

Referat af bestyrelsesmøde den 5. februar 2026 kl. 16:00

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. 347 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 God Almen Ledelse

Bestyrelsen besluttede på seneste møde at emnet God Almen Ledelse skulle tages op igen, da emnet er mere komplekst og ikke bare kunne løses nu og her. Alle i bestyrelsen havde forberedt sig og lavet research i forhold til hvad God Almen Ledelse er.

Alle havde fundet viden inde på at andre organisationers hjemmesider, samt på BL's hjemmeside.

Der var bred enighed om, at overordnet set, så handler det om ordentlighed, transparens og åbenhed. Vi har i forvejen skrevet om emnet på AB-Sprotoftens hjemmeside og taget stilling til det.

Der var en god snak omkring bordet, og der var enighed om, at hjemmesiden skulle opdateres med tilføjelserne og gøres mere "spise venlig". –CHK laver opdatering hurtigst muligt.

Ad. 3 Medlemsstatistik – gennemgang og orientering

Til dagens møde fik bestyrelsen udleveret 4 ark med statistik vedr. vores medlemmer.

I 2025 har der "kun" været indmeldt 241 nye medlemmer – hvilket svare til gennemsnittet over de seneste 16 år. Det er naturligvis et godt stykke fra rekordåret 2024, hvor 318 meldte sig ind.

Antallet vi har stående på vores venteliste, altså dem der både er i bero og aktivt søgende er på 1.589, det tredje højeste antal siden 2011 og er på ca. 100 personer højere end gennemsnittet for de seneste 10 år. Antallet på ventelisten er tilfredsstillende. Antallet er beregnet ud fra indtægten i 2025.

Hvis vi så trækker en liste ud pr. 3/2 fra systemet, så viser den liste at der bør være 1.822 personer på venteliste – 3 personer mere end samme tid året før. Vi skal i systemet have fundet ud af hvorfor der er den forskel – er der personer på ventelisten der ikke bliver slettet, hvis der ikke betales, eller skyldes det andre faktorer.

Listen viser også hvorfra man kommer, ud af de 1.822 kommer 1.389 personer fra postnummeret 5800 – i lighed med sidste mange år. Altså størstedelen af vores kommende lejere kommer fra nærområdet. Ud af de 1.822 så står lige nu 453 personer som aktivt søgende – hvilket må siges at være en flot antal.

Det er dog stadig tankevækkende at vi har svært ved at leje vores boliger ud, så snart det kommer over 1 sal.

De ny indmeldte – her ser vi, i forhold til vores fleksibel udlejningsregler, at godt 40% er i arbejde, godt 30% er over 55, 7 % er under uddannelse og resten har ikke krydset af i førnævnte.

Procentmæssigt ligger det nogenlunde som de foregående år.

Hvorfra kender de indmeldte os fra – som de foregående år, så kende ca. 50% af de indmeldte AB-Sprotoften fra venner og bekendte og ca. 30% fra vores hjemmeside, mens resten er fra avisen, boligportalen og andet. Altså samme historie som alle andre år – kendskabet til AB-Sprotoften går fra mund til mund.

Ad. 4 Boligsocial helhedsplan – regnskab for 2025

Til mødet fik bestyrelsen udleveret årsregnskabet for 2025. Regnskabet for den boligsociale helhedsplan rammer meget præcist budgettet og er yderst positivt. CHK har gravet lidt mere i dybden i foreningens regnskab for at se, hvad de boligsociale medarbejdere egentlig belaster regnskabet med, rent lt-mæssigt, her viser det sig at det er hele 60.000 kr. Derfor er der, for at budgettet holder i helhedsplanen overført udgifter for 30.000 til helhedsplanen, hvilket der var enighed om i bestyrelsen var helt fair – ligesom udgifter til massage, julegaver m.v. også er udgiftsført, som noget nyt i helhedsplanen.

Regnskabet viser at dispositionsfonden skal bidrage med 105.000 kr. mod budgetteret 125.000 – hvilket er meget positivt.

Regnskabet for 2025 er hermed enstemmigt godkendt i bestyrelsen.

Ad. 5 Dispositionsfonden – ekstraordinært lån af afdelingens egne midler

Til mødet fik bestyrelsen udleveret en oversigt over hjælpekassen fra dispositionsfonden. Der blev i 2022 besluttet hvilke afdelinger der skulle have glæde af midlerne i dispositionsfonden. For 2025 var det besluttet at der skulle uddeles 545.000 kr. Der er en del afdelinger der bidrager mest til dispositionsfonden, det er afdeling 1, 6, 7, 8 og 9.

CHK har kigget på årsregnskaberne og beder derfor bestyrelsen om ekstraordinært at uddele til afd. 1 kr. 150.000 – hvilket vi også skal, efter møde med LBF, da afdelingen drager nytte af fritagelse vedr. særstøttelån, hvilket indebærer at dispositionsfonden skal yde støtte til afdelingen. De 150.000 ekstra, vil også i de næste mange år være gældende. Afd. 6 har brug for 800.000 for at holde sig oven vande, grundet den store udgift i forhold til lejligheden der er blevet fuldstændigt i standsat. Der er 2 medlemmer i Rådyrvænget i OB, som er lidt inhabile i forhold til at beslutte tildelingen. Dog var der enighed om i den øvrige bestyrelse at tildele Rådyrvænget de 800.000, uden at det skulle tilbagebetales over de næste år. Argumentet var, at det ligeså godt kunne ske i

en hvilken som helst anden afdeling, og derfor hjælper vi hinanden solidarisk. Hvis ikke OB hjælper her, så har afdelingen svært ved at kunne gennemføre nogen forbedringer de næste mange år.

Bevillingerne er hermed godkendt for 2025.

Ad. 6 LBF Orienterer samt BL informere

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

Der var ingen artikler fra LBF Orienterer

- 06/01 nr. 1 – Ny ansøgningsrunde til solcellepulje – gøre det mere attraktivt at sætte solceller på etageejendomme.
- 23/01 nr. 2 – Forhøjelse af maksimumbeløb. (altså man kan bygge for mere)

Næste gang er det CHK der tager punktet.

Ad. 7 Boligen

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

- Boligforening der gjorde noget ved halvtomme molokker og fik ændret tømningfrekvensen ved at holde øje med hvornår de var fyldte. (altså ligesom vi har gjort i AB-Sprotoften)

Næste gang er det MP der tager punktet.

Ad. 8 Sidste nyt information

- Der arbejdes på en ny indretning af caféen, bestyrelse så de nye tegninger
- Afkastet for investeringen i obligationer og aktier, viser et afkast på 0,41% svarende til 103.585, det skal pointeres at det er et nu og her billede, og meget kan ændre sig.
- CHK på kursus med AlmenKompass angående ESG-regnskaber her den 2. februar
- CHK har været til fælles direktørmøde i Middelfart, med emnerne finansiering af ombygninger, manglende henlæggelser, garantier, pjece til det nye byråd, beredskabsplaner
- Tagboliger(ene blok) har været uden varme i over en måned, lækagen er nu fundet og varmen er tilbage – et lejemål genhuset. Forsikring dækker omkostninger
- Der arbejdes på en kompensation til tagboligerne
- Anmodning om momsregistrering sendt
- Der laves et jobopslag om at ansætte en ny ejd. funktionær
- Elevator i nr. 18 er ude af drift.
- Generelt ligner det at regnskaberne for 2025 ender ud positivt
- Alt fiber er nu installeret, og kun få har problemer. Samarbejdet med Altibox er godt

- Kontoret har været nede it-mæssigt af flere omgange, skyldes det gamle net og en firewall der ikke er til at spore.
- Ny lokalaftale lavet med HK
- Udbud vedr. Sprotoften 5-16 sendes ud i uge 8. Der skal afprøves om firmaet Genbyg, kan bruge de gamle elementer.
- Spørgeskemaer er indtastet – meget positivt, og svarprocent er på over 20

Ad. 9 Eventuelt

VF og AC vil gerne deltage i Kredsmødet i marts måned – resten melder ind til CHK før første marts.

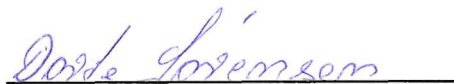
Det overvejes om der skal deltages i BLs repræsentantskab.

Til afdelinger på tværs bliver emnet ESG – her skal vi spille spil.

Mødedato 23/4 flyttes til anden dag.

Mødet sluttede kl 18:15

Godkendt 12. marts 2026



Dorte Sørensen (formand)



Heidi Busk



Dorthe Karlsson



Mette Pedersen



Vibeke Fog