

Bestyrelsesmøde den 2. marts 2023 kl. 16:00

nr. 320

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Susanne Sall (SS),
Knud Fick(KF), Charlotte Bærndt (CB), Leif Andreassen(LA), Melissa Meulengracht
(MM),(suppleant).

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Afbud: Ingen

Ad. 1 Godkendelse af referat.

Referat nr. 319 blev godkendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

Ad. 2 Åhuset, nyt tag solceller

Problemstilling 1: Energi selskab give lov?

Vores Elnet har givet et mundtligt tilsagn til at vi godt må opsætte solceller. Tømrerme-
ster får et skriftligt tilsagn snarest.

Problemstilling 2: Er det rentabelt med opsætning af solceller?

Hvis vi i stedet for integrerede solcellesten, opsætter solpaneler. Så kan der opsættes et
12 kwh anlæg. Det producerer 1 kwh til hvert lejemål i timen, når solen skinner.

Solcelle panel er ca. halv pris (ca. 175.000) i forhold til solcelletagsten. Solpaneler holder
ca. 30-40 år, inverter holder ca. 10-15 år (15.000 kr.)

Solen skinner ca. 1.500 timer om året. Der er 9 lejemål og der produceres 1 kwh i timen
pr. lejemål. Kwh pris er ca. 2,75 kr.

$1.500 \times 9 \times 2,75 = 37.125$ kr. sparer lejlighederne til sammen om året. Så skal de sørge
for at vaske tøj, lave mad mv. når solen skinner☺

Problemstilling 3: hvad er levetiden?:

Levetid 30-40 år

Problemstilling 4: vender taget korrekt mod syd?

Hele den store tagflade indeni gården vender mod syd.

Der var enighed i bestyrelsen om, at vi skulle være med i den grønne omstilling, og lad
os prøve med afd. 19 som første større skridt. Produktionen af el dækker ikke hele for-
bruget men dækker meget af standby strømmer i det daglige. Umiddelbart er det renta-
belt at opsætte solpaneler. Vedr. afregningen af el, så blev det diskuteret hvordan det
ville blive gjort. Hvis det ikke kunne fortsætte med at energiselskabet afregner direkte,
så bliver det med aconto betalinger til AB-Sprotoften. Arbejdsgangen har vi i AB-
Sprotoften i forvejen, da de allerede betaler aconto vand og varme.

Bestyrelsen vedtager beslutningen om opsætning af solceller med det forbehold at vi får
en skriftlig tilkendegivelse fra energiselskabet at det er ok med dem. (den er modtaget

fredag den 3. marts) (De kunne nægte det, da de mister en del indtægter pga. mistede afgifter, da der i fremtiden kun er en hovedmåler mod 9 stk. før).

Ad. 3 God Almen Ledelse

Som aftalt fra sidste møde, fik bestyrelsen tilsendt udkastet til vores hjemmeside vedr. God Almen Ledelse.

Bestyrelsen godkendte udkastet, med en enkelt tilføjelse. Denne er nu indsat og siden kan ses her: <https://www.sprotoften.dk/forside/om-os/god-almen-ledelse.aspx>

Ad. 4 Regnskaber 2022

CHK omdelte årets resultater for alle afdelinger i AB-Sprotoften. Resultaterne er tilfredsstillende, enkelte afdelinger har underskud. Disse underskud tilskrives udelukkende de højere energipriser, som det ikke har været muligt at forudsige, da budgetterne blev lavet. Endvidere viser oversigten de akkumulerede over og underskud i afdelingerne. Reglen er at det skal afvikles inden for en 3 årig periode, hvilket det også bliver i de kommende års budgetter. Samlet for alle afdelinger inkl. Foreningen er der et akkumuleret overskud på kr. 3.492.044. På oversigten er ligeledes vist kommende budgetters huslejestigninger. For 2024 er der stort set ingen huslejestigninger, hvilket er positivt. Bestyrelsen godkendte enstemmigt årets resultater for alle afdelinger og foreningen for 2022.

Vedr. om årsregnskabet blot er en orientering eller en godkendelse på afdelingsmødet, så er det afdelingsmødet der beslutter om det er det ene eller det andet. Jeg vil foreslå at vi laver forslag til næste års møder at regnskaber blot er til en orientering da regnskaber er revideret og det er udgifter der har været afholdt, hvilket der ikke er så meget at gøre ved.

Ad. 5 Budgetter 2024, samt effektiviseringsbudgetter 25,26 og 27

CHK Gennemgik budgetterne for 2024, disse viser at der stort set ikke er nogle huslejestigninger for 2024. Bestyrelsen godkendte enstemmigt budgetterne for 2024.

Vedr. effektivisering, så var der udarbejdet for hver enkelt afdeling en oversigt over om de er effektive eller ej, i forhold til de 2% sparekrav fra 2014 på udvalgte konti.

Ud fra de kommende budgetter for 2024, så er stort set alle afdelinger nu effektive, dette er sket specielt efter at inflationen for 2022 har været ekstrem høj, samt det ligeledes forventes en høj inflation for 2023 (3,8%).

Hvis vi løfter os i et større perspektiv, og kigger på huslejen i sig selv siden 2014, så viser det sig faktisk at nogle afdelinger her også er effektive i forhold til inflation. De afdelinger der ikke er effektive her, skyldes primært at henlæggelser har været alt for lave i forhold til udgangsåret 2014, samt store stigninger på ejendomsskatterne på enkelte afdelinger.

Vedr. budgetter for 2025, 2026 og 2027 er forventningen, at flere afdelinger kan slippe for en huslejestigning. Dette er selvfølgelig med forbehold for usete samfundsmæssige

faktorer. Bestyrelsen er positiv omkring de kommende års huslejeudvikling, og ser positivt på effektiviseringen.

Ad.6 Huslejestigninger

Grundet henvendelse fra en beboer samt flere diskussioner vedr. måden hvorpå huslejestigninger foregår på, havde hele bestyrelsen fået som hjemmeopgave at komme frem til hvad der er den mest hensigtsmæssige måde at stige på.

Her i AB-Sprotoften har vi siden 2010 kørt med princippet at alle lejemål stiger lige meget ved en evt. huslejestigning.

Det andet princip handler om at man stiger differentieret i forhold til antal kvm.

DS sørgede for at alle blev hørt.

CB fremlagde at hun var kommet frem til at fastpris var den mest rigtige.

KF fremlagde at hvis nu vi gik med kvm. Så ville de større lejligheder blive forholdsvis dyre, og dermed svære at leje ud, herved ville vi kunne risikere tomgang, hvilket går ud over alle. Udgangspunktet for alle lejligheder er, at da de blev opført blev huslejen differentieret ud fra kvm hvilket også er det korrekte at gøre ved opførsel eller renoverings helhedsplaner. Så med de stigninger der er løbende, skal man se det som to søjler der stiger lige meget hvert år, og den fair differentieret prisforskel fra opførelsestidspunktet bliver dermed bibeholdt. Det mest rigtige er derfor fast pris pr. lejemål.

LA tilsluttede sig **KF's** udsagn, da det er helt korrekt formuleret, og fast pris er det mest rigtige.

SS Er enig i ovenstående, men kan de små lejligheder så risikere at stå i tomgang hvis man kigger ud fra kvm-prisen. Hvis man har råd til en større lejlighed, ja så tager man naturligvis en større, da den er billigere pr. kvm. Men udgangspunktet må være at man kigger på sit eget budget og ser hvad man har råd til. Fast er dog den mest rigtige.

DS havde grebet opgaven an på en anden måde, alle regnskabsposter blev gennemgået, og her var konklusionen at stort set alle regnskabsposter bliver fastsat ud fra boligenheden og ikke ud fra boligens størrelse. F.eks administrationsbidraget, det koster det samme uanset størrelse. Man bruger lige meget tid på at lave en huslejekontrakt til en stor vs lille lejlighed. Renholdelse, græsslåning af fællesarealerne, her har hvert lejemål lige meget glæde af arealerne uanset om det er en stor eller lille lejlighed. Køkkener og badeværelser er nok de mest omkostningstunge enheder, de er stort set lige store i hver enkelt lejemål, og der kan derfor ikke differentieres her. Konklusionen på gennemgangen er derfor fast pris.

MM hvad med de lejemål der bliver istandsat når der sker fraflytning, skal de så ikke stige, og hvad med dem der har boet i sin lejlighed i mange år, skal de ikke også have glæde af et nyt køkken eller badeværelse. **CHK** forstår godt problematikken, men i boperioden skal man selv sørge for at vedligeholde lejligheden indvendigt. Desuden er de der har boet i en lejlighed i længst tid også blevet stillet til udsigt at få udskiftet køkkenet, når tiden tillader det. Det hele er en balancegang, vi har netop ansat håndværkere til at kunne udføre disse opgaver billigst muligt, for netop at kunne undgå at sætte huslejen op. Vi kunne godt optage lån (hvis vi må), men så stiger huslejen også, så rent strategisk

er det bedre at vi udfører det selv. 30 års planen er vores bedste værktøj til at få en kollektiv udskiftning, og f.eks i afd. 1 vil Sprotoften 5-16 få nye køkkener i 2025 og Sprotoften 47-62 få det i 2029 for de steder der mangler, grundet lån der udløber i de pågældende gl. afdelinger.

Samlet konklusion for ovenstående er fast pris.

Ad. 7 Folkefrugtparken

DS samt to medarbejdere fra den boligsociale helhedsplan deltog i interessentmødet den 28. februar. **DS** kunne berette at der var mange fra kommunen der deltog, samt der var nogle interessante oplæg. Gruppen søger flere forskellige fonde, men det er svært at få oprettet cvr.nr. og bank kontonr. I tilfælde af at de skulle få tilsagn fra fondene. En fra Sorø fremlagde om hendes erfaringer med et lignende projekt, anbefalingen var helt klart at projekter spreder sig her over alt for meget på en gang, og bliver derfor nødt til at konkretisere det meget mere. **NK** fremlagde også noget omkring deres erfaringer med biodiversitet.

Ad. 8 Sidste nyt information

- **CHK** har deltaget i et markedsføringsoplæg fra **JFM** omkring korrekt markedsføring. Har vi markedsført os forkert altid, eller korrekt. **CHK** har møde 6 marts med **JFM** om facebook annoncering, samt et møde 10 marts med **JS Profilm**. Bestyrelsen bakkede op omkring dette, samt at vi skal sprede os ud over **NK** grænser.
- **CHK** har tænkt sig i samarbejde med projektleder Anders at ansøge kulturhuspuljen til anlæggelse af parkourbane og voksen legeplads, samt intelligent styring af løberuter, vel og mærke hvis afdelingsmødet i afd. 1 godkender en ansøgning.
- **CHK** orientere om at det overvejes at udvide den boligsociale helhedsplan med et bestyrelsesmedlem mere, en fra **NK**.
- Alle budgetmøder afholdt med de afdelingsbestyrelser der havde lyst, herunder også en gennemgang af 30 års planer.
- Styringsdialogmøde 24. april
- **CHK** orienterede om at alle mand skal på et mindre kursus i Aktivitetshuset, for at vi kan kalde os en Demens venlig virksomhed.

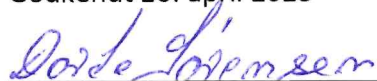
Ad. 9 Eventuelt.

- Bestyrelsesmøde 29/6 rykkes til 22/6.
- Forslag til repræsentantskabet, godkendelse af byggepolitik samt forslag om at vi må bygge nyt i Jagtenborg 3, hvis det skulle lykkedes os at få lov til det.
- Bestil mad til repræsentantskabet, og det skal være lækkert
- **DS** spurgte om **SS** ville være dirigent til repræsentantskabet, det takkede hun ja til.
- Har alle tilmeldt sig spørgeskemaet fra **BL**? Ja

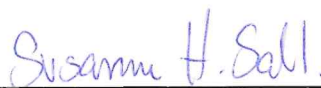
- **DS** spurgt til at være dirigent i afd. 6 og 8, det har hun sagt ja tak til.

Mødet sluttede kl. 18.00

Godkendt 20. april 2023



Dorte Sørensen (formand)



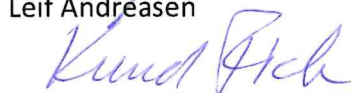
Susanne Sall



Leif Andreassen



Charlotte Bærndt



Knud Fick