

Referat af Organisations bestyrelsesmøde den 12. marts 2026 kl. 16:00

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

Afbud: Heidi Busk (HB)

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 348 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Regnskabs godkendelse – godkende årsregnskaber 2025

CHK gennemgik alle årsregnskaberne for 2025. Overordnet set er resultaterne yderst tilfredsstillende. Generelt set giver de fleste afdelinger et positivt resultat, primært på grund af det fine afkast der har været på obligationer og bankindestående. Samlet set for de afdelinger der har overskud er beløbet kr. 827.183, men de afdelinger der har et underskud på samlet set kr. 340.002. Dvs. vi samlet set for afdelingerne har et overskud på kr. 487.181.

Dette overskud skal tilbagebetales over huslejen for de kommende 3 budgetår, som der også tages højde for, når budget 2027 udarbejdes, samt effektiviseringsbudgetterne 2028 og 2029.

Organisationsbestyrelsen godkendte hermed regnskaberne 2025 for afd. 0, 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 27 og 50.

Ad. 3 Budget 2027 – godkende budgetter 2027

CHK havde inden mødet haft møder med alle afdelingsbestyrelserne omkring deres kommende budget for 2027 – alle bestyrelserne godkendte disse budgetter.

Omkring budget 2027 er der kun 2 afdelinger der får en huslejestigning. Det drejer sig om afd. 13 servicedel til Jernbanebo, der får en stigning på kr. 14.080 pr. mdr., skyldes primært at de store overskud de tidligere har haft fået tilbagebetalt over huslejen bortfalder. Afd. 20 Jagtenborg får desværre igen i år en huslejestigning, denne gang på kr. 250 pr. mdr., skyldes primært tilbagebetaling af ophobet underskud, samt øgede henlæggelser. Vi må bare sige, at dengang afdelingen blev lavet tilbage i 2011/12 har udgangspunktet bare været alt for lavt sat.

Organisationsbestyrelsen godkendte hermed budgetterne 2027 for afd. 0, 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24 og 50.

Ad. 4 Effektiviseringsbudgetter – gennemgang 2028/2029/2030

Til mødet fik bestyrelsen udleveret en mappe indeholdende budget for 2027, samt effektiviseringsbudgetter for 2028, 2029 og 2030.

Desuden til hvert budget er der angivet om afdelingen er effektiv eller ikke effektiv i forhold til de udvalgte konti der blev vedtaget i sin tid, med udgangspunktår 2014. Samt, og måske mere interessant om afdelingen er effektiv på den rene husleje, også med udgangspunktår 2014. Størstedelen af vores afdelinger er effektive både på de udvalgte konti, samt på den rene husleje. Med andre ord – vi har holdt vores omkostninger mere i ro end inflationen i samfundet. Vi må også erkende at nogle afdelinger aldrig bliver effektive, da udgangspunktet i 2014 har været sat for lavt, f.eks har henlæggelsesniveauet været alt for lavt i stort set samtlige afdelinger. Organisationsbestyrelsen bemærkede at vi snart ikke kan finde flere besparelser, da vi har været i gang med den proces i mange år. Nogle konti er konti vi ikke har indflydelse på, andre har vi indflydelse på, men vi vil heller ikke gå ned i serviceniveau. Vi lever af, at vores områder ser indbydende ud, ligesom at vores lejemål også skal være indbydende til nye lejere. I 2028 ligner det lige nu, at der er huslejestigninger til afd. 8, 10, 12, 16, 17, 19, 20 og 21. Ikke voldsomme stigninger. Reglen er at disse lejemål så holdes i ro, så de ikke stiger hvert år, hvis det kan lade sig gøre. I 2029 ligner det lige nu, at der er huslejestigninger til afd. 1, 6, 9, 18 og 20 – altså de afdelinger der ikke stiger i 2028. Hvis flere afdelinger skal blive effektive, så er krigen i Mellemøsten nu og her med til at hæve inflationen – prognose for inflationen i 2026 var på 1,1%, men gættet er at inflationen bliver højere, og dermed stiger priserne generelt. Forhåbentlig kan vi holde vores omkostninger lavere end inflationen, og dermed bliver flere afdelinger grønne. Nuværende effektiviseringsaftale udløber i 2026. Fra 2027 ligner det, at vi går væk fra den centrale effektiviseringsaftale til en mere lokal forankret effektiviseringsindsats. Organisationsbestyrelsen godkendte effektiviseringsbudgetterne – det er altid et fokus for OB.

Ad. 5 ESG – gennemgang af ESG tal

Det Almene datavarehus er en portal for de almene boliger fyldt med rigtig megen data fra alle boligforeninger i Danmark. Disse data kan man trække ud og nørde lidt i.

Der er også data på ESG, altså Enviroment(miljø), social og governance(god almen ledelse). Platformen er ikke færdigudarbejdet, men den er langt. Det er meningen at vi på sigt skal kunne trække en rapport ud, som kun omhandler AB-Sprotoften og viser hvordan vi klarer os indenfor ESG.

Det forventes at om nogle år, at almene boligorganisationer via lov, skal udarbejde en ESG-rapport, som det er et krav lige nu for store virksomheder. De små virksomheder er udskudt nogle år – men kommer også snart til at lave en ESG-rapport.

Hvad man kan så bruge en ESG-rapport til, den kan blandt andet bruges til at forhandle bedre priser hjem, på f.eks. bankaftaler. Den kan bruges til markedsføring i forhold til at kunne leje vores boliger ud.

Bestyrelsen fik en "rundvisning" i data man kan trække ud, blandt andet kan vi trække ud, hvor mange der f.eks. har type 2 diabetes i boligforeningen, sammenlignet med resten af DK. Disse data kan man bruge til at forebygge, lave indsatser i det boligsociale mv.

Det skal siges der er en diskretionslinje, dvs. data på mindre afdelinger er ikke tilgængelige, men blot sat som et gennemsnit for alle de små afdelinger.

Der kan trækkes data ud på forbrug af el, varme – ikke direkte på hvert lejemål, men på opgængsniveau eller kædeniveau (rækkehuse) – her vil man evt. kunne identificere at en opgang/kæde mangler isolering, der evt. er en utæthed, eller der er installeret noget forkert, der bruger alt for megen strøm.

Der er data på, hvor meget at hver beboer i gennemsnit bruger af deres indkomst til husleje, og sammenligning med resten af kommunen.

Der er en kritik af, at hvis man skal kunne arbejde med data, så skal data være opdateret helt frem til d.d. – det er de ikke, da data skal trækkes ud fra forsyningsvirksomheder blandt andet, og her er sammenfletningen endnu ikke optimal, og data er 3 år gamle.

OB synes det er vildt så meget data der findes og yderst interessant værktøj.

Ad. 6 Kredsmøde – Beredskab i ny risikotid v. VF og AC

Den 11 marts var der kredsmøde hvor VF og AC deltog fra AB-Sprotoften – et yderst spændende og relevant møde. Ca. 25 personer var med til mødet fra forskellige boligorganisationer. Det var Beredskabfynd der havde oplæg. Der var tale om, når krisen rammer, så lukkes vandforsyningen og el ned først – hvordan forholder beboerne sig hertil.

Det var vigtigt at hver boligorganisation får udarbejdet en beredskabsplan (har vi), evt. hænge folder op i vaskerier, opslagstavler mv.

Opmærksomhed på cyberangreb, opmærksomhed på hvor sikringsrum er placeret. I mange boligforeninger er disse rum inddraget til kælderrum og disse rum skal altså ryddes i en krisesituation.

Opmærksomhed på hvordan boligforeningerne arbejder sammen med kommunen.

Alt i alt et meget spændende møde med masser af ny viden og input.

Ad. 7 Spørgeskema undersøgelse – gennemgang resultat 2025

Til mødet fik bestyrelsen udleveret en oversigt over alle besvarelserne der havde været i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen.

Svarprocenten for 2025 undersøgelse endte på 20,67% mod 16,85% tilbage i 2021. Stadig ikke imponerende, men trods alt bedre en perioden før.

Stort set alle spørgsmål og svar blev gennemgået. Generelt kan siges, at ud fra de besvarelser der er modtaget, så er der over stort set hele linjen positiv tilkendegivelse på stort set alle parametre vi har spurgt ind til. Der er stort set, hvor vi også spurgte om det samme i 2021 en forbedring.

For at dykke ned i måske den vigtigste – så er spørgsmålet der går på: alt i alt, hvor tilfreds er du med at bo i din boligafdeling? Her er scoren for undersøgelsen i 2025 på 4,76, mod 4,54 i 2021. Altså en score på næsten 5, som er højeste score. Samt scoren ligeledes også er en forbedring i forhold til 2021.

Det er noget vi er utrolig stolte af i AB-Sprotoften. Det betyder ikke at vi skal hvile på laurbærrene, men fortsætte det gode arbejde.

En anden vigtig måle parameter er trygheden: Jeg føler mig tryk i mit boligområde? Her er scoren i 2025 på 4,79 mod 4,64 i 2021. En god og høj score.

I forhold til beboerdemokratiet, som er en af øjstenen i det almene: Jeg føler, at beboerdemokratiet i afdelingen fungerer godt? Her er scoren i 2025 på 4,35 mod 3,82 i 2021, hvilket er en pæn forbedring og yderst positivt.

En parameter vi også gerne vil måles på er arbejdet på værkstedet og i administrationen: Jeg er tilfreds med den service, jeg modtager fra boligorganisationens administration? Her er scoren i 2025 og 2021 på 4,76, hvilket er yderst tilfredsstillende. Spørgsmålet ”jeg er tilfreds med den service, jeg modtager fra ejendomsfunktionærerne? Her er scoren i 2025 på 4,76 mod 4,87 i 2021 – et lille fald, og det er få stemmer der vil rette op på det, stadig et yderst tilfredsstillende resultat.

Desuden havde man også mulighed for at skrive en kommentar – alle kommentarer blev læst og små kommenteret – nogle er brugbare og der vil blive arbejdet videre med disse.

Alt i alt et yderst tilfredsstillende resultat af spørgeskema undersøgelsen.

Ad. 8 LBF orienterer samt BL informere

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

Der var en artikler fra LBF Orienterer:

- Nr. 1014 – Nye bestemmelser om tilbagebetaling grundkapitalån ydet i 1975-1983 (tilbagebetaling skal ske efter 50 år, opkræves kvartalsvis og udgør 50 procent af den udamortiserede ydelse)
- 24/02 nr. 3 – De første 2021-vurdering for erhvervsejendomme er klar
- 05/02 nr. 4 – Kampagne om valgdeltagelse (kan bestille materiale mv.)
- 11/03 nr. 5 – Input til Almene Boligdage 2026

Næste gang er det DK der tager punktet.

Ad. 9 Boligen

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

- Det er en mangelvare på elevatorer, da der er flere og flere ældre der ikke kan gå på trapper. (Det er samme tendens vi ser i AB-Sprotoften) måske der kommer en pulje i LBF man kan ansøge.
- En artikel omkring et stort renoveringsprojekt i Ålborg, hvor man vælger at renovere fremfor at rive ned. Meget slidte boliger, men arbejdet pågår snarest.

Næste gang er det VF der tager punktet.

Ad. 10 Sidste nyt information

- Der er afholdt budgetmøder for 2027 samt gennemgang af 30 års planer med alle afdelingsbestyrelser
- PWC, vores nye revisor er så godt som færdige – spændende proces hvor de ser lidt anderledes på nogen ting, men fint arbejde indtil nu.
- Vi har ansat en ny ejendomsfunktionær fra 1.4.2026 af.
- CHK afholdt møde med Energifyn omkring året der gik, samt indgåelse af en ny aftale om grøn strøm
- CHK afholdt møde med Ewii omkring tilbud – de kunne ikke være med
- CHK afholdt møde med Kongstad omkring telefoni – de kunne ikke give et bedre bud.
- Vi har indsendt hørings svar omkring Cafe Danehof
- Der har været afholdt bestyrelsesmøde i den boligsociale bestyrelse
- Nyt medlem af den bestyrelse er vicepræsident for Røde Kors Anne Lerche Nordlund
- Nyt under CVR nr. oprettet til afregning af moms – godkendt at skattestyrelsen
- Tlf. svare ændret, så man nu selv skal indtaste nummeret ved uoprettelig skade – dette skyldes at Midtjyllands total service får for mange opkald, der ikke skal handles på.
- Afkast år til 28. februar 2026 på obligationer og aktier er pt. kr. 324.125 – hvis vi kigger d.d er afkastet nu nede på 55.000 – skyldes krigen i Mellemøsten.

- Udbud udsendes i næste uge vedr. Sprotoften 5-16 – 3 aktører varslet i forvejen
- Alle indkaldelser udsendt

Ad. 11 Eventuelt

Mødedato 23/4 flyttet til 24/4 kl 09.00

Afdelinger på tværs møde forslag 11 juni – afd. 1 vært. CHK spørger om det vil passe dem.

Mødet sluttede kl 19:10

Godkendt 24. april 2026

Dorte Sørensen (formand)

Heidi Busk

Dorthe Karlsson

Mette Pedersen

Vibeke Fog