

Referat af bestyrelsesmøde den 28. august 2025 kl. 16:15

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (DK),

Afbud: Heidi Busk(HB), Andreas Christensen (AC, Suppleant).

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 343 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Boligsocial helhedsplan budget 26-30

Til dagens OB-møde blev der udleveret et budget forslag for den kommende boligsociale helhedsplan. CHK gennemgik budgettet, som var 4 udgave, efter møder i den boligsociale helhedsplan. D.v.s bedste bud, hvor alle 3 boligforeninger er enige – men hvor laveste fællesnævner vinder. Nyborg kommune har valgt i den kommende periode at bidrage med kr. 1.083.000 – hvilket i sin helhed er godt. Desværre er der ikke taget højde for inflation, og reelt set er det en nedgang i bidraget. LBF bidrager med kr. 6.500.0000, hvilket også er mindre end sidste periode, plus der heller ikke her er taget højde for inflation. Da der ikke er taget højde for inflation, og nuværende medarbejdere heller ikke har fået nogle lønstigninger, afspejler det kommende budget en nedgang i antallet af timer til de ansatte i den boligsociale helhedsplan. Dette også selvom boligorganisationerne øger medfinansiering.

Bestyrelsen tog forklaringerne til sig og godkendte enstemmigt det nye budget.

Ad. 3 Effektiviseringsrapport 2024

Til mødet havde CHK printet effektiviseringsrapporten baseret på 2024 regnskabstallene. AB-Sprotoftens effektiviseret er sat til indeks 86, hvilket er yderst tilfredsstillende. Til sammenligning er AB-Holmegaarden på indeks 72, mens store aktører på Fyn som FAB er på 82 og Civica er på 92. Generelt kan siges om rapporten, at vi i alle afdelinger siden 2014 har øget effektiviteten på de udvalgte konti. Rapporten angiver også at der er et besparingspotentiale på 2,4 mio. De konti hvor vi ikke er bedre en *best practice* er på konto 114, 115 og 117. Derimod er vi bedre på konto 109, 110, 111, 112.

Det giver god mening at vi ikke er bedre på specielt konto 114, da vi vægter høj service og egne medarbejdere højt, jfr. vores strategiplan. At vi ligger dårligere på konto 115, skyldes at vi i 2024 havde nogle flotte regnskaber og dermed kunne udgiftsføre en del mere i driften, i stedet for at tage fra henlæggelserne.

Vores mest effektive afdeling er afd. 18 Risvej, der ligger på 93,7, uagtet at den afdeling har den højeste kvm-pris. Der er enighed om at effektiviseringsrapporten er interessant, men det er den

generelle husleje sammenholdt med vedligeholdelsesstanden der bør være den retningsbestemte faktor.

Vi har ingen afdelinger der er "røde" mere, dvs, under indeks 70 – hvilket er positivt. Vi har flest afdelinger der er "grønne", og de hører dermed til de mest effektive i regionen. Regionens gennemsnit er på 77 pct.

Alt i alt et tilfredsstillende resultat ud fra regnskabet i 2024.

Ad. 4 Budget pr. 30/6 2025 gennemgang

OB bestemte i 2024 at vi pr. 30/6 skal have en status på budgettet for at imødekomme evt. udfordringer med de kommende regnskaber.

CHK har gennemgået alle budgetter og pr. 30/6 ser alle budgetter ud til at ende ud i et fornuftigt resultat igen i år. Vi følger nogenlunde budgettet på alle konti, nogle steder bruger vi lidt mindre, mens andre konti lidt mere. Men i gennemsnit ser det meget fornuftigt ud.

Der er enkelte afdelinger, hvor dispositionsfonden nok skal hjælpe en smule, det er afd. 6 og 8, men det ser vi når årsafslutningen er fortaget. I foreningens regnskab er der øgede udgifter til IT samt gebyrer. Generelt er styresystemer bare et dyrt anlæggende. Håbet er dog at vi rammer nogenlunde budgettet samlet set, men for nu ligner det at 2025 giver et lille underskud i foreningen.

Overordnet set tilfredsstillende.

Ad. 5 Ny ansættelse

Til jobbet som ejendomsfunktionær var der i alt fremkommet 17 ansøgninger, mange gode i mellem. Der blev indkaldt 4 til samtale, men det endte med kun at være 3 samtaler, da den sidste ikke kunne det pågældende dag.

Der var enighed i ansættelsesudvalget om at Peter Torp fra Ullerslev var den rette at ansætte.

Peter er 61 år og arbejder på Ravnsbjerggård og har gjort det siden 1989. Vi glæder os til at tage imod Peter.

Ad. 6 Sommerfest for beboer

Trods vejret var der et fint fremmøde. Ved selve velkomsten har der ca. været 60 personer, mens der ved ølshowet var 42, og nogle enkelte sad samtidigt med her udenfor. Alt i alt skydes der på, at der har været ca. 200 igennem. Cafeen havde et fint salg, havde dog håbet på mere salg, vejret har nok været udslagsgivende her.

Stort cadeau til Andreas for at stable festen på benene.

Til næste sommerfest blev der talt om følgende:

- Et telt ekstra til at sidde i, så man er tættere på musikken
- Hoppeborgsudvalg – så der er en vagt plan.
- Tidspunkt, opstart fra 16:30 og slut 22:00
- Datoen, sidste lørdag inden skolestart
- Måske lidt flere frivillige hænder, så Andreas ikke står med det hele selv på dagen.
- Ikke ølshow til næste år, da det så bliver en mere lukket fest
- Men ellers samme koncept og sted igen.

Cafeen er med igen til næste år, og mon ikke der også kan findes noget musik, samt Eddie igen er frisk på at stå for ølsalget.

Der er enighed om at det skal være en tilbagevendende begivenhed, så længe der er opbakning til det fra beboerne.

Ad. 7 Forslag fra beboer

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag:

det kunne være rart med noget kultur her i Sprotoften. En ide kunne være at bruge en lille % af budgettet og så spare sammen til noget kunst.

Et stort gavlmaleri ovre ved boligerne fra nr 50 kunne også være en mulighed.

Ole skovsbøl som har lavet boldene nede foran Nyborg Strand og også et gavlmaleri i indre by kunne evt være en ide.

Ingen andre boligforeninger i Nyborg lægger vægt på kunst.

Dette var bare nogle strøttanker her i varmen.

Vh Lis Berg

Der var stor ros fra OB omkring forslaget. Der var en god snak omkring emnet, det blev dog tydeligt for OB at det ikke er noget OB skal forholde sig til. Man kunne godt tage en beslutning i OB, men hvor skulle kunsten så stå, da midlerne da vil være fra alle afdelinger, dermed kan man ikke imødesee alle afdelinger.

OB besluttede at det er et emne der skal tages op på et afdelingsmøde, hvorved alle beboer kan stemme om forslaget. Ovenstående forslag sendes derfor videre til afd. 1 bestyrelse, der dermed kan drøfte det videre.

Ad. 8 LBF Orienterer samt BL informere

Denne gang er det VF der står for punktet, Vf havde udvalgt følgende artikler:

- 18/6 artikel omkring styrkelse af IT-sikkerhed for boligorganisationer

- 30/6 artikel om by strategiske påvirkninger
- 15/8 artikel omkring indberetning til huslejeregistret grundet ny operatør

Næste gang er det XXX der tager punktet(står på kommende dagsorden).

Ad. 9 Boligen

DS havde til dagens møde udvalgt følgende artikler:

- Nr. 10/25 – Nye regler om udstedelse af kontrolafgifter på private parkeringsområder pr. juli 2025 (skal være et fysisk dokument nu)
- Nr. 11/25 – Nye regler om tryghedsskabende opholdsforbud og tv-overvågning pr. 1. juli 2025 (flere mulighed for overvågning, men kræver egentlig at der er megen kriminalitet)
- Nr. 12/25 – Ny dataplatform til almene ejendomsvurderinger er nu klar. (sammenligne med andre almene grunde)
- Nr. 13/25 – Højesteret afviser etablering af ladeboks efter reglerne om installationsret. (kun lovligt at lave installationer inde i boligen og dermed ikke udvendigt)
- Artikel om at tandplejen skal ind i hjemmet hos udsatte familier, boligsocialt arbejde
- Artikel om, at første nummer af Bo Godt er sendt ud til en million almene beboer.

Næste gang er det XX der tager punktet(kommer på kommende dagsorden)

Ad. 10 Sidste nyt information

- Løbebane arbejde går i gang i uge 37 i stedet for
- Markvandring udført med afd. 9 Ådalen
- Brev modtaget fra afd. 9 bestyrelse hvor de klager over flere ting – desværre med en del kritik, men forståeligt, dog har vi lige haft sommerferie m.v, de kritiske punkter bliver løst indenfor kort tid.
- Tagbolig kontrovers vedr. adgang til elevator fra en enkelt beboer
- Afd. 6 Rådyrvænget, mange rotter, nødsaget til genhusning af beboer
- CHK inviteret til at deltage i netværk omkring Bygge og boligpolitik i Syddanmark
- Inspektør og CHK inviteret til BRNO af Kompan, for at netværke, men i ligeså høj grad komme med indspark til forbedringer i deres koncept
- Der er indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder den 4 september vedr. fiber
- Boliger med asbest tages der hånd om fra professionelt hold af.
- Filmdag til ny video er 11 september
- Der er opsat QR-koder rundt omkring i alle afdelinger i forhold til at overholde DKV18 – personale skal uddannes heri engang til efteråret.

- Maling af altaner i Sprotoften 1A til 1D er i gang
- Vindues udskiftningen i Ådalen forløber planmæssigt.
- Afd. 1 bestyrelse ønsker parkeringsskilte i hele Sprotoften – CHK har forespurgt ved kommunen og Barfoed(udvide deres parkeringspladser)

Ad. 11 Eventuelt

Mødet sluttede kl 19:00

Aftalt næste møde starter kl. 16.00

Den 9. oktober starter vi op med OB møde, hvorefter vi har ekstraordinært repræsentantskabsmøde kl. 17:30

Konflikthåndteringskursus, her bliver det Henrik Madsen igen, dato skal lige på plads.

Godkendt 9. oktober 2025

Dorte Sørensen (formand)

Heidi Busk

Dorthe Karlsson

Mette Pedersen

Vibeke Fog