



SAB 2022

Organisationsbestyrelsen
beretter

INDHOLD

ÅRET, DER GIK	3
SE SAB I EN STØRRE SAMMENHÆNG	4
SAB STYRKER SIN PROFIL	6
RAP MOD AFFALDET	8
SIDEN SIDSTE REPRÆSENTANTSKABSMØDE	12
HISTORIEN OM BLOMSTEN OG BIEN ER EN GYSER	13
BEHOV FOR PLEJEBOLIGER VOKSER	18
DE GAMLE BOLIGAFDELINGER RENOVERES I STOR STIL	21
SAB SALLINGHUS ER UNDER FORANDRING	22
ORGANISATIONSBESTYRELSEN	24
SAB I TAL	26
9.000 ALMENE BOLIGER – OG FLERE PÅ VEJ	30

Organisationsbestyrelsen beretter
SAB 2022

ISBN 978-87-999624-5-7
Redaktion · Louise Lind (ansvar),
Gry Abrahamsen (redaktør)
Tekster · Gry Abrahamsen,
Marianne Svolgaard (s. 8) og
Annette Sadolin (s. 13)
Layout · Louise Zyskind
Cover · Thit Thyrring

Tryk · Litotryk
Oplag · 300

 sab-bolig.dk

 facebook.com/SABbolig

SAB v. KAB, Enghavevej 81,
2450 København SV



POLITIK OG ADMINISTRATION

Året, der gik

v. formand John B. Sørensen
og kundedchef Louise Lind

Krisetid

HER OG NU – OG PÅ DEN LANGE BANE

POLITISK

Sidste vinter fyldte corona fortsat. Nu er det snarere de høje priser på energi og hverdagsvarer, der bekymrer os. Mange har fået sværere ved at få pengene til at slå til. Jeg håber, at det nye tilbud om rådgivning hos Settlementet her og nu kan hjælpe beboere, der har brug for støtte. Samtidig gør vi som selskab en indsats for at opfylde et nyt besparelseskrav til den almene sektor med vores del, så fællesudgifterne kommer ned, og huslejen kan holdes så lav som mulig. Vi har udvalgt fokusområder for selskabet med potentiale for besparelser, hvor vi samtidig kan tage bedre hensyn til miljøet og skabe merværdi for beboerne. Vi er kun lige startet, og det er en langstrakt indsats, der skal til.

ADMINISTRATIVT

Jeg bemærker, at SAB vil skabe varig forandring. Det får selskabet til at møde et nyt besparelseskrav til sektoren med oprejst pande. De vil bidrage med deres del, men på deres måde. SAB prioriterer en bæredygtig udvikling af den daglige drift i boligafdelingerne. Det rækker langt ud over de forhold, der lige nu får os alle til at tale om krisetider. Forandringerne skal ske i alle boligafdelinger. Derfor giver det mening at arbejde på tværs af af selskabet, og det gør vi i stigende grad – i driftsfællesskaberne i det daglige og med særlige tiltag som dette.



Formand i SAB John B. Sørensen
og SAB's kundedchef i KAB Louise Lind.

SAB-brand

MOD ET STOLT OG SYNLIGT SAB

POLITISK

Som selskab ønsker vi at tilbyde vores beboere et tilhørsforhold til et fællesskab. Et fællesskab, der er båret af stærke sociale værdier, og et fællesskab, som er attraktivt at indgå i for beboervalgte. Vi er blevet klar over, at vi har været utydelige. Undervejs i arbejdet med at skabe en større tydelighed og en stærkere profil, er vi blevet mere ambitiøse. Vi kan se, hvordan et egentligt SAB-brand kan støtte en udvikling i selskabet, som vi ønsker. Det arbejder vi videre med lidt endnu. Men der skal ikke herske tvivl om, at målet for vores arbejde er, at vi bliver et synligt selskab og har beboere, som er stolte af at bo i netop SAB.

ADMINISTRATIVT

SAB fik sig en forskrækkelse i tilfredshedsundersøgelsen sidste år. Mange beboervalgte var ikke tilfredse med organisationsbestyrelsen, og mange beboere var ikke tilfredse med afdelingsbestyrelserne. Både beboervalgte og beboere efterspurgte bl.a., hvad SAB er og står for. Det tager SAB meget alvorligt og kunne se, at der var behov for at formidle, hvad der er særligt ved SAB. Jeg oplever, at selskabet er vokset med opgaven og nu er parat til at gå længere, end det er almindeligt i den almene sektor. Det er klart for mig, at selskabet ikke bare ønsker en profil, men ønsker at påvirke en selvforståelse, der skal bidrage til, at SAB bliver et bedre sted at bo og engagere sig i. Det er en udvikling, vi i administrationen er stolte over at følge og understøtte.

Fortsættes →

Bellahøjhusene

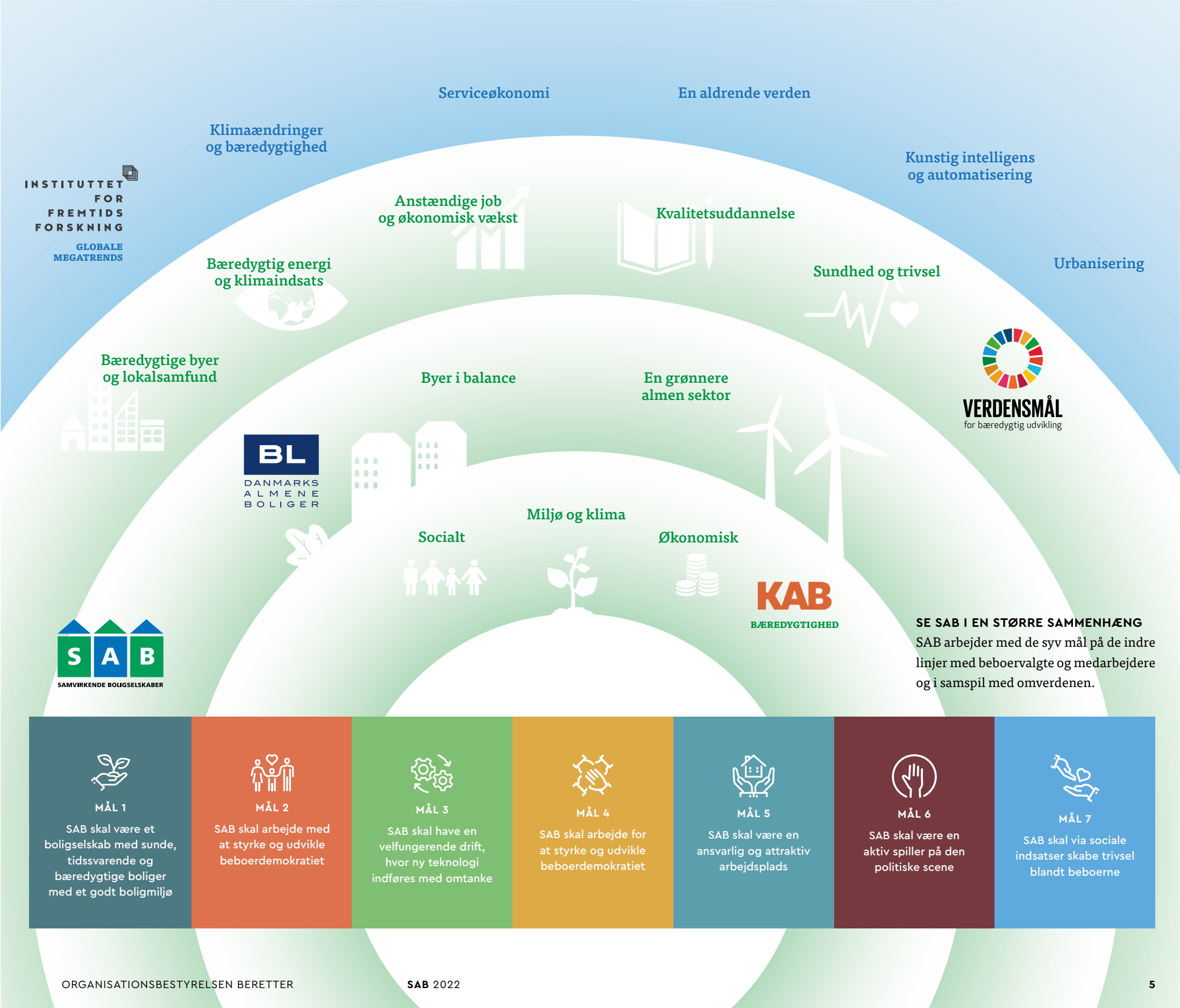
DET HERRENS ÅR

POLITISK

Det har vist sig, at højhusene i Bellahøj er endnu mere udsat, end vi troede i første omgang, og det er vi som selskab nødt til at handle på. Sikkerheden er på spil, og den kan vi ikke gå på kompromis med. Vi føler med beboerne i SAB Bellahøj, som skal forholde sig til en situation, der hele tiden udvikler sig. Der kommer mange nye meldinger, og det er usikkert, hvad der skal ske. Det ligger os på sinde, at beboerne holdes løbende ajour og får den individuelle vejledning og hjælp, de har brug for. Vi er helt klar over, at det er voldsomt indgribende i livet for alle berørte beboere, at de ikke kan føle sig trygge i deres hjem.

ADMINISTRATIVT

SAB har taget og skal fortsat tage mange beslutninger om SAB Bellahøj. Der er mange beslutninger med store konsekvenser. Vores samarbejde er helt afgørende for at kunne gøre det, der skal til. Jeg kan se, at SAB tager ansvaret på sig, og de står på mål for beslutningerne, der ofte rækker videre ud. Det har blandt andet været nødvendigt med et udlægningsstop i hele selskabet for at sikre boliger til alle de mennesker, der muligvis skal flytte fra SAB Bellahøj tidligere end planlagt. Udlægningsstoppet kan få betydning for de andre store, forestående renoveringer i selskabet. For her har SAB også brug for boliger til dem, der i kortere eller længere tid skal bo et andet sted, mens der arbejdes i boligerne.





MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet



MÅL 6

SAB skal være en aktiv spiller på den politiske scene

SAB styrker sin profil

**Større synlighed. Politisk stillingtagen.
En stærkere selskabsprofil. Mere målrettet
kommunikation. Udvikling af beboerdemokratiet.
Alt det vil SAB.**

Beboere og beboervalgte havde markante ønsker til SAB, da de i tilfredshedsundersøgelsen i 2021 blev spurgt om, hvad der skal til, for at SAB bliver et bedre selskab at bo og engagere sig i.

"Vi arbejder med, hvordan SAB bliver mere synlig for alle beboere, og hvordan vi bliver tydeligere i vores kommunikation til beboervalgte. Vi er i gang med at sætte ord på, hvad SAB er, og hvad der er særligt ved os. Det bliver til en fortælling om os som selskab, og vi får udviklet en visuel identitet og får fx nyt logo og kan præsentere os på en ny måde. Vi forholder os endda til, om vi skal have et nyt navn, der signalerer det selskab, vi ønsker at være," udtaler John B. Sørensen, formand i SAB.

Hvis et nyt navn til selskabet er relevant, skal repræsentantskabet godkende det.

3 BUDSKABER

Vi har plads til alle

Det er en styrke, at vi rummer alle – ung og gammel, rask og syg, rig og fattig. Enhver kan bo hos os, og vi arbejder altid med at få det til at fungere.

Vi støtter fællesskaber

Det nære, det personlige, det hjælpsomme, det tilfældige, det givende, det initiativrige, det skabende, det lokale, det tværgående, det store – for sammen kan vi mere.

Vi vil bidrage til et godt miljø

Vi forandrer for at tage hensyn til mennesker, dyr og planter og gøre en positiv forskel.

FÆLLES OM ET STOLT OG SYNLIGT SAB

SAB arbejder med kommunikation og profilering af selskabet under overskriften 'Fælles om et stolt og synligt SAB'. Organisationsbestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe med John B. Sørensen, Ellen Højgaard Jensen, Gertie Elleby, Lise Buhelt og Bjarne Krohn. Gruppen forholder sig mere indgående til opgaver som:

- Kommunikationsstrategi med tre budskaber
- Navn
- Visuel identitet med nyt logo
- Selskabsfortælling
- Ny hjemmeside



Kampagne for at få flere til at stemme



Bellahøjhusene er Danmarks første højhuse.
Foto · Mads Klim Jacobsen

SAB inviterer indenfor

Kom indenfor i en almen penthouse på 11. sal i Bellahøjhusene, se byen i panorama, og hør historien om at bo det meste af sit liv i Danmarks første højhuse. Sådan lød opfordringen fra SAB på kulturnatten den 14. oktober i København, og den tog ca. 350 mennesker imod. SAB har 10 af de i alt 28 bygninger med 9-13 etager og i alt knap 1.300 boliger.



SEKTOR HAR FÆLLES FOKUS

BL kortlægger løbende, hvordan den almene sektor bidrager til verdensmålene. SAB har bidraget til kortlægningen fra starten for at følge udviklingen og for at justere egen praksis, hvis andre boligselskaber viser vejen frem. I dag dækker kortlægningen ca. 60 % af almene boliger, og flere og flere almene boligselskaber er med.





MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet



MÅL 7

SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne

Rap mod affaldet

Skaktene skal lukkes, og vi skal blive bedre til at sortere. Meget bedre. Sådan ser fremtiden ud i Københavns Kommune. Kan børnene være med til at løse udfordringerne? Det har de testet i to af SAB's afdelinger.

Foto · Lars Bertelsen

Vi ønsker en kampagne, der popper som en pagne og som små lejetropper, tilstopper, vi skraldets sure sokker vi beskytter vores fremtid for at ryge undercover Imens folket sover midt i en verdenskrise

Toke og Anton på 12 år fra SAB Strandlodshus på Amager rapper deres bekymringer og forslag til løsninger på problemet med affald. Tilhørerne er bl.a. afdelingsbestyrelsen og repræsentanter fra Københavns Kommune. De er samlet for at overvære konklusionerne fra et fremtidsværksted om affald og sortering, børnene har haft, og som de fremlægger i form af plancher og oplæg – og altså en rap.

Det er ikke fordi, de voksne ikke har fokus på affald, men det kan have sine fordele at involvere børnene i de udfordringer, der er i boligafdelingerne.

ET STYRKET FÆLLESSKAB

"Når vi inddrager børn og giver dem medbestemmelse, der hvor de bor, kan det bidrage til, at de får nye kompetencer. Samtidigt kan det styrke fællesskabet mellem børn og afdelingsbestyrelse, fordi processen giver rum for, at børn og voksne tager en fælles dialog i øjenhøjde," forklarer Sophie Willumsen fra Konradi – liv i og mellem husene, der har afholdt fremtidsværkstedet med børnene. Tilhørerne denne aften har da også slået lyttelapperne ud.

"Det er godt, for vi har brugt megalang tid på det," svarer



Afdelingsbestyrelsen i SAB Strandlodshus vil gerne høre, hvad børnene mener.

Smilla på 9 år friskt og tilføjer med alvor i stemmen: "For metal og dåser er mindst en million år om at blive væk i naturen."

VI ER IKKE GODE NOK

Det skal de jo ikke. Blive væk i naturen, altså. De skal genbruges. Det er derfor Københavns Kommune har taget initiativ til flere projekter om bedre sortering, hvor involvering af børnene er ét af dem.

"Vi er ikke gode nok til at sortere vores affald. Ca. 45 % af københavnernes affald bliver sorteret. Kommunens målsætning er,

Børnene i SAB Strandlodshus havde det sjovt til fremtidsværkstedet. I SAB Grøndalslund ville børn også gerne bidrage og deltog i en fotosafari.



STRANDLODSHUS SKRALDERAP

Jeg får så ondt i ho'det af at se den kode Som ingen vil bruge til at genbruge.

Når mit skilt er så vildt at skraldespanden ryster der er så dystert at det lugter som den frugt jeg lige har lagt lugter ligesom skraldehuller.

Det er så skidedumt fordi det er så ondt at folk er stum' om alt det skrald det ligner en skide sump for pokker sgu da alt for dumt når det er os der boss, og må slås for Strandlodshus-klods om det så bli'r i trods for skraldet må da ikke slå os så gå da ud med det los, for det er os der styrer Strandlodshus, boss.

Vi ønsker en kampagne der popper som en pagne og som små lejetropper, tilstopper vi skraldets sure sokker vi beskytter vores fremtid for at ryge undercover Imens folket sover midt i en verdenskrise.

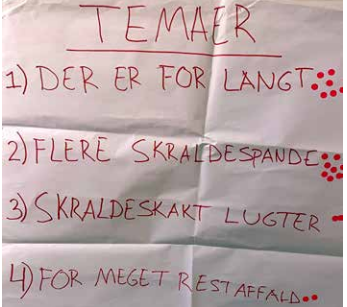
ANTON OG TOKE, SAB STRANDLODSHUS

SKAKTE I SAB SKAL LUKKES

SAB vil være et endnu grønnere selskab, og én vej til at bidrage er at sortere mere affald. Derfor har selskabet besluttet, at de sidste affaldsskakte i boligafdelingerne skal være lukket i 2025.



Efter børnenes mening er det største problem ift. affald, at der er lang vej til affaldsbeholderne.



at det tal er steget til 70 % i 2024," forklarer Ane Kollerup Nielsen, der er specialkonsulent i Teknik- og Miljøforvaltningen og med denne novembraften i SAB Strandlodshus.

FRA PLASTIK TIL FLEECE

For affald er guld. Knuste toiletter kan blive til nyt isoleringsmateriale og plastikflasker til fleecetrøjer, bamsefyld eller flødebollebakker. Så det er altså tid til at komme i arbejdstøjet. Det kan børnene sagtens forstå. Ud over kampagner for bedre sortering foreslår de bl.a. at placere flere skraldespande i gården og få affaldsstationen tættere på boligerne.

"For så kan børnene gå ned med affaldet for dem, der ikke går så godt, og deres mor og far kan holde øje med dem fra vinduet," som 12-årige Kwabena fornuftigt konkluderer.

Men der er begrænset tid til at få løst problemet.

SKAKTENE SKAL LUKKES

SAB Strandlodshus, der er fra 2014, er opført med skakter til affald. Dengang var det et krav fra kommunen. Men det var dengang. I september 2022 tog borgerrepræsentationen en ny beslutning. 20 % af alle københavnere har i dag adgang til affaldsskakte, og undersøgelser viser, at de ikke sorterer deres affald i samme omfang som andre. Derfor vil kommunen gennemføre forsøg med at bruge skakterne til noget af det genanvendelige affald, men allerhelst arbejde for at få lukket affaldsskakterne helt, ligesom der fremover ikke vil blive givet byggetilladelse til affaldsskakte i nybyggeri.

I SAB Strandlodshus kan det af tekniske årsager blive en udfordring at lukke skakterne. Det er en historie, vi må tage en anden gang. Men nu er de allerede et lille skridt på vejen: De har fået både børnene og kommunen i tale. Ivy på 9 år tager forskud på en fremtid med fuld sortering:

"Her i Strandlodshus sorterer vi affald i sus og dus."

SAB ser på sociale tendenser

Alle boligafdelinger er blevet analyseret på en række tilgængelige data for at se sociale tendenser på tværs af afdelingerne. På et weekendseminar i september for beboervalgte blev analysen og tendenserne introduceret, og efterfølgende tog beboervalgte diskussionen videre på et fyraftensmøde. På mødet var omdrejningspunktet, hvordan beboervalgte på tværs af selskabet oplever sociale problemer lokalt, og hvad de vurderer, er vigtigst at gøre noget ved.

"Analysen anbefalede os en række indsatser. Vi har valgt, at vi går videre med 'social drift' og vil udvikle en uddannelse til medarbejderne. Vi ønsker at skærpe et socialt blik på det daglige arbejde og i omgangen med beboere. Det kan potentielt hjælpe med til, at vi kan passe bedre på boligerne, i højere grad kan støtte beboere, der har brug for det og en masse mere," siger Lise Buhelt, medlem af organisationsbestyrelsen.

VIGTIGST



Beboere med sociale problemer
Kriminalitet og utryghed
Lav demokratisk deltagelse
Ensomme ældre
Flere der flytter væk
Manglende indvendig vedligeholdelse
Begrænset brug af beboerlokaler
Arbejdsløshed
Unge uden uddannelse



MINDRE VIGTIGT

Beboervalgte på fyraftensmødet vurderede hvilke problemer, det er allervigtigst, at SAB arbejder med.

Kilde: Referat af fyraftensmøde om sociale tendenser, november 2022

Spirende samarbejder med Røde Kors

Røde Kors har besøgt afdelinger rundt omkring i SAB og mødt både beboervalgte og lokale medarbejdere. I SAB Stefansgård på Nørrebro i København mundede møder med de lokale medarbejdere og afdelingsbestyrelsen ud i besøg i gården af Røde Kors, der var klar til en snak ved kaffevognen. De fem ældreboligafdelinger i SAB inviterede Røde Kors på besøg i deres netværk – Erfagrupperne – og efterfølgende til flere afdelingsmøder. Også SAB Abildgården på Amager har haft besøg af Røde Kors. Alle steder drejer det sig om, at beboerne skal kende til sociale tilbud og aktiviteter, som de kan have glæde af. Skulle der omvendt være beboere, der overvejer at engagere sig frivilligt, byder Røde Kors på mange muligheder.

“På vores beboermøde den 26. oktober havde vi inviteret Røde Kors. De holdt et 45 minutters oplæg, og beboerne var meget tilfredse. Jeg har efterfølgende runddelt noget af materialet til samtlige beboere og sat forskelligt op i opgangene.”

BJARNE WAGNER, FORMAND I SAB VOLDBOLIGERNE

På ferie med KAB-Fællesskabet

43 beboere i SAB tog på sommerferie med tilskud fra selskabet sammen med andre beboere i KAB-Fællesskabet. Familierne var ad to omgange på Pindstrup Centret på Djursland, og seniorerne var på Rude Strand Højskole syd for Århus. I alt 203 beboere deltog i de tre ophold, der var støttet af Arbejdsmarkedets Feriefond og arrangeret af KAB.



Det er hyggeligt og uformelt til social madklub. Denne dag er bordet ved at blive dækket til forloren hare, kartofler og sovs.

Foto · Lars Bertelsen

Social madklub skaber livsglæde i skæve boliger

Hver anden torsdag mødes frivillige med beboere i de skæve boliger i SAB Toften i Husum for at lave mad og spise sammen. De frivillige er de drivende kræfter i madlavningen, og det vigtigste er det sociale fællesskab, der opstår undervejs, og at beboerne får et nærende måltid. Den sociale madklub er del af 'Livsglæde i skæve boliger', der er et samarbejdsprojekt mellem hjælpeorganisationen WeShelter, hjemløseenheden i Københavns Kommune og KAB-Fællesskabet. Det er finansieret af TrygFonden.

Stærke fællesskaber på tværs

Hver tredje bolig i Herlev Kommune er almen, og SAB har to boligafdelinger med i alt 274 boliger: SAB Herlevhuse og SAB Herlev Åhuse. I 2021 gik Herlev Kommune, KAB, SAB og de øvrige almene boligselskaber i kommunen sammen om at skabe stærke fællesskaber og allierede sig med en række frivilligorganisationer for at favne bredt, bl.a. Red Barnet Ungdom og Røde Kors. Alle i Herlev kan oprette eller tilmelde sig sociale aktiviteter på platformen herlevbobler.dk, og der er tilbud til skolebørn, familier og ældre, man kan gøre brug af eller engagere sig i.

SAB 2022

FÆLLESSKABER

BOLIGSOCIALT I SAB

BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER

Boligsociale indsatser er beskrevet i en helhedsplan og finansieres af SAB og eventuelt andre involverede boligselskaber og Københavns Kommune med støtte fra Landsbyggefonden.

SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse 2020-2024

Følg med på tingbjerg-bydel.dk

SAB Elleparken – del af Mit Kvarter i Valby-Sydhavnen 2021-2024

Følg med på mitkvarterkbh.dk

BOLIGSOCIAL MEDARBEJDER

SAB Abildgården



Beboere kan få rådgivning hos Settlementet

Allersidst på året blev et nyt tilbud om rådgivning til beboerne hos Settlementet en realitet. Settlementet tilbyder retshjælp, økonomisk rådgivning og socialrådgivning, og alle beboere kan henvende sig direkte og få gratis og uvildig rådgivning efter behov. SAB er ét af i alt tre selskaber i KAB-Fællesskabet, hvor det nye samarbejde mellem Settlementet og KAB starter. Hen ad vejen forventes det at blive et tilbud i flere selskaber i KAB-Fællesskabet.





MÅL 2

SAB skal arbejde med at styrke og udvikle beboerdemokratiet

Siden sidste repræsentantskabsmøde

Boligafdelingernes repræsentanter stillede en række forslag på repræsentantskabsmødet i 2022, og et enkelt forslag blev vedtaget. Se her, hvordan det er taget videre.

SAB skal gøre det nemmere at skrive sig op til almene boliger

FORSLAG FRA AFDELINGSBESTYRELSEN I SAB BELLAHØJ I-II SAB mener, at det skal være så nemt som muligt for enhver at skrive sig op til en almen bolig og har bragt forslaget videre til KAB's bestyrelse og BL's 1. kreds. KAB og BL samarbejder med Københavns Kommune om at videreudvikle hjemmesiden www.danmarkbolig.dk som indgang til alle ventelister til almene boliger.

SAB HAR REPRÆSENTANTER I BL'S 1. KREDS

BL – Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer. Disse er organiseret i 11 geografisk inddelte kredse, som hver især fungerer som bindeled mellem boligselskaberne og BL. SAB er i BL's 1. kreds og indgår her i et boligpolitisk forum, der forholder sig til både nationale boligpolitiske spørgsmål og lokale interesser. SAB har op til 36 repræsentanter foruden suppleanter i BL's 1. kreds. De vælges på repræsentantskabsmødet.

Se BL's mål for den almene sektor, som SAB bidrager til at realisere · **s. 4**

Rundt om byggepladsen ved SAB Sølund ved søerne i København er byggehegnene dekoreret med kunst. Dette er skabt af gadekunstner Ulrik Schiødt.



MÅL 3

SAB skal have en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke



MÅL 5

SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads

Historien om blomsten og bien er en gyser

Nyt kursus tænder gejst hos driftsmedarbejdere, som har fået en nuanceret forståelse for insekternes levevilkår. Det er et spørgsmål om arternes overlevelse – og KAB-Fællesskabet kan gøre en forskel.

Foto · Thomas Brolyng Steen

De vilde insekter er truet på livet. De er en del af en fødekæde, hvor også vi mennesker indgår, så det er en alvorlig sag. Den gode nyhed er, at KAB-Fællesskabet er i en position til at hjælpe. To hold medarbejdere fra KAB-Fællesskabet har været prøveballon for et kursus, som skal løfte KAB-Fællesskabets indsats inden for biodiversitet. Og det tegner godt.

”Den sidste dag havde vi nærmest ikke lyst til at tage hjem. Vi ville bare ud og konstruere biohabitater – levesteder for insekter. Kurset gav os indblik i, hvor meget vi er afhængige af naturen, og hvor skrøbeligt et system det er,” siger driftschef i SAB Brønshøj Jan Holbæk Nielsen, der deltog i kurset sammen med et hold af medarbejdere.

DRIFTEN HAR EN NØGLEROLLE

Sara Berg, landskabsarkitekt i KAB, har ledet de senere års Vild Med Vilje-indsats i KAB-Fællesskabet og er igangsætteren bag det nye kursus.

”Driftsmedarbejderne har en nøglerolle i den fælles indsats om at øge biodiversiteten i boligområderne. Det er dem, der løser opgaverne. De skal få øje på, hvor det giver mening at arbejde med biodiversitet. Hvor kan det give en værdi for både naturen og beboerne?” forklarer hun.

Boligforeningen 3B var den anden leverandør af medarbejdere til et kursushold. Vilhelm Klem Ernsted, driftskonsulent, beskriver kurset som et led i en kulturændring.

”Vi skal bevæge os fra at tale om Vild Med Vilje til at skabe levesteder og fødesteder for insekterne. Folk tror, at biodiversitet er et flot blomsterbed, men det er ikke hele historien. Der er brug for rådne blomster, en træstamme eller kvasbunke, bar jord, stensætning. Kurset er en stor inspiration til at tilgå det her på en anden måde end tidligere,” siger han og kan desuden fortælle, at medarbejderne efter kurset er sat sammen i en erfagruppe, for at sikre implementering og videndeling på tværs i boligforeningen.

NYT FOKUS PÅ VILDE ARTER

Fra SAB-holdet sætter servicemedarbejder Michael Steen Thode ord på de indtryk, han tager med sig, og hvordan den nye viden kan gribe ind i arbejdsdagen i et driftsfællesskab.

”I dag slår vi græs, klipper hæk og sørger for, at her ser pænt ud. Kurset lægger op til et helt nyt fokus på planter og insekter. Det kan blive rigtig spændende,” siger han og konstaterer:

”Jeg blev overrasket over, at honningbierne ikke har så meget med biodiversitet at gøre. De lever ikke frit – de kan sammenlignes med malkekøer. Vi har over 300 arter af vilde bier i Danmark. Det er dem, vi skal hjælpe med steder at være. Det er dem, der har det svært”.

INSEKTER HAR BRUG FOR PITSTOP

Maria Techow Dahl er gartner i Boligforeningen 3B og har allerede erfaringer med at etablere sådanne vilde områder. Hun oplevede kurset som en god lejlighed til at tale med kolleger om de fælles udfordringer.

Fortsættes →



BÆREDYGTIG DRIFT

SAB har hele holdet omkring et driftsfællesskab af sted på samme kursus. Så er det meget nemmere at arbejde videre med bagefter. Næste hold skal af sted i februar 2023.

Michael Steen Thode fremlægger, hvordan gruppen forestiller sig, at biodiversitet kan tænkes ind i et konkret område.



Kurset foregår på erhvervsskolen ZBC i Slagelse over to dage med overnatning.



Deltagerne får sanserne i spil og masser af hands on.

”Vild Med Vilje skal ikke bare se godt ud. Det er ikke kun blomster og farver. Sten, vand, store træstykker og endda brændenælder spiller en stor rolle. Nogle af de smukkeste sommerfugle lægger deres æg i brændenælder. Vi kan kombinere områder, hvor det er rigtig vildt med områder, hvor der er mere pleje,” siger hun.

En af de helt store opgaver kræver samarbejde mellem boligafdelingerne i KAB-Fællesskabet.

”Vi talte en del om, at vi kan sætte en kæde i gang. Nogle af de insekter, vi mangler, flyver ikke så langt. Kun 80-120 meter. Så har de brug for føde igen, og det er ikke alt, de spiser. Der kan vi tale sammen med naboområderne og skabe en korridor, fx til blåhatjordbier, citronsommerfugl eller andre af de mere kræsne insekter,” forklarer Maria Techow Dahl.

SAB fortsætter en bæredygtig udvikling

Boligministeriet, KL og BL – Danmarks Almene Boliger har indgået en ny aftale med krav om besparelser i den almene sektor frem mod 2026. SAB vælger at tage initiativer i den daglige drift, der både udvikler driften og opfylder besparelseskravet.

”Vores beboere skal kunne mærke, at vi arbejder med at udvikle SAB i en grøn og generelt bæredygtig retning. Vi har valgt fire fokusområder i vores strategi til at opnå besparelserne, hvor den enkelte beboer vil bemærke, at vi gør tingene på en ny måde, eller selv kan bidrage. Samtidig imødekommer vi en række krav fra vores omverden om fx at sortere mere affald og bidrager til at udvikle sektoren,” siger John B. Sørensen, formand for SAB.

FIRE FOKUSOMRÅDER

1. MINDRE ENERGIFORBRUG

Det fælles forbrug af energi skal nedbringes, og beboerkampanjer skal inspirere til, hvordan man kan bruge mindre energi.

2. MERE AFFALDSSORTERING

Det skal afdækkes, hvordan der kan sorteres mere, og skakte skal være lukket i 2025

3. OMLÆGNING AF FÆLLESAREALER

Store, driftstunge græsplæner kan omlægges, så de kræver mindre pleje, biodiversiteten fremmes, og beboerne får flere muligheder på arealerne.

4. DIGITALT FOKUS

Nye muligheder afsøges, fx for at informere mere digitalt til beboerne i lejemålene via dørtelefoner eller på infoskærme.

SAB 2022



BÆREDYGTIG DRIFT

En stor del af kurset foregik udenfor i inspirerende, grønne omgivelser.

TRÆDESTEN OG EKSEMPELOMRÅDER

Den vinkel har landskabsarkitekten i KAB planer om at dyrke i lidt større skala.

”Vi kan tænke boligområderne i KAB-Fællesskabet som trædesten, hvor lokale insekter og fugle kan bevæge sig imellem som del af et større system. Det kommer vi til at arbejde mere med,” siger Sara Berg.

SAB og Boligforeningen 3B er helt med og efterspørger nu et trin 2-kursus, som går tættere på redskaberne til at anlægge lokale levesteder for truede arter. Samtidig vokser en idé om at anlægge eksempelområder.

”Vi har brug for nogle områder, vi kan vise frem. Sådan kan et biohabitat se ud. De skal være forskellige i størrelse og indretning, fx 10, 50 og 100 m². Mange har brug for at se tingene. På den måde kan vi inspirere bestyrelserne til at prioritere indsatsen,” forklarer Jan Holbæk Nielsen.

FÆLLES FOKUS

En gang årligt får alle afdelingsbestyrelser en økonomisk oversigt over udvalgte poster for at kunne følge med i udviklingen for deres afdelinger.



SAB styrker og udvikler driftsfællesskaberne

Over en lang periode har SAB evalueret den daglige drift i afdelingerne, hvor de fleste afdelinger har været i større eller mindre driftsfællesskaber. Der er kigget på, hvad der fungerer, hvad beboere og medarbejdere kunne ønske sig, og hvordan der kan skabes en grundlæggende ensartethed i rammerne for driften på tværs af selskabet. Det har været vigtigt at sikre lokale kompetencer og god service til beboerne i bæredygtige driftsfællesskaber. Fra den 1. august 2023 vil alle afdelinger være del af i alt otte driftsområder.



I SAB har de på flere områdemøder diskuteret, hvordan de oplevede den daglige drift i boligafdelingerne, og hvad fælles drift kunne gøre for afdelingerne, her på et møde i SAB Vanløse i 2021. Foto · Eskild Fotografi

BÆREDYGTIG DRIFT



Det er hyggeligt at mødes på tværs af afdelingerne og få en fælles snak. Foto · Eskild Fotografi

MILEPÆLE PÅ VEJ MOD 8 DRIFTSOMRÅDER

NOV. 2021	Tilfredshedsundersøgelse i SAB
2021-2022	Områdemøder
SEP. 2022	Seminar for afdelingsbestyrelser
NOV. 2022	Præsentation af 8 driftsområder
AUG. 2023	Alle 8 driftsområder er en realitet

Se oversigt over 8 driftsområder · **s. 30**



Med glade beboere, fyldte affaldscontainere og ryddede kælderrum in mente fik medarbejdere i og omkring SAB Brønshøj et velfortjent hvil en sen lørdag eftermiddag i september. Næste år kan flere afdelinger se frem til et lignende arrangement. Foto · Susanne Kabali

En anderledes arbejdsdag på Bellahøj

“Vi tilbød beboerne at hjælpe dem med at rydde ud i deres kælderrum og stillede sækkevogne til rådighed. Der var drikkevarer og energibarer, og fra kebabvognen kunne enhver få pita med kebab eller falafel – eller en hotdog. Dagen var en stor succes for både beboere og medarbejdere. Flere beboere ytrede ønske om, at det gerne må gentages igen til næste år, for ’det var sådan en hyggelig dag’ – og det var det også.”

JANE DALGAARD, SAB BRØNSHØJ

Sager i beboerklagenævnet

I regnskabsåret 2021-2022 er 26 sager afgjort i beboerklagenævnet. SAB fik helt eller overvejende medhold i 23 sager. En tredjedel af alle sager drejede sig om husorden. Seks sager handlede om el, vand og varme, fem sager var om fraflytning, to sager drejede sig om vedligeholdelse af lejemålet, to sager var om beboerdemokrati og en enkelt sag omhandlede udlejning. Yderligere tre sager blev i perioden løst på mindelig vis og bortfaldt derfor som egentlige sager. Sagsbehandlingstiden har været 3-14 måneder.



I 2021 modtog SAB Grøndalslund i Vanløse en bevilling fra biodiversitetspuljen og kunne anlægge nye bede og så blomster, man kunne glæde sig over i sommer. Foto · Mogens Hansen

BLOMSTER FOR BIODIVERSITET

SAB Jyllandshuse i Vanløse kan glæde sig til flere blomster til foråret næste år. Boligafdelingen har modtaget otte 'solpakker' på en bevilling fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje. Pakkerne indeholder klatrehortensia samt krokus og storkenæb til bunddække.



MÅL 1

SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt boligmiljø

Behov for plejeboliger vokser

Andelen af ældre mennesker vokser og blandt SAB's aktuelle nybyggerier er flere plejecentre. Også de byggerier er dog påvirket og forsinket af de aktuelt forhøjede priser.



Sådan ser byggepladsen til det nye Sølund ud netop nu.

KØBENHAVN N

Sølund

360 PLEJEBOLIGER, 23 TRYGHEDSBOLIGER OG 150 UNGDOMSBOLIGER
Byggeriet blev stoppet i foråret, efter at SAB opsagde kontrakten med totalentreprenøren Züblin pga. misligholdelse af kontrakten. SAB arbejder mod at genoptage byggeriet.

VALBY

Ved SAB Elleparken

SUPERMARKED OG BEBOERLOKALE
SAB er klar til at frasælge en hjørnegrund ud til et trafikeret kryds til den private investor Innovater, der vil bygge et supermarked og et beboerlokale. SAB og Innovater er i dialog med Københavns Kommune om de konkrete projektplaner.

Valby Gårdhavehuse

78-90 FAMILIEBOLIGER
Rækkehusene er inspireret af principper for gårdhavehuse. Københavns Kommune har imidlertid bygget en skole på nabo-grunden, så en ny lokalplan skal udarbejdes, hvor projektet gentænkes. Aktuelt forhandler SAB og Københavns Kommune om grundkøbet.

Generationernes træhus

UNGDOMSBOLIGER
SAB planlægger et kollegie i fem etager bygget i træ på Gl. Køge Landevej. Før byggeriet kan starte, skal SAB og Københavns Kommune blive enige om grundkøbet, og en ny lokalplan skal udarbejdes.

Margrethegården

SAB har en daginstitution Margrethegården på en grund med hjemfaldspligt til Københavns Kommune i 2040, men med et akut renoveringsbehov. I samarbejde med kommunen er SAB ved at afklare muligheden for at bygge en ny daginstitution og boliger på grunden.

Træbarometeret er eksempelbyggeri

Hvor meget træ kan man integrere i et nybyggeri? Det skal den nye guide 'træbarometeret' afgøre. Den er udviklet til at fremme brugen af træ i byggeriet. Generationernes træhus er et af i alt fem eksempelbyggerier, hvor guiden først skal bruges.



Beboervalgte besøgte et seniorbofællesskab og oplevede Peter Ålbæks økolorandsby i Køge på vej til weekendseminar på Stevns i september.
Foto · Eskild Fotografi

KØBENHAVN SV

Jernbanebyen

SAB er et af de tre udvalgte almene boligselskaber, der skal bygge boliger i den helt nye bydel, hvor visionen er at skabe en grøn, delvist bilfri bydel, der bliver en af verdens sundeste.

AMAGER

TRE BYGGERIER VED AMAGERBANEN

1. Banebo

69 FAMILIEBOLIGER
SAB bygger 1-5 værelseslejligheder som del af et større kompleks med forskellige ejerformer og fællesfaciliteter. Byggeriet har været midlertidigt stoppet pga. det meget høje prisniveau, men med det forhøjede rammebeløb for nybyggeri håber SAB at kunne genoptage byggeriet i 2023.

Jernbanebyen. Foto · Luftfotodanmark



2. Ved Amagerbanen II

18 FAMILIEBOLIGER
Også her planlægger SAB at bygge lejligheder som del af et kompleks med ejerboliger og fællesfaciliteter, men det er vanskeligt at få økonomien til at hænge sammen.

3. Generationernes Byhus

18 FAMILIEBOLIGER, 55 UNGDOMSBOLIGER OG 16 BOLIGER I SENIORBOFÆLLESKAB
SAB er på vej med et generationernes byhus med plads til unge, familier og seniorer.

Prags Boulevard

CA. 77 UNGDOMSBOLIGER
Byggeplanerne er i den indledende fase, og tidshorisonten er uklar pga. af det aktuelt høje prisniveau for at bygge.

Vejlands Kvarter

FAMILIEBOLIGER
SAB skal bygge boliger som del af en kommende almen storbylandsby på Amager Fælled. Det nye kvarter skal kendetegnes af bæredygtighed, træbyggerier, fællesskab og natur. Byggeriet er i den sidste etape af den samlede byudvikling af området.

Fortsættes →



TINGBJERG BYGGER VIDERE

Tingbjerg er fra den 1. december ikke længere på Boligministeriets liste over omdannelsesområder. Alligevel skal boligområdet fortsætte byudviklingsplanen, der skal nedbringe andelen af almene boliger. Der er nu 72 nye private boliger i Tingbjerg, og der har været rejsegilde for yderligere 100 private boliger. Forude venter endnu flere private boliger.

VANLØSE

Vanløse Børnegård

I Vanløse har SAB Børnegården, men der er hjemfaldspligt til Københavns Kommune. Denne udløber i 2030, og SAB undersøger muligheden for at frikøbe grunden og udvikle almene familieboliger som alternativ til daginstitutionen i det generelt populære område.

TINGBJERG

Eilersminde Plejehjem

120 PLEJEBOLIGER

Det kommende plejehjem i Tingbjerg er opkaldt efter arkitekten Steen Eiler Rasmussen, der tegnede Tingbjerg. Byggeriet af 120 boliger, butikker og et aktivitetscenter for ældre i bydelen er i fuld gang. I sommer gik entreprenøren konkurs, men byggeriet er siden genoptaget og forventes færdigt i 2024.



RENOVERING



MÅL 1

SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt boligmiljø

De gamle boligafdelinger renoveres i stor stil

Renoveringerne skal gennemføres som fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden.

SAB Skyttevænget, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1943

Den fysiske helhedsplan for renovering omfatter bl.a. sammenlægning af lejligheder, udskiftning af installationer og vinduer samt et nyt fælleshus. Nu er udskiftning af taget også kommet med i planen, der på ny skal til afstemning i afdelingen. Arbejderne forventes at begynde i 2023.

SAB Humlevænget, Husum

RÆKKEHUSE FRA 1942

Murværket skal gennemgås og sikres, boligerne får ventilation, kloakkerne skal renoveres, og det samme skal de fleste badeværelser. Renoveringen har været 15 år undervejs, men forventes at begynde i 2024.

SAB Bellahøj, Brønshøj

HØJHUSE MED LEJLIGHEDER FRA 1953

Husene skal gennemrenoveres ind- og udvendigt, og de bærende konstruktioner skal forstærkes. Helhedsplanen kommer omkring det meste fra kloakker over altaner og ventilation til nye køkkener og badeværelser. Arbejderne forventes at begynde i 2025.

SAB Tingbjerg, København Nord

ETAGEBYGGERI MED LEJLIGHEDER FRA 1962-1971

SAB Tingbjerg består af fem boligafdelinger, og Tingbjerg I er færdigrenoveret. De fire øvrige afdelinger Tingbjerg II-V står for tur. Forberedelserne påvirkes af, at bydelen har vokseværk.



SAB Herlevhuse er iøjnefaldende, farvestrålende huse og rækkehuse.

SAB Fynshuse, København NV

LEJLIGHEDER FRA 1941

Den fysiske helhedsplan inkluderer bl.a. et nyt beboerlokale, inddragelse af loftsareal til en førstesal for en række boliger i tagetagen, nye badeværelser og køkkener samt renovering af gården. Arbejderne forventes at begynde sidst i 2023.

SAB Elleparken, Valby

LEJLIGHEDER FRA 1947-48

Helhedsplanen for renovering indeholder tiltag fra udskiftning af installationer, vinduer og facadedøre over sammenlægning af lejligheder og etablering af nye tagboliger til delvise støjskærme og et orangeri mod den trafikerede Folehaven. Renoveringen forventes at begynde i 2023.

SAB Herlevhuse, Herlev

HUSE OG RÆKKEHUSE FRA 1950

Behovene for renovering i boligafdelingen er ved at blive afklaret og skal bl.a. vise, om der er mulighed for at udvikle en helhedsplan.

SAB Flexibo, Amager

RÆKKEHUSE FRA 1976

Behovene for renovering i boligafdelingen er ved at blive afklaret og skal bl.a. vise, om der er mulighed for at udvikle en helhedsplan.



SAB Sallinghus er under forandring

Istandsættelserne har været længe på vej, men er nu i gang i den gamle boligafdeling fra 1945 i Vanløse. De første beboere har veget pladsen for håndværkerne og bor midlertidigt andre steder. En af dem er Gurli Andersen, som for en tid er på udebane.

Gurli Andersen har allerede boet nogle måneder i lejligheden i SAB Jydeholmen. Selvom der er stille og roligt, og hun synes, at lejligheden er sød, så knirker gulvene også, og køkkenet er mindre end det, hun er vant til. Efter 55 år i den samme lejlighed er det sin sag at finde sig til rette et andet sted – også selvom det bare er for en tid.

”Min mand og jeg flyttede til Sallinghus til lejligheden, da vi var ganske unge. Lejligheden er ’på toppen’, så det er en af dem, der skal bygges en ekstra etage på. Jeg skal ikke tilbage til den samme lejlighed, for jeg vil ikke have trapper. Der bliver også for meget plads og alt for meget at gøre rent. Så jeg har søgt om at komme ned,” fortæller Gurli Andersen.

Hun har kig på en bolig på 1. sal, som ligner den nuværende ’på toppen’. Den håber hun at kunne flytte ind i, når hun kan komme hjem igen – formentlig til foråret næste år.

GENHUSNING GRIBER IND I HVERDAGSLIVET

Der er mange ting at holde styr på, når man skal flytte ud. Derfor kan man få forskellige former for flyttehjælp, så det praktiske bliver nemmere at overskue. Det er straks sværere at hjælpe beboerne med at føle sig godt tilpas i deres midlertidige hjem.

”De har været søde ved mig. Flyttefirmaet har gjort det hele. Pakket ned, pakket noget af det ud, sat mine lamper op og samlet mit reolsystem. De har også hængt malerier op. Jeg bor lidt



MÅL 1

SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt boligmiljø

hjemme nu, men ikke helt på samme måde. Jeg hilser på dem, jeg møder, men ellers passer jeg lidt mig selv i den korte tid, jeg er her.”

”Det kræver noget ekstra af beboerne, når de skal genhuses. Det er vigtigt for os som selskab, at processen bliver så god som mulig, og at beboerne føler sig informeret og hjulpet på vej. Beboerne skal føle sig trygge i situationen,” fortæller Frank Sass, næstformand i SAB.

TIT SKER NOGET UFORUDSET

For Gurli Andersen og de andre i SAB Sallinghus, der netop nu er genhuset, blev det lidt forvirrende. Der kunne ikke afholdes et fælles informationsmøde pga. corona, og senere rykkede tidsplanen sig, og Gurli endte med at blive boende i sin egen lejlighed et halvt år længere end forventet.

”Man er lidt usikker. Der er virkelig mange ting. Men jeg tager det nogenlunde som det kommer,” siger hun og fortæller, at hun ikke er sikker på, at hun kan få lejligheden på 1. sal, som hun ønsker sig, så det vil hun ringe til Nadia i KAB genhusning og spørge om.

Genhusningskonsulent Nadia Villumsen Jensen er klar ved telefonen: ”Jeg hjælper med at svare på de spørgsmål, der opstår undervejs. For min vigtigste opgave er skabe tryghed i en ofte meget utryk situation for beboerne.”

Forventningens glæde ved at skulle hjem igen fylder alligevel mest hos Gurli Andersen:

”Jeg håber, at lejligheden er, som de foreskriver. Jeg har været nede og se den. Var ganske nydelig. Kan nok hen ad vejen finde ud af at ordne lidt. Der er lidt med en foldedør, og der er linoleum i køkkenet. Jeg vil hellere have trægulv.”

“Jeg ringede til Jane på kontoret og spurgte, om de ville kigge i min postkasse. Jeg har ikke nøglerne til derhjemme, og jeg er ikke digital. Det ville de gerne gøre for mig. De kom og afleverede brevene til mig. Fantastisk flot. Jeg fik syv breve.”

GURLI ANDERSEN, BEBOER I SAB SALLINGHUS
– BOR MIDLERTIDIGT I SAB JYDEHOLMEN



Byggeriet i SAB Sallinghus har karakteristiske indgangs- og opgangspartier.

SAB Sallinghus

LEJLIGHEDER FRA 1945

Renoveringerne omfatter bl.a. moderniseringer af køkken og bad, kloakker, nyt og løftet tag og lokal afledning af regnvand. Der indgår også handikapegnede tilgængelighedsboliger med gode adgangsforhold, og loftet bliver udnyttet til at udvide en række boliger i tagetagen med en førstesal. Renoveringen gennemføres som en fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden og forventes at være færdig i 2024.

SÅDAN FOREGÅR DET, NÅR MAN SKAL GENHUSES

- Beboere inviteres til informationsmøde om genhusning.
- Beboere modtager materiale om genhusning og et spørgeskema.
- Beboere inviteres til individuelle telefonsamtaler, hvis de kan vælge imellem permanent og midlertidig genhusning.
- Øvrige beboere får tilbudt bolig på baggrund af deres svar i spørgeskemaet
- Løbende skriftlig og mundtlig kommunikation med berørte beboere
- Alle beboere kan løbende ringe og afklare spørgsmål om genhusning



Organisationsbestyrelsen

SAB's organisationsbestyrelse er økonomisk og juridisk ansvarlig for SAB og har det overordnede ansvar for at lede og udvikle selskabet og boligafdelingerne.



Tak til Flemming Balle. Velkommen til Tine Lange.
Foto · Thomas Brolyng Steen

Særlig stafet bliver givet videre til Tine Lange

Repræsentantskabet møder og skal i januar 2023 ved et valg godkende Tine Lange som nyt særligt medlem af organisationsbestyrelsen. Tine Lange byder ind med en stærk og kompetent tilgang til samfundsansvar og bæredygtig udvikling og har erfaring med bl.a. byggebranchen. Tine Lange overtager stafetten fra Flemming Balle, der i sin tid blev udpeget som repræsentant for Københavns Kommune. SAB takker Flemming Balle for 25 års kontinuerlig og kritisk tilgang til opgaven.

Honorarer ved nybyggeri og renoveringer

Der udbetales bestyrelseshonorar i byggesager og i renoveringssager med helhedsplaner, der er støttet af Landsbyggefonden. I byggesager deler organisationsbestyrelsen honoraret. Har en person ikke siddet i bestyrelsen under hele sagen, får personen honorar per påbegyndt kvartal. Bestyrelseshonoraret beregnes som en promille af den samlede anskaffelsessum. I renoveringssager fordeles honoraret mellem organisationsbestyrelsen og de lokale medlemmer af følgegruppen.

I 2021-2022 er en byggesag afsluttet, og nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer har fået udbetalt honorar.

SAB HAFNIAKOLLEGIET – 140 UNGDOMSBOLIGER FØLGEGRUPPE NOVEMBER 2014 – NOVEMBER 2021

Ellen Højgaard Jensen	13.060 kr.
Frank Sass	13.060 kr.
Mogens Hansen	13.060 kr.
Bjarne Krohn	13.060 kr.
John B. Sørensen	13.060 kr.
Flemming Balle	13.060 kr.
Said Hussein	9.041 kr.
Lise Buhelt	6.530 kr.
Jeanette Staudorf	8.037 kr.
Bjørn Olsen	8.037 kr.
Alice Brødbæk	7.032 kr.
Pernille Høholt	6.028 kr.
Kjeld Poulsen	5.023 kr.
Morten Bekholm	2.009 kr.
Tommy Riis	1.005 kr.
I ALT	131.100 kr.



SAB's organisationsbestyrelse vælges for to år ad gangen og består af 11 personer: 8 bor i selskabet, to er særligt udpeget og en er medarbejder i selskabet. Alle bliver valgt af repræsentantskabet, undtagen medarbejderen der vælges af medarbejderne.

Bestyrelsesmedlemmerne har hver deres interesser eller roller i bestyrelsesarbejdet og er fra venstre:

MOGENS HANSEN · medarbejderforhold, arbejdsmiljø
PERNILLE HØHOLT · ghettopolitik, boligsocialt arbejde, brobygning
FLEMMING BALLE, særligt udpeget · vagthund, kritiker
LISE BUHELT · fællesskab, trivsel
GERTIE ELLEBY · beboerprocesser, sociale hensyn
JOHN B. SØRENSEN · formand | ansigtet udadtil, politisk vanskelige sager
FRANK SASS · næstformand | nybyggeri, almen sektor
BJARNE KROHN · boligpolitik, beboerdemokrati, uddannelse af beboervalgte
JEANETTE STAUDORF · fysiske helhedsplaner, drift, affald
ELLEN HØJGAARD JENSEN, særligt udpeget · byggeri, byudvikling
BJØRN OLSEN · miljø, cirkulær økonomi, bæredygtigt byggeri



Foto · Thomas Brolyng Steen

TO MEDLEMMER ER UDPEGET

To ud af organisationsbestyrelsens 11 medlemmer er udpegede. SAB's vedtægter bestemmer, at det er organisationsbestyrelsen, der udpeger de to medlemmer, og repræsentantskabet, der derefter ved et valg godkender dem. Repræsentantskabet kan ikke selv udpege særlige medlemmer, men kan afvise en kandidat på valg. Bliver en særligt udpeget kandidat afvist, skal organisationsbestyrelsen udpege en ny kandidat, der skal godkendes af repræsentantskabet på et ekstraordinært møde.

SAB har formuleret kriterier for, hvad særlige medlemmer skal kunne bidrage med i bestyrelsesarbejdet og prioriterer følgende:

1. Markante fagligheder
2. Organisatorisk erfaring
3. Stærke netværk



MÅL 4

SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet

BESTYRELSESHONORARER

SAB følger Socialministeriets regler for beregning af honorar og besluttede i 1997 følgende fordeling af beløbet 16 procent til formanden, 12 procent til næstformanden og otte procent til øvrige medlemmer af bestyrelsen.

I regnskabsåret 2021-2022 har SAB udbetalt i alt 502.144 kr. i honorar til organisationsbestyrelsen.



SAB i tal

Boligorganisationen SAB

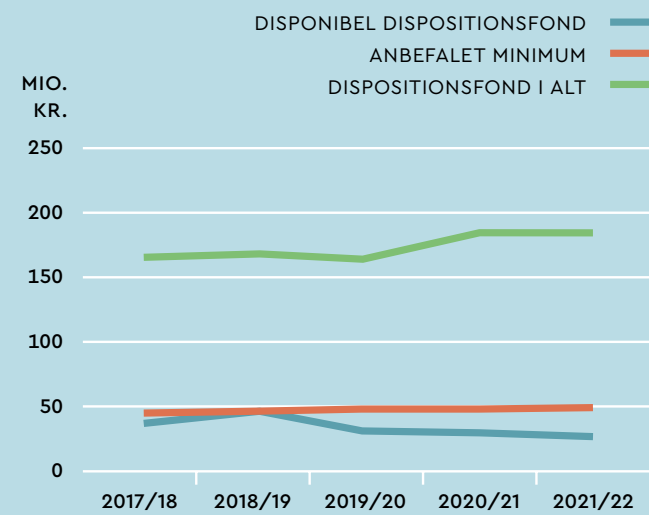
RESULTATET

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2021 til den 31. juli 2022 et underskud på knap 5 mio. kr. Underskuddet skyldes et negativt renteafkast på investerede midler.

Det er tredje år i træk, at SAB har et negativt renteafkast på investerede midler efter en årrække med høje renteindtægter.

SAB's egenkapital er mindsket med fem mio. kr. til i alt 270 mio. kr. Egenkapitalen er organisationens formue, og den er opdelt i arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

DISPOSITIONSFONDEN 2017-2022



DISPOSITIONSFONDEN

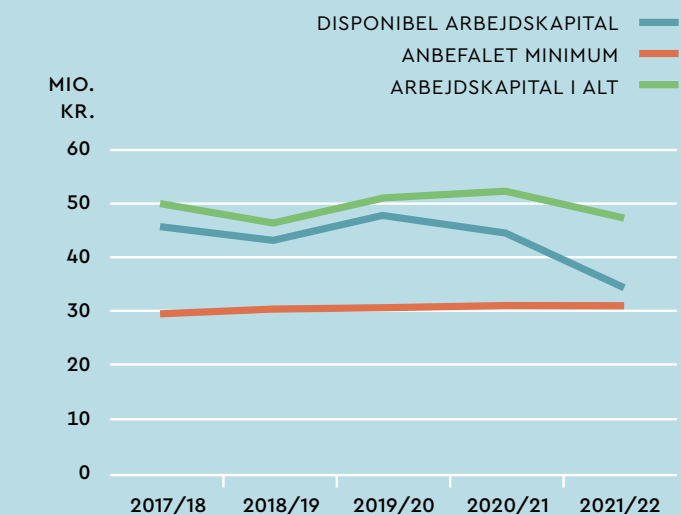
Den disponible del af dispositionsfonden – selskabets sikkerhedskapital – er 31,5 mio. kr. Det svarer til 3.222 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 25 mio. kr. under det anbefalede niveau, som er 56,5 mio. kr.

SAB begyndte at afdrage lån hos Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsordninger i regnskabsåret 2019-2020, hvilket har betydet et generelt fald i udviklingen.

ARBEJDSKAPITALEN

Den disponible del af arbejdskapitalen er mindsket med 5,5 mio. kr. til 33,9 mio. kr. Det svarer til 3.467 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet er 2,8 mio. kr. højere end det anbefalede minimum.

ARBEJDSKAPITALEN 2017-2022



SAB OG DE ANDRE BOLIGSELSKABER

Den disponible del af dispositionsfonden og den disponible del af arbejdskapitalen er de to puljer penge, som boligselskabet kan råde over til at understøtte afdelingerne med lån eller tilskud og til at sætte nye projekter i gang.

En sammenligning mellem SAB og de 10 boligorganisationer, der ligner SAB mest, viser, at den disponible del af SAB's dispositionsfond er i den pæne ende, og at den disponible del af SAB's arbejdskapital er blandt de højeste.

	lejemålsenheder	Disponibel del af dispositionsfond pr. lejemålsenhed	Disponibel del af arbejdskapital pr. lejemålsenhed
SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER	8.920	4.306 kr.	5.379 kr.
Boligselskabet AKB, København	10.360	4.898 kr.	1.729 kr.
Arbejdernes Andels Boligforening	8.575	10.716 kr.	11.606 kr.
Boligforeningen 3B	13.214	4.071 kr.	2.437 kr.
FSB	13.633	7.618 kr.	1.730 kr.
Fyns Almennyttige Boligselskab	8.966	12.590 kr.	4.818 kr.
Boliggården	6.068	4.561 kr.	4.445 kr.
ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus	11.567	4.083 kr.	1.975 kr.
Boligselskabet Sjælland	7.630	6.585 kr.	3.673 kr.
Boligforeningen AAB	19.525	6.957 kr.	2.810 kr.
CIVICA	11.942	10.948 kr.	4.562 kr.

Kilde: Landsbyggefondens tvillingeværktøj, sammenligningen trækker på selskabernes regnskaber, der er afsluttet i 2021.

FIND FLERE TAL OM SAB

SAB's årsberetning 2021 består af to dele:

- Organisationsbestyrelsen beretter
- Økonomisk årsrapport

I den økonomiske årsrapport kan du se flere tal om SAB og læse uddybende forklaringer af tallene.

Boligafdelingerne

RESULTATER

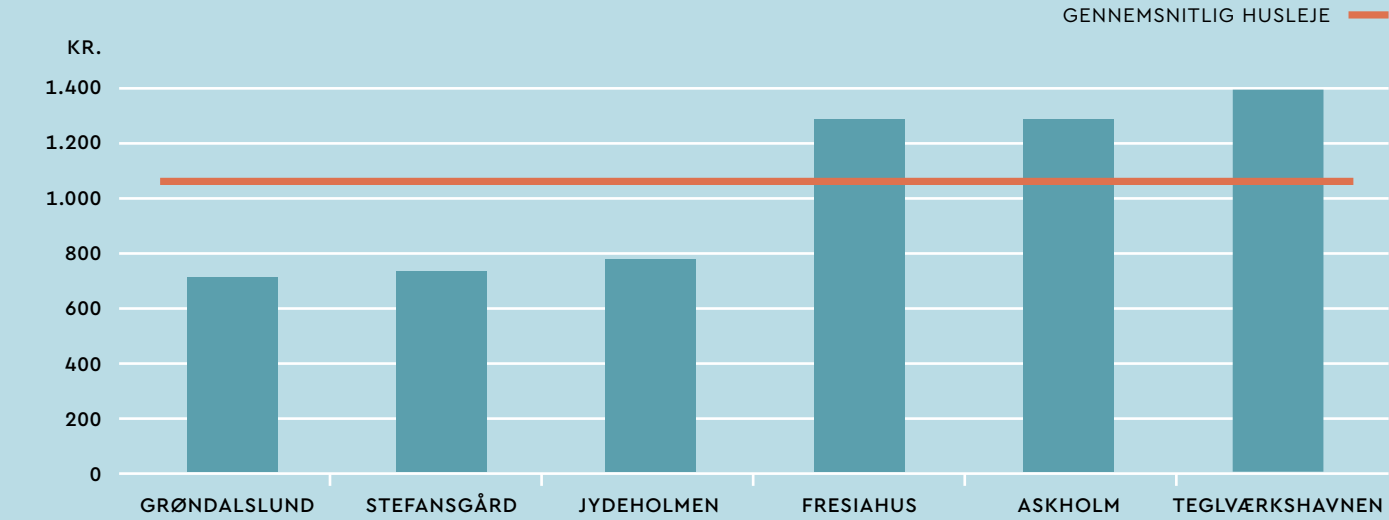
57 boligafdelinger af selskabets i alt 61 boligafdelinger har i regnskabsåret 2021-2022 underskud, der skyldes det negative renteaftast på investerede midler. 53 afdelinger kan trække på akkumulerede underskud, mens fire afdelinger har et samlet underskud.

HUSLEJE

Den gennemsnitlige husleje for en familiebolig i SAB i budget-året 2021-2022 er 945 kr. Den gennemsnitlige husleje for en almen familiebolig i Region Hovedstaden er 937 kr. pr. m² ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik 2022.

Prisniveauet i samfundet er fortsat stigende. Det afspejles i ge-nerelt højere huslejer og ses også i SAB's huslejeniveau. Effek-tiviseringer kompenserer dog for nettoprisindekset.

HUSLEJE KR./M²



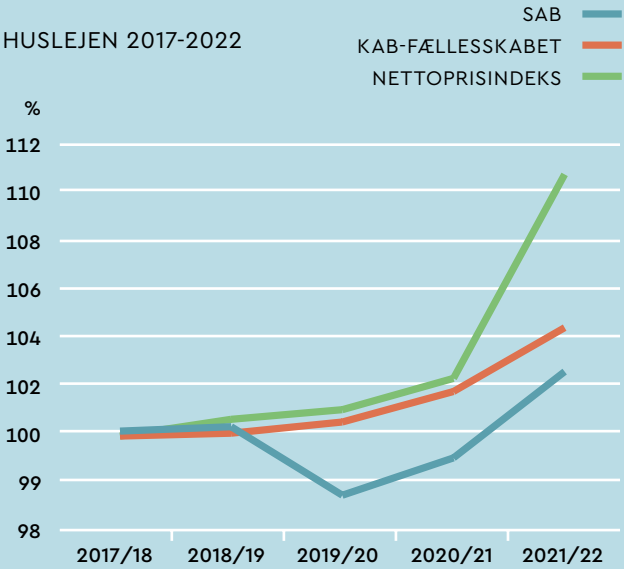
DE HØJESTE HUSLEJER PR. M²
FINDES I AFDELINGERNE:

SAB Teglværkshavnen (2007)	1.398 kr.
SAB Askholm (2008)	1.376 kr.
SAB Fresiahus (2020)	1.292 kr.

DE LAVESTE HUSLEJER PR. M²
FINDES I AFDELINGERNE:

SAB Grøndalslund (1954)	706 kr.
SAB Stefansgård (1942)	734 kr.
SAB Jydeholmen (1942)	781 kr.

HUSLEJEN 2017-2022

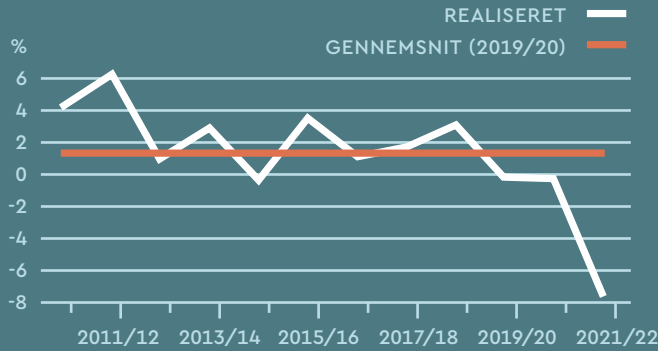


OM INVESTEREDE MIDLER

Som alment boligselskab kan SAB ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger investere midler fra afdelingernes henlæggelser til større vedligeholdelsesarbejder i danske realkreditobligationer. Det kan gå op og ned for investeringerne, som derfor bør vurderes over en årrække. I perioden 2010-2022 har SAB i gennemsnit fået 1,34 % i renteaftast.

DERFOR PÅVIRKER AFKAST IKKE HUSLEJEN

En ny lov er trådt i kraft den 30. september og gælder også for SAB, der afsluttede regnskabsåret den 31. juli. Loven tillader almene boligselskaber at modregne kurstab i afdelingernes henlæggelser, i stedet for at de som hidtil skal fremgå som del af afdelingernes resultater. På den måde behøver kurstab ikke længere at påvirke huslejerne i boligafdelingerne.



SAB BIDRAGER TIL EFFEKTIVISERINGER

Regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL har indgået en aftale om, at den almene sektor skal spare 1,5 mia. kr. i 2021-2026 inkl. energieffektiviseringer for i alt 300 mio. kr.

SAB og de respektive afdelingsbestyrelser følger udviklingen i alle boligafdelinger frem mod 2026, så selskabet kan bidrage med sin del.

Se SAB's strategi for at bidrage med sin del · s. 19



9.000 almene boliger – og flere på vej

SAB har i alt 8.907 boliger i 61 boligafdelinger. 1.143 af boligerne er ældre- og plejeboliger, og 682 er ungdomsboliger.

SAB AMAGER

1.398 BOLIGER

(4 POTENTIELLE NYE AFD.)
Abildgården
Fælleskontor
Brohuset
Flexibo
Eksercerpladsen
Kastrupvej Ungdomsboliger
Livornoparken
Sejlhuset
Strandlodshus
Strandlodshus Plejeboliger
Voldboligerne
Wittenberghus

SAB VANLØSE OG SYDHAVNEN

1.095 BOLIGER

(2 POTENTIELLE NYE AFD.)
Askholm
Grøndalslund
Himmerlandshuse
Jydeholmen
Jyllandshuse
Fælleskontor
Holmehusene
Lønstruphuse
Rebildhuse
Stilledal
Teglværkshavnen

SAB INDRE BY, BROKVARTERER OG NV

1.287 BOLIGER

Absalonhus
Bispebjergghjemmet
Bispebjerg Terrasser
Bonderupgård
Fynshuse
Fælleskontor
Grøndals Ældreboliger
Saxobo
Stefansgård
Sølund
Vesterbo

SAB VALBY OG BAVNEHØJ

1.526 BOLIGER

3 POTENTIELLE NYE AFD.
Astersrækkerne
Dybbølhus
Elleparken
Fælleskontor
Fresiahus
Hafniakollegiet
Lykkebo
Sjællandshuse
Skyttevænget
Valbyholm

SAB BRØNSHØJ OG HERLEV

987 BOLIGER

Bellahøj I-II
Bellahøj III
Herlevhuse
Fælleskontor
Herlev Åhuse
Sallinghus
Tusindfryd
Fælleskontor i Brønshøj på vej

SAB HUSUM SYD

981 BOLIGER

Falsterbo
Humlevænget
Fælleskontor
Lollikhuse

SAB HUSUM NORD

803 BOLIGER

1 POTENTIEL NY AFD.
Glumsøparken
Langelandshus
Rolandsgården
Toften
Fælleskontor på vej

SAB TINGBJERG

1.328 BOLIGER

1 POTENTIEL NY AFD.
Tingbjerg I-V
Fælleskontor
Tingbjergghjemmet
Utterslevhuse

POTENTIEL NY AFDELING

Alle boligafdelinger i SAB bliver frem mod 1. august 2023 del af i alt otte driftsområder, som det daglige arbejde er organiseret omkring · **se også s. 16**



KORT OM SAB

Samvirkende Boligselskaber er dannet i 1940 som et datterselskab til KAB, som i dag er selskabets administrator. I daglig tale kaldes selskabet SAB.



LOGOET ER LEVENDEGJORT

Illustrator Thit Thyrring har fortolket SAB's logo og skabt liv i og uden for husene.
Se illustrationen på forsiden af årsberetningen.



Majbritt Linnebjerg



WOYE



Louise Rosenkrands



Jon Skræntskov



Anne Birgitte Andersen
Brugbar Grafik

