repræsentation i ejerforeninger følger et sæt godkendte vedtægter, hvor afsættet for samarbejde mellem de forskellige ejerlejlighedsejere inden for samme matrikel omhandler drift og vedligehold af de fælles bygningsdele. I disse er det administrationen på vegne af organisationsbestyrelsen, der er repræsenteret alene eller i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Det skal bemærkes, at nogle af ejerforeningernes budgetår følger kalenderåret, mens andre af SAB's ejerforeninger følger SAB med et forskudt kalenderår.

I forhold til SAB's repræsentation i grundejerforeninger og gårdlaug følges de lokale vedtægter, hvor det oftest er afdelingsbestyrelserne, der er repræsenteret. Samarbejdet i disse tager typisk afsæt i brug og ønsker til fællesarealer.

SAB's repræsentation i gårdlaug og grundejerforeninger fremgår af vedlagte **bilag 48**.

Ejerforeninger med repræsentation af Københavns Kommune

SAB har 5 ejerforeninger, hvori Københavns Kommune indgår som ejer.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Disse ejerforeninger består af boliger ejet af SAB samt en kommunal institution – ex. børnehave eller vuggestue. For disse ejerforeninger er der indgået aftaler om administration efter KAB's "lille grundmodul". Som følge af dette bliver den årlige generalforsamling afholdt uden fysisk fremmøde, men med mailgodkendelse af budget og regnskab. Denne procedure har været gældende siden 2019.

Ejerforeninger med denne administrationsmodel er: E/F Voldboligerne, E/F Livornoparken, E/F Absalonhus, E/F Valbyholm, E/F Askholm II.

Samtlige budgetter for 2021/2022 samt regnskab 2019/2020 er godkendt pr. e-mail uden bemærkninger.

Ejerforeninger med Københavns Kommune som lejer af serviceareal

SAB har i 2021 godkendt vedtægter for ejerforeningerne Bispebjergghjemmet, Bonderupgård Plejeboliger og Tingbjergghjemmet.

I disse ejerforeninger er SAB ejer af den samlede bygning, hvor der udlejes et serviceareal til Københavns Kommune. Når der er etableret både en boligdel samt et serviceareal udgør hver enhed én selvstændig ejerlejlighed, hvorved der skal etableres en ejerforening.

SAB har besluttet at disse ejerforeninger ligeledes skal administreres ud fra "det lille grundmodul".

KAB's juridiske afdeling har efter SAB's godkendelse af vedtægter varetaget den videre proces med tinglysning af vedtægterne, der er afsluttet i november 2021. Aktuelt udestår at få de konkrete driftsaftaler og lejekontrakter på plads med Københavns Kommune. Når disse er på plads, vil de fremadrettede generalforsamlinger blive afholdt ud fra ovenstående model.

E/F Teglværkshavnen

E/F Teglværkshavnen består af 61 SAB-lejligheder, 10 private ejere og 51 lejligheder ejet af Heimstaden. Administrator for ejerforeningen er NEWSEC. I ejerforeningens bestyrelse er der 2 repræsentanter fra SAB/KAB og 2 fra de private ejere. Driften i afdelingen fungerer fint med egen direkte ansat medarbejder. Kommende ordinære generalforsamling afholdes i februar 2022.

E/F Brohuset og E/F Sejlhuset

For hver af afdelingerne Brohuset og Sejlhuset er der etableret en ejerforening med repræsentanter fra SAB og 3B. KAB er administrator for begge ejerforeninger. Brohuset består af 123 boliger fordelt med 62 SAB-lejligheder og 61 3B lejligheder. Sejlhuset består af 118 boliger fordelt med 64 SAB-lejligheder og 54 3B lejligheder.

I begge ejerforeninger er der et samarbejde med 3B om driften i ejerforeningen. På afdelingsniveau efterspørges både i Brohuset og Sejlhuset en mere smidig og hurtig beslutningsstruktur i forhold til at få godkendt aktiviteter i ejerforeningen. En udfordring er

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

her bl.a. at SAB har forskudt regnskabsår, hvor 3 B og ejerforeningen følger kalenderåret. Administrationen har på tværs af 3 B og SAB igangsat et arbejde med at afdække om processerne inden for de lovgivningsmæssige rammer, kan gøres mere smidige. Generalforsamlinger i hhv. Brohuset og Sejlhuset har været afholdt i marts 2021, digitalt via TEAMS, med godkendelse af budget 2021/2022 samt regnskab 2019/2020. Kommende generalforsamlinger er planlagt til afholdelse i februar 2022. Sejlhuset er meget tilfredse med digitale møder og har eksplicit ønsket at kommende generalforsamlinger afholdes digitalt, uanset situationen med Corona.

E/F Strandlodshus

E/F Strandlodshus består af 93 SAB-lejligheder, 26 plejeboliger, én børneinstitution samt erhverv. KAB er administrator for ejerforeningen.

SAB har to pladser i bestyrelsen, hvoraf den ene plads er til et medlem af afdelingsbestyrelsen og den anden til en repræsentant fra administrationen.

Ejerforeningens budgetår følger kalenderåret. Generalforsamling har været afholdt i maj 2021 som et digitalt møde via TEAMS med godkendelse af budget 2022 samt regnskab 2020. Kommende generalforsamling afholdes i maj 2022.

E/F Fælleden (Eksercerpladsen)

E/F Fælleden består af 251 ungdomsboliger (SAB), 10 private ejerlejligheder samt 3 erhvervslejligheder. KAB er administrator for ejerforeningen. I ejerforeningen er nedsat en bestyrelse med 1 repræsentant fra erhvervslejlighederne, 1 fra de private ejerboliger samt 1 repræsentant fra SAB's ungdomsboliger, repræsenteret ved KAB/SAB's driftschef for afdelingen.

På seneste generalforsamling i juni 2021 blev budget 2021 samt regnskab 2020 godkendt. Et aktuelt fokus i ejerforeningens bestyrelse er på serviceniveau og udgiftsfordeling blandt ejerforeningens parter. Næste generalforsamling i ejerforeningen planlægges afholdt i april 2022.

Ejerforening Kastrupvej

E/F Kastrupvej består af 9 ungdomsboliger (SAB) samt en erhvervs ejendom (NETTO) i stueetagen. Ejerforeningens tidligere administrator, advokat Jan Joensen, ejer af erhvervs ejendommen (NETTO), er pr. 1. januar 2021 indtrådt i et partnerskab med Skovgaard Alsig Advokater, der nu varetager administrationen af ejerforeningen. I den nye organisering varetager Jan Joensen fortsat administrationsopgaven for ejerforeningen samt sidder som repræsentant i bestyrelsen.

Administrationen har på baggrund af flere års driftsunderskud i afdelingen et fortsat fokus på afdækning af mulige driftsbespareser. Der er her bl.a. fokus på det fastsatte administrationshonorar til ekstern administrator indeholdende en årlig regulering på 5 %,

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

kommende vedligeholdelsesbehov samt fastsatte fordelingsnøgler ift. vedligeholdelsesudgifter i ejerforeningen. For at afdække mulighederne for tilpasning har været afholdt et bestyrelsesmøde i marts 2021. Resultatet heraf var, at administrator ikke var interesseret i at ændre i de fastsatte fordelingsnøgler eller ændre i den bestående administrationsaftale, hvorfor administrationsaftalen fortsætter uændret. Administrationen har taget tilbagemeldingen til efterretning og vil herudfra arbejde videre med at afdække tiltag, der kan nedbringe afdelingens udgiftsniveau.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt i april 2021 med godkendelse af budget 2021 og regnskab 2020. Kommende generalforsamling forventes afholdt i april 2022.

E/F Sølund

Samtlige ejendomme i ejerforeningen Sølund – ungdomsboliger, børnehave og plejeboliger ejes af SAB. Det nye Sølund bliver opført i 2 etaper. Det betyder, at den nuværende ejerforening fungerer undervejs i opførelsen af Det nye Sølund og når byggeriet står færdigt, vil den nye ejerforening træde i kraft. Generalforsamling afholdes elektronisk. Dette vil også ske fremadrettet.

E/F Fresia Hus

Fresiahus indgår i en ejerforening mellem AKB, København og SAB. Hver boligorganisation har et medlem i bestyrelsen. SAB har besluttet, at den til enhver tid siddende afdelingsbestyrelsesformand i SAB Fresiahus sidder som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen. Ejerforeningen administreres af AKB, København.

Den stiftende generalforsamling blev afholdt den 4. marts 2021, hvor KAB blev valgt som administrator. Derudover blev der præsenteret oplæg til fælles afklaring af regler for tagterrasse og fælleslokale samt forretningsorden.

Bilag 48: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Opfølgning Kunstprojekt Grønttorvet

Organisationsbestyrelsen bemyndigede den 12. juni 2020 kunstudvalget til at beslutte, hvordan donationen fra Nykredit til kunst på Grønttorvet skal anvendes i samråd med AKB København og afdelingsbestyrelserne i Astersrækkerne og Fresiahus.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Sagsfremstilling

Nykreditfond har i efteråret 2018 bevilget 100.000 kr. til kunst i forbindelse med bebyggelserne på Grønttorvet. Følgegruppen har afventet, at der blev nedsat en bestyrelse i Fresiahus, så denne kan være med til at træffe beslutning om anvendelse af midlerne. Grundet corona-krisen har det ikke været muligt at nedsætte en bestyrelse. I 2021 har der dog været dialog med formændene for de 4 bestyrelser, men det har vist sig svært at komme videre med processen.

Nykreditfond har flere gange udsat deadline for, hvornår projektet skal være gennemført og den seneste dato er den 1. juni 2022. Det vurderes ikke realistisk, at datoen kan udsættes yderligere og midlerne vil derfor være tabt, hvis de ikke er anvendt inden denne dato.

Administrationen har for at få skub i processen aftalt med kunstudvalget, at der udvælges en kunstner, som kommer med et bud på, hvordan midlerne kan anvendes. Hvis der ikke kan opnås tilslutning hertil, meddeles det til Nykreditfond, at bevillingen tilbagegår til fonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Forskningsprojekt om almene boligorganisationer som strategiske byudviklere

KAB er blevet kontaktet angående deltagelse i et forskningsprojekt om strategisk byudvikling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I takt med at der bliver stillet nye krav om, at de almene boligområder skal integreres med den omkringliggende by, bliver der stillet nye krav til almene boligorganisationer og -administrationer om at indgå i strategiske samarbejder med kommuner og private aktører.

De erfaringer, som der allerede er gjort i nogle af de store almene boligområder, ønsker Aalborg Universitet at samle op på i et forskningsprojekt, for på den baggrund at kunne komme med anbefalinger til, hvordan almene boligorganisationer i fremtiden kan håndtere den aktive og strategiske tilgang, der kræves til byudviklingen i almene boligområder.

Aalborg Universitet har udpeget Tingbjerg som case sammen med Kildeparken i Aalborg Kommune, Ringparken i Slagelse Kommune, Stengårdsvej i Esbjerg Kommune. Deltagelsen er primært rettet mod administrationerne, herunder Tingbjerg Byudvikling og indbefatter deltagelse i interviews og workshops.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Økonomiske konsekvenser

Deltagelsen indbefatter ikke økonomisk tilskud, men ressourcer i form af medarbejdere fra administrationen, Tingbjerg Byudvikling der stiller sig til rådighed ifm. interviews og workshops.

Det videre forløb

Projektet løber i 2022-2024, og projektets parter vil løbende blive præsenteret for resultaterne.

Kommunikation

Projektet kommunikeres via Aalborg Universitets kanaler.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Orientering vedr. den nye oversigt over almene boligområder med behov for forebyggende indsatser

Den 1. december 2021, offentliggjorde boligministeriet den nye oversigt over almene boligområder med behov for forebyggende indsatser.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er tale om en ny opgørelsesmetode, som afløser den tidligere oversigt over såkaldte ghettoområder og hårde ghettoområder. Med den nye oversigt introduceres en ny kategori, så listen fremover indeholder fire kategorier:

- Forebyggelseslisten
- Listen over udsatte boligområder
- Parallelsamfundslisten (tidligere ghettolisten)
- Omdannelsesområdelisten (tidligere liste over hårde ghettoer)

Den nye kategori for boligområder med behov for en forebyggende indsats omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, **hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30 pct.** og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit)
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit)

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe,
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

I SAB er Tingbjerg/Utterslevhuse som bekendt på listen over Omdannelsesområder og sidste år kom Fynshuse på listen over Udsatte boligområder. Bellahøj er kommet på den nye Forebyggelsesliste.

Folketinget vedtog den 23. november 2021 en ændring af almenboligloven m.fl., som betyder, at boligorganisationerne skal udleje ledige familieboliger i forebyggelsesområderne "efter særlige kriterier, herunder beskæftigelses- og uddannelseskriterier", med henblik på at "styrke beboersammensætningen" (obligatorisk fleksibel udlejning).

Københavns Kommune har indgået en tillægsaftale med BL 1. kreds, der tilpasser Udlejningsaftalen, så de nye krav til boligorganisationernes udlejning opfyldes.

På mødet gives en uddybning af situationen for Fynshuse og Bellahøj.

Det videre forløb

I forbindelse med den aftalte sociale screening rettes fokus særligt på de kriterier, som giver anledning til at Fynshuse og Bellahøj er på henholdsvis listen for udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

Beslutning

Finn Larsen orienterede om sagen og redegjorde for betydningen af sagen. Notat vedr. sagen eftersendes til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020

Indledning

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Sagsfremstilling

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 49: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2017-2020

Bilag 50: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering fra administrationen

Der vil være en kort orientering fra administrationen om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Larsen orienterede om status på afklaring af de statiske forhold på Bellahøj.

Beredskabsplanen – kommunen er orienteret om denne og er indstillet på at evakuering iværksættes i forbindelse med orkan eller stærk storm.

Beboerne er orienteret om hvordan de skal forholde sig i tilfælde af, at beredskabsplanen iværksættes.

Der er indhentet telefonnumre på ca. 95% af beboerne og systemet er testet før jul. Indhentning af de resterende telefonnumre pågår.

Den foreløbige afrapportering fra rådgivning vedrørende vurderingen af bygningernes sikkerhed finder sted den 1. februar 2022. Organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, det kommunale tilsyn mv. vil blive orienteret umiddelbart herefter. Den endelige rapport forventes klar den 1. juni 2022.

Forsikringsforhold – bygningsskade i tilfælde af storm, stærk storm eller orkan er ikke dækket. Det forventes, at der kan tegnes tillægsforsikring i dette øjemed. Ansvarsforsikringen er umiddelbart gældende. En nærmere afklaring af forsikringsforholdene pågår.

Genudlejningen af boliger i SAB er midlertidigt stoppet. Det er aktuelt 13 ledige boliger i SAB Bellahøj I-II samt yderligere 52 boliger i hele SAB. Medio februar vil der på baggrund af den foreløbige afrapportering blive taget stilling til om genudlejningen skal genoptages.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

Grundet fokus på statikken forventes tidsplanen for projekteringen af selve helhedsplanen at blive forlænget med 3-4 måneder.

Annette Birkov orienterede om, at KAB pr. 1. januar 2022 har ansat Rasmus Jersing som ny byggedirektør. Det forventes at Rasmus deltager på organisationsbestyrelsens møde i februar. Her vil driftschef Martin Tofte ligeledes deltage.

Annette Birkov orienterede om, at de aktuelle corona-restriktioner udløber søndag den 16. januar 2022, og at der igen kan gennemføres møder i beboerdemokratiet. Annette Birkov orienterede endvidere om, KAB følger opfordringen til at medarbejderne så vidt muligt arbejder hjemme. Derfor vil de medarbejdere, der har mulighed for at arbejde hjemme, fortsætte hermed frem til udgangen af januar 2022.

Annette Birkov orienterede om KAB's studietur til Stockholm, og opfordrede efter aftale med John B. Sørensen at interesserede medlemmer tilmelder sig studieturen i juni.

Flemming Balle spurgte ind til ændringerne af driftschefernes ansættelsesforhold. Sanne Kjær orienterede om, at der aktuelt er en overenskomstmæssig strid mellem de faglige parter Dansk Erhverv og Faglig Puls, og at KAB som arbejdsgiver er indirekte part i sagen, men naturligvis har interesse i at denne løses hurtigst muligt og til alle parters tilfredsstillelse. Idet parterne har valgt at sagen skal afgøres i Arbejdsretten afventer KAB den endelige afgørelse.

23. Orientering fra formandskabet

Der vil være en kort orientering fra formandskabet om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om, at der har været afholdt møde om byggesager med 3B og Boligselskabet AKB, København og at alle 3 boligorganisationer har udarbejdet selvstændige interesse/tilkendegivelser i forhold til de nye boliger, der skal bygges i Jernbanebyen. Det udarbejdede materiale sendes til organisationsbestyrelsen til orientering.

Frank Sass orienterede om, at tidsplanen for Sølund er en smule forsinket, idet der er fundet potteskår og mønter i jorden, men at sagen ellers forløber planmæssigt.

SAB

Møde den 13. januar 2022

Udsendt den 21. januar 2022

24. Eventuelt**Beslutning***Gertie Elleby orienterede om tur til Grønttorvet vedr. nyt kunstprojekt.**Flemming Balle orienterede om, at der har været afholdt afsluttende følgegruppemøde vedrørende Hafniakollegiet, og at det endelige byggeregnskab skal godkendes på det kommende møde.**Pernille Høholt opfordrede til, at formandsskabet kontakter BL og presser på for at momsproblematikken bliver løst.***25. Bestyrelsens tid (uden for referat)**

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af administrationen.
Der optages ikke referat fra drøftelserne.

København den __________
John B. Sørensen_____
Frank Sass_____
Lise Buhelt_____
Bjørn C. Olsen_____
Pernille Høholt_____
Jeanette Staudorf_____
Gertie Elleby_____
Bjarne Krohn_____
Ellen Højgaard Jensen_____
Flemming Balle_____
Mogens Hansen