

Referat af Organisations bestyrelsesmøde den 20. august 2026 kl. 15:00

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

Afbud:

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 352 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 På tur – ny indretning Aktivitetshuset

Bestyrelsen startede dagens møde i Aktivitetshuset, da husets cafe område er færdig indrettet og malet med nye friske farver.

Der var enighed om at med den nye indretning og nye farver på væggene, at nu ligner det mere en cafe end en institution – resultatet er yderst tilfredsstillende.

Ad. 3 Budgetgennemgang pr. 30/6

CHK havde til dagens møde udarbejdet et ark med gemmen gang af samtlige afdelingers budget status pr. 30/6 – 2026 i lighed med de 2 foregående år.

Budget gennem gangen viser i det store hele nogle fine budgetter. Dog er der nogle afdelinger der skal være mere opmærksomhed på.

Afd. 0 – her forventes et mindre underskud, grundet de højere IT og gebyr udgifter.

Afd. 1, 6 og 8 – her er forbruget på konto 115/116 meget stort. Det er der naturligvis en grund til.

Vi renovere rigtigt meget løbende i stedet for at lave store helhedsplaner – hvilket løbende tærer meget på de opsparede midler. Dispositionsfonden kommer her til at være en meget vigtig faktor, samt at de fremtidige budgetter skal hæves en del på henlæggelsesfronten.

Vi må bare erkende, at det er dyrt at leve i DK og at materiale priserne er steget en del de senere år.

Det bliver interessant at lave de 3 afdelingers regnskab for 2026. Dog kan nævnes at omkostningerne til renoveringen i Sprotoften 5-16 ikke behøver at blive udgiftsført, men kan vente til projektet er ovre. Dog skal det finansieres, og her skal der trækkes af henlæggelsesmidlerne. Ydermere er der nogle konti på henlæggelsessiden der vurderes at være for høje(ca. 1 mio), disse må gerne overgå til henlæggelseskontoen for drift og vedligehold.

Afd. 9 har ligeledes brugt godt med penge på konto 115/116 – men afdelingen her har en fin opsparing og vil derfor fint kunne klare sig.

Alle de øvrige afdelinger ser yderst fornuftige ud, og vil ramme budget og sandsynligvis også lave et overskud.

Ad. 4 Larven fra helvede – snak herom, samt tiltag

Vi kan ligeså godt erkende at før eller siden, vil "Larven fra helvede" være at finde i AB-Sprotoften. Den husere lige nu primært i Odense, men har henover sommeren spredt sig til mange kommuner rundt omkring i landet, herunder også Nyborg.

Hvad kan man så gøre?

Vi skal for det første lære at leve med den, ligesom man f.eks. har gjort i England siden 2005, i Holland og Tyskland.

Vi har mange egetræer, specielt i Sprotoften og i Ådalen(skoven).

Der er lige nu lavet en aftale med Danehof skolen at de laver et projekt(emneuge) omkring larven fra helvede i samarbejde med AB-Sprotoften/Helhedsplanen. AB-Sprotoften leverer byggematerialer og skolens elever bygger majse/musvit redekasser.

Det viser sig nemlig, at disse to fugle er vilde med disse larver.

Vi forventer at der til afd. 1 Sprotoften bliver lavet mere end 50 kasser, der skal op og hænge i alle vores egetræer.

I de øvrige afdelinger sættes der gang i fuglekasseproduktionen i afdelingernes krearum.

Ad. 5 Boligerne i Sprotoften 5-6, kort orientering

Genhusnings puslespillet burde være på plads nu. Det fleste beboer er ok rolige med selve processen omkring den midlertidige genhusning. Nyborg flyttefirma har kontakt til de fleste beboer omkring processen, så alt er på plads her.

Resultatet af boreprøverne i alle lejemålene viser at der ikke er noget asbest, men til gengæld er der pcb og bly – det gør at det hele skal betragtes som om det var asbest – og ekstra regningen her bliver derfor omkring 1.000.000 – desværre.

Ellers så glæder vi os til at komme i gang og håber det hele forløbet planmæssigt.

Ad. 6 Effektiviseringsrapport gennemgang

CHK har modtaget effektiviseringsrapporten fra Social og Boligstyrelsen. Det er meget positiv læsning. Rapporten fortæller at AB-Sprotoftens effektivitetstal ligger på index 90, hvilket er meget imponerende og noget vi er utroligt stolte af.

CHK har prøvet at trække tal ud fra BL's hjemmeside, her viser det sig at tallet er 86, hvilket også er meget højt. Sammenligner vi os med AB-Holmegaarden, så ligger de på 69!

Hvorfor at tallet er på 86 på BL's hjemmeside og rapporten siger 90 – vides ikke.

Hvis vi dykker ned i tallene, så er der effektiviseringspotentiale på konto 114 (renholdelse), konto 115 almindelig vedligeholdelse samt konto 117 istandsættelse ved fraflytning.

Konto 114 – dette er bevidst strategi at vi ligger højt her, da vi udfører meget arbejde selv, samt at vi er moms registreret, så det må vi gerne.

Konto 115 – bevidst bogføring, da vi har så høje rente indtægter og derfor kan udgiftsføre meget i driften direkte uden at det påvirker negativt på årets resultater.

Konto 117 – det kommer an på antallet af fraflytninger, og niveauet er ok.

Vi har 6 afdelinger der ligger i intervallet fra 75 til 89 og derfor er markeret som gule. Vi har 7 afdelinger der ligger i indeks 90 til 100 – hvilket er meget positivt.

Kigger man på organisationer i region Syddanmark, så ligger AB-Sprotoften helt i toppen på en 9 plads og med en meget lille spredning afdelingerne i mellem – sammenlignet med andre boligorganisationer.

Organisationsbestyrelsen er yderst tilfredse med rapporten.

Ad. 7 LBF orienterer samt BL informere

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

- LBF Orienterer – ingen nye i forhold til sidst
- BL informerer – 926 – artikel omkring GDPR og at der laves en branche praksis som boligorganisationerne kan tilgå.

Næste gang er det DK der tager punktet.

Ad. 8 Boligen

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

- Ingen

Næste gang er det HB der tager punktet.

Ad. 9 Sidste nyt information

- Afkastet for juni måned er på kr. 235.698 år til dato kr. 1.203.252.
- Afkast for juli måned er på kr. – 139.317, år til dato er på kr. 1.063.935.
- Godt i gang med optagelser af spillefilmen Løftet
- Vedr. ny ide der kan gøre almene boliger bedre for ældre – forespurgt på vores ide om toiletter i stueetagen – afvist.
- Startbolignak med Malene omkring fremtiden for hendes beboer.

- Marco har valgt at opsige sin stilling, ikke pga. arbejdet og arbejdspladsen men af personlige årsager - 😞
- Østfyns videoklub der har til huse i kælderen i Sprotoften 48 – skal have gjort deres lovligt, så det overholder gældende lovgivning. Dette er en stor økonomisk belastning, som klubben ikke kan betale. Det stopper derfor deres virke efter 18 år.
- Der er lagt skidtbreve i afd. 8 (5 stk.) og i afd. 6 (10 stk.) – da haverne her trænger til et løft.

Ad. 11 Eventuelt

- Er der styr på sommerfesten – ja.
- Storskrald – med understregning af, at det er storskrald og ikke til småskidt.
- Fint nyhedsbrev der er sendt ud i juli
- Hjemmesiden skal opdateres med ansatte og åbningstider i Caféen.
- Afdelinger på tværs møde 5 november

Mødet sluttede kl. 17:15

Godkendt 24. september 2026



Dorte Sørensen (formand)



Heidi Busk



Dorthe Karlsson



Mette Pedersen



Vibeke Fog