

**Referat af bestyrelsesmøde den 18. december 2025 kl. 15:00**

**Fremmødte:** Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (DK), Heidi Busk(HB), Andreas Christensen (AC, Suppleant).

**Afbud:**

**Fra administrationen:** Christof H. Kristensen (CHK)

**Ad. 1 Godkendelse af referat**

Referat nr. 346 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

**Ad. 2 Revisionsprotokollat vedr. revision- underskrift og gennemgang**

Bestyrelsen havde inden mødet allerede underskrevet aftalen med PWC og hvad det indebær. For god ordens skyld blev aftalen underskrevet fysisk og overordnede var alle indforstået med hvad aftalen indeholder. Der er i princippet ikke nogen ændringer fra BDO og PWC. Aftalen blev hermed underskrevet

**Ad. 3 Beredskabsplan – gennemgang og orientering**

Bestyrelsen havde forud for mødet modtaget vores ny udarbejdet beredskabsplan. Den er udarbejdet på skabelon fra BL og tilpasset AB-Sprotoften. Skabelonen fylder en del. Skabelonen skal op og ligge på hjemmesiden, samt kommer til at hænge i de forskellige vaskerier i AB-Sprotoften. Ligeledes bliver beredskabsplanen fremlagt på kommende personalemøde, samt der skal ske en afprøvning af beredskabsplanen. Der var enkelte rettelser til beredskabsplanen. Ellers så godkendte bestyrelsen beredskabsplanen.

**Ad. 4 Strategiplan 2025 – konklusion på året 2025**

Bestyrelsen havde inden mødet fået udleveret konklusionen på strategiplanen for 2025. Generelt set er vi godt med på stort set alle mål vi har haft sat os for den 5 årige strategiplan. På mødet dykkede vi ned i nogle enkelte punkter og fik en generel snak omkring udviklingen der har været de seneste mange år. Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med årets resultater. Konklusion vil blive lagt på Sprotoftens hjemmeside så alle beboer kan kigge den igennem.

**Ad. 5 God Almen Ledelse – opdatering samt snak**

Hvert år skal bestyrelsen have en snak omkring God Almen Ledelse. I bund og grund handler det om ordentlighed – det er bestyrelsen enige om at vi lever op til i AB-Sprotoften.

På AB-Sprotoftens hjemmeside, har vi et skriv omkring God Almen Ledelse. Dette skriv følger BL anbefalinger samt linker ligeledes til deres side. BL har dog opdateret deres anbefalinger og linkene virker nu ikke længere. Bestyrelsen er enige om at bibeholde det der står på hjemmeside,

samt vi skal have tilføjet de nye anbefalinger. Der var enighed om at bestyrelsen skulle bruge mere tid på at læse alle anbefalingerne igennem, og enighed om at punktet medtages på første møde i det nye år.

## **Ad. 6 Arbejds miljø - status**

Den 18. december havde arbejds miljøgruppen afholdt møde omkring det forgangne år. CHK gav bestyrelsen en briefing om hvordan 2025 havde set ud. Der har ikke været indberettet nogle ulykker for 2025, meget positivt. Sygefraværet ligger på kun 1,7%, hvilket må siges at være yderst tilfredsstillende og noget vi er utroligt stolte af i AB-Sprotoften.

I løbet af året har arbejds miljøgruppen haft fokus på:

- Sygefravær (tilfredsstillende)
- Asbest (er det nye og meget alvorlige, der skal tages yderst seriøst)
- Rundering (for at sikre vi overholder regler)
- Mentorordning (at nyansatte får en god start)

For kommende år har arbejds miljøgruppen fokus på:

- Sygefravær – altid vigtigt
- Asbest – skal der bare være styr på også for folk vi bruger udefra
- Psykisk/fysisk arbejds miljø – bedre overblik over planlægning i de forskellige flyttelejligheder
- Kurser – uddannelse af personale, frivilligt og vigtigt man selv er opsøgende.

## **Ad. 7 AI – snak – Christof deltaget i debat møde**

CHK er blevet inviteret ind i RealDanias almenforum, hvor der sættes fokus på højaktuelle trends og hvad der ellers rør på sig i den almene sektor.

Første seance blev afholdt 11. december hvor emnet var: Fra data til beslutning, digitalisering og demokrati i den almene boligsektor. Oplægsholderne var forskere, co-foundere, LBF, forfattere, analytikere og personale fra KAB.

Yderst interessant dag, hvor nogle boligforeninger er meget langt fremme med at digitalisere og drive en datadrevet boligforening ved hjælp af AI. Der var snak om, at hvis man ikke allerede nu har indarbejdet AI i sin strategi, så er man allerede langt bagud. Der var eksempler på hvad man kan bruge AI til, der var også eksempler på begrænsninger i og med at AI kun kan bruge materiale der enten er in house eller ligger på nettet. Der var spørgsmål til om AI når at udkonkurrer sig selv inden det er kommet helt op at køre, i og med at flere og flere ting der bliver generet på nettet er fra AI og dermed henter den sit eget materiale hver gang.

Der var også opmærksomhedspunkter på at mennesket har brug for hjernepauser, hvilket man ikke får, hvis man indarbejder AI til standard opgaver i organisationen. Det kan dermed ende med at personalet kun skal lave komplekse opgaver, hvilket i sidste ende kan ende med at man brænder ud..

CHK forholder sig skeptisk til udviklingen til AI udviklingen, men der er også potentialer i noget. Dog er der helt klar enstemmighed i bestyrelsen at vi skal bibeholde det relationelle og holde fast i den gamle måde at mødes på, nemlig ansigt til ansigt med vores beboer. Ellers så mister vi simpelthen følingen med organisationen.

### **Ad. 8 LBF Orienterer samt BL informere**

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

Der var en enkelt fra LBF Orienterer

- 12/12 nr. 1013 – Bystrategisk fase i Landsbyggefondens renoveringsstøtte
- 19/11 nr. 24 – ny temaside omkring beredskab (her har vi brugt skabelonen)
- 20/11 nr. 25 – Kontingentopkrævning til BL
- 10/12 nr. 26 – brevforsendelser stopper med postnord fra 31.12.25 – afventer den gode løsning stadigvæk.
- 16/12 nr. 27 – lejers ret til at etablere ladestandere – det er nu lovligt, men man skal selv betale, ligge sikkerhedsstillelse samt alle lejere skal kunne bruge det.
- 17/12 nr. Kom godt fra start i dialogen med det nye byråd.

Næste gang er det HB der tager punktet.

### **Ad. 9 Boligen**

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

- 16/12 – Dan Jørgensen med stort boligudspil i EU, mangel på boliger
- 17/12 – Løft af maksimum beløb i udvalgte kommuner, så der kan bygges nyt
- 17/12 – fonden for blandede byer
- 18/12 – Eu-dom omkring parallelsamfund, ulovligt.

Næste gang er det DS der tager punktet.

### **Ad. 10 Sidste nyt information**

- Differentieret takst for lejligheder/rækkehuse er nu afgjort i byrådet, hvor det blev et klart nej til en fair og differentieret takst. Kun SF var med på det – så er det svært at finde effektivisering.
- Ny lokalaftale aftalt med HK for AB-Sprotoften vedr. de boligsociale medarbejdere og kontoret.

- Nyhedsbrev julen 2025 omdelt
- Beboertilfredshedsundersøgelse omdelt
- Ny mand, Kristian, social vicevært ansat pr. 1. januar 2026 – info givet til bestyrelser
- Dispositionsfonden skal bidrage til afd. 6, for 2025, da lejligheden der var angrebet af rotter ikke kan dækkes af forsikringen.
- Personalemøde afholdt.
- Afdelinger på tværs kursus afholdt med stor succes, og med rekord fremmøde
- Databehandler og fælles dataansvars notat mellem Lejerbo og AB-Holmegaarden udarbejdes for boligsocial helhedsplan samt social vicevært.
- Juleafslutning for personale afholdt 18 december.
- Sprotoften 10 2 tv vist frem til beboerne i Sprotoften 5-16 – meget positivt
- Fraflytningsstatistik for 2025 er lig med 2024. 105 flytninger i alt.
- Ordinære afdelingsmøder er planlagt og aftalt – oversigt udleveret til OB
- Investeringsstrategi godkendt ved LBF

#### **Ad. 11 Eventuelt**


Nye OB-mødedatoer i 2026 planlagt til 5. februar, 12. marts, 23. april, 7. maj, 25. juni og herimellem afdelinger på tværs hos afdeling 1 Sprotoften.

Afd. 6 afholdt julehygge 17/12 med fint fremmøde.

Afd. 8 afholdt julebanko ligeledes med fint fremmøde.

Mødet sluttede kl 18:00

Godkendt 5. februar 2026



Dorte Sørensen (formand)



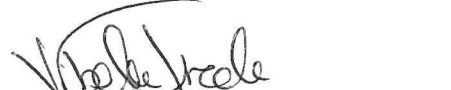
Heidi Busk



Dorthe Karlsson



Mette Pedersen



Vibeke Fog