



# Strategiplan 2025- 2029

Status på året 2025



Strategiplanen tager udgangspunkt i  
3 spor:

- ✓ Forretning
- ✓ Fællesskab
- ✓ Klima

# 7 udvalgte verdensmål er inddraget i strategiplanen



# BAGGRUND FOR AB-SPROTOFTEN'S STRATEGI

AB-Sprotoften har knapt 80 år på bagen og har stadig tidssvarende og velholdte boliger.

Vi har det godt i AB-Sprotoften, det kan vi alle blive enige om, men der er ingen grund til at hvile på laurbærerne. Loven beskriver at vi som almen boligorganisation er sat i verden for: *„at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne bo forhold.“* (LAB§5B).

## VÆRDIER

AB-Sprotoften er beboernes og de ansattes fælles **FORT**, hvor man kan føle sig hjemme, baseret på respekt, tryghed, ordentlighed og fællesskab:

- Fællesskab (Beboerdemokrati)
- Omsorg (Trivsel, tryghed og ordentlighed)
- Rummelighed (Social bevidst)
- Troværdighed (Lydhør, ansvarlig og serviceminded)



## MISSION

AB-Sprotoften er en boligforening der stiller attraktive, tidssvarende boliger til rådighed til en betalbar husleje for alle. I samarbejde med beboerne udvikler vi AB-Sprotoften's boliger samt grønne områder til at kunne være med til at skabe de bedste rammer for et godt og trygt hjem.

## VISION

AB-Sprotoften ønsker at være kendt for en høj standard af lejeboliger i Nyborg. Vi ønsker at være kendt for, at være økonomisk og socialt velfungerende og at vores boliger fremstår i god og tidssvarende stand. Vi vil deltage aktivt i løsninger af de boligsociale problemstillinger i byen generelt. Vi vil via strategisk samarbejde med kommunen være med til at løfte fremtidens udfordringer. Vi vil identificeres af omverdenen som dem med de attraktive boliger, gode image og høje service niveau.



# Strategispor 1: Forretning – effektiv drift og administration

Pejlemærke 1: AB-Sprotoften ønsker at være solidt funderet på tværs af organisationen

**Mål 1: Alle afdelinger skal i gennemsnit have et effektivitetstal på 90%!**

Effektivitet i AB-Sprotoften	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Samlet vurderet effektivitetsprocent	90,8	87,4	76,5	79,6	77,9	81,6	86
"Grønne" afdelinger - effektivitet vurderet til 90-100%	8	3	0	2	1	5	6
"Gule" afdelinger - effektivitet vurderet til 70-90%	5	10	11	10	10	6	7
"Røde" afdelinger - effektivitet vurderet til under 70%	0	1	3	1	2	2	0
Ej ratet	1	0	0	0	0	0	0
Effektivitet Region Syddanmark	77,9	77,3	76,4	80,4	79,2	76,3	77

**Mål 2: Åbenhed for vores økonomi overfor alle vores kunder/beboer!**

- Til ethvert afdelingsmøde/repræsentantskabsmøde bliver regnskaber og budgetter fremlagt i detaljer, for at sikre gennemsigtighed og åbenhed.

**Mål 3: Anvende frie midler i dispositionsfonden proaktivt!**

- Hvert år i december vurderes det om der er brug for ekstraordinære uddelinger fra dispositionsfonden udover det allerede planlagte uddelingsbehov der er planlagt for en 4-årige periode. Pt. planlagt frem til 2026.



#### Mål 4: Benchmarke med andre boligforeninger for at finde forbedringspotentialer!

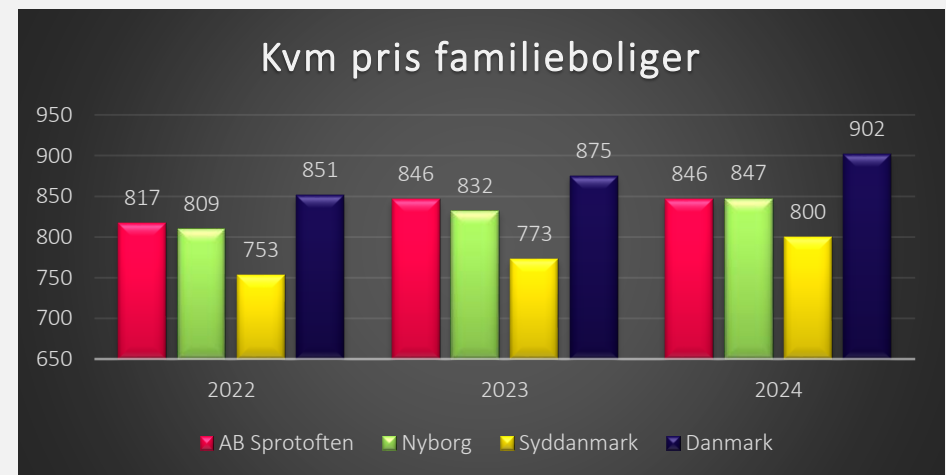
- I og med vi hvert år modtager effektiviseringsrapporten fra boligministeriet, har vi mulighed for at se hvor vi adskiller os, i forhold til best practice. Vi adskiller os i regnskabsåret 2024 specielt på konto 114 (ejd. funktionærerens løn) samt konto 115 (løbende vedligeholdelse). Konto 115 var ekstraordinært, da flere af afdelinger havde råd til at bruge flere omkostninger i driften end at tage dem fra henlæggelserne.

#### Mål 5: Til stadighed at udfordre vores kreditorer for at få de bedste priser!

- Vi har i 2025 skiftet arbejdstøjsmærke og endvidere også skiftet til et andet firma. Alle ansatte ved de skal presse vores faste kreditorer på pris. Desuden afprøver vi mange gange i løbet af året med et fast tilbud, samt vi afprøver om det hele blot skal være på timepris. Vi prøver os frem i markedet, for hele tiden at præstere bedst muligt.

#### Mål 6: Attraktive lejemål på pris, stand, beliggenhed og evt. pris-differentierende!

- Som det fremgår at tabellen, så er kvm. Prisen for AB-Sprotoften nu mindre end gennemsnittet for Nyborg. Vi lytter ligeledes på vandrørerne, og hører at nogle decideret tilvælger os frem for vores konkurrenter i Nyborg, da vores boliger generelt er i bedre stand.



## Mål 7: Mangfoldig beboersammensætning demografisk

Nedenfor er forskellige tal fra AB-Sproftens beboerdata:

Beskæftigelse	Afdelingsdata									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beskæftigelse										
Andel beskæftigede 18-64 år	-	42,73%	44,19%	46,94%	48,02%	48,16%	47,76%	50,94%	55,43%	54,12%
Andel ledige 18-64 år	-	2,12%	4,22%	2,58%	3,80%	1,60%	2,82%	0,85%	1,00%	1,68%
Andel uden for arbejdsmarked 18-64 år	-	55,15%	51,58%	50,48%	48,18%	50,24%	49,42%	48,21%	43,57%	44,20%
Offentligt forsørgede	Afdelingsdata									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Offentligt forsørgede										
Andel offentligt forsørgede fuldtidspersoner, 18-29 år	-	25,14%	27,58%	26,23%	24,04%	22,94%	23,80%	22,54%	16,00%	14,58%
Andel ledige og aktiverede fuldtidspersoner, 18-64 år	-	6,85%	6,83%	6,50%	5,78%	5,29%	5,89%	4,83%	3,10%	8,40%
Andel kontanthjælpsmodtagere i fuldtidspersoner, 18-64 år	-	8,54%	9,40%	7,13%	6,92%	6,12%	5,56%	4,40%	4,03%	-
Andel modtagere af sygedagpenge i fuldtidspersoner, 18-64 år	-	-	-	-	-	-	0,56%	0,67%	0,57%	0,55%
Andel førtidspensionister i fuldtidspersoner, 18-29 år	-	7,18%	8,18%	10,99%	9,85%	8,76%	9,99%	10,94%	9,76%	5,62%
Andel førtidspensionister i fuldtidspersoner, 30-64 år	-	41,57%	39,67%	38,92%	38,14%	37,07%	36,12%	37,02%	35,79%	35,41%
Andel offentligt forsørgede fuldtidspersoner, 30-64 år	-	56,03%	54,92%	52,12%	50,40%	47,71%	47,65%	46,53%	43,89%	44,36%
Flytninger										
Antal offentligt forsørgede blandt 18-64-årige tilflyttere	-	41,00	36,60	36,10	26,30	27,60	31,30	24,20	23,70	30,80
Antal offentligt forsørgede blandt 18-64-årige fraflyttere	-	46,30	22,80	39,60	22,60	19,60	33,60	21,50	13,40	29,40
Indkomst	Afdelingsdata									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gennemsnitlig husstandsindkomst for året	-	310.126	318.248	315.889	324.814	328.757	344.364	348.595	353.870	372.810
Gennemsnitlig personlig indkomst for året	-	218.824	225.095	225.547	234.501	236.304	249.288	252.154	254.867	266.293

## Pejlemærke 2: AB-Sprotoften ønsker at levere et højt og nemt tilgængeligt serviceniveau!

### Mål 1: Rent administrativt at holde fokus på det menneskelige aspekt overfor vores beboer!

- Vi tror på i AB-Sprotoften at den relationelle tilgang til vores beboer er vejen frem for fremtiden. Vi vil bevare den menneskelige kontakt, fremfor at blive alt for digitaliseret. Ud(af)viklingen går den vej, mere digitalisering for at spare tid – men spare tid fra hvad?

### Mål 2: Svartid og/eller udførelse/opfølgning sker indenfor 24 timer med succesrate på 90%!

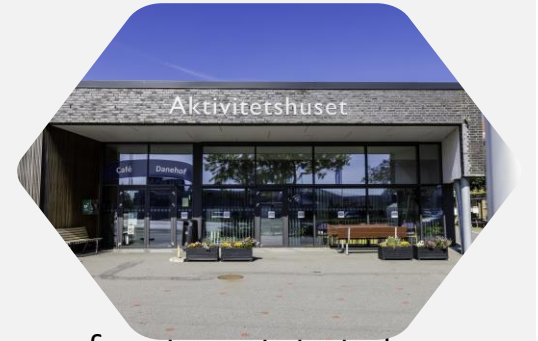
- Da vi ikke køre digital statistik, må konklusionen bero på en fornemmelse. Fornemmelsen er, at vi når at opfylde ovenstående mål, og nok nærmere de 100% end de 90%

### Mål 3: Vi højner de menneskelige relationer frem for den digitale udvikling!

- Er et punkt og klar strategi der skal ligge i AB-Sprotoftens DNA, vi vil adskille os fra det øvrige samfund og det skal være vores vartegn at opretholde en stærk relation til vores beboer.

### Mål 4: Vi behandler vores kunder/beboer ud fra vores værdier!

- Vores værdier er benævnt i ordet **FORT**, hvor vi i høj grad understøtter **Fælleskabet**(beboerdemokrati) ved at inviterer til interessante afdelingsmøder, men også afdelinger på tværs møder. **Omsorg**, da vi agere efter ordentlighed i dagligdagen og ligeledes forsøger at understøtte til trivsel og tryghed i boligområderne ved at være synlige og opsøgende. **Rummelighed**, at der er plads til alle. Vi er klar over vores samfundsrolle og forsøger i væsentligste grad at rykke på alle parametre, for at enhver kan bidrage til det danske samfund. **Troværdighed**, da vi er lydhører overfor interessante løsningsforslag, driver en ansvarlig forretning med et højt serviceniveau.



**Pejlemærke 3: AB-Sprotoften skal være en moderne og attraktiv arbejdsplads med høj medarbejdertrivsel.**

**Mål 1: Vi følger op på MUS, APV m.v.**

- Alle medarbejdere tilbydes en MUS hvert år. Hvert andet år er det obligatorisk at tage imod, hvorimod de øvrige år er det frivilligt. Dette grundet de forholdsvis korte kommandoveje, samt den flade ledelsesstruktur. Vi får fulgt op på vores APV, og handler ud fra det oplysninger vi modtager.

**Mål 2: Vi løfter i samlet flok og er proaktive i vores hverdag**

- Da vi ledelsesmæssigt kører efter frihed under ansvar – da forventes der også at medarbejderne er proaktive og arbejder under disse forudsætninger. Omvendt betyder det også at man ikke skal udnytte denne ledelsesstil ved ikke at være arbejdsom, dette vil medfører at man bliver opsagt, efter det så vidt muligt er italesat overfor den pågældende medarbejder.

**Mål 3: Vi forventer at alle medarbejdere, uanset alder lærer nyt, både fagligt og personligt**

- Dette italesættes hvert år – vi vil ikke presse en uddannelse ned overhovedet på nogen. Det skal være frivilligt, da det er vores overbevisning at man får et større udbytte ud af en uddannelse, hvis man selv er motiveret for det.

**Mål 4: Vi fremmer samarbejdet og relationerne på tværs i organisationen**

- Dette imødekommes ved personalemøder, hvor der på skift er emner på tværs af faggrupper der bliver fremlagt – dette for at få en forståelse af de forskellige arbejdsopgaver hver enkelt faggruppe har. Endvidere afholdes der også afdelinger på tværs, hvor alle valgte inviteres ind i, at have en bredere forståelse for hinanden, og for hinandens afdelinger. Vi er alle forskellige, og har hver især forskellige udgangspunkter.



## Mål 5: Vi handler etisk korrekt og tager ansvar for fællesskabet!

- Vi sætter altid medarbejderen først, da medarbejderen er vores største aktiv. Vi handler ud fra et etisk korrekt menneskesyn – medarbejderen skal altid være det rigtige sted, så må arbejdet komme i sidste række. Ansvar for fællesskabet, både for beboer og medarbejdere. Vi arrangerer og støtter de enkelte fællesskaber med sparing og inklusion

## Mål 6: Vi har en flad struktur, men alle er klar over kommandovejene!

- Dette er en del af AB-Sproftens DNA – vi er af den overbevisning, at vi har en kæmpe tiltro til den enkelte medarbejder, ud fra denne overbevisning, vil det enkelte yde mest muligt.

## Mål 7: Vi ønsker at udarbejde en ESG-rapport!

- Denne er ikke udarbejdet endnu, og kommer sandsynligvis først til udarbejdelse i 2026 eller 2027.



# Strategispor 2: Fællesskab – Socialt ansvar, fællesskab og beboerdemokrati

Pejlemærke 1: I AB-Sprotoften ønsker vi at skabe rammer for et blandet og attraktivt boligområde!

**Mål 1: Vi udvikler vores boligområder så de fremstår imødekommende og dermed kan skabe grobund for fællesskabsfølelsen!**

- Vi lytter til vores beboer. Vi i administrationen kan have nok så mange meninger, men vi skal have beboerne med, som bor i vores lejemål. Det er vigtigt for os at de grønne arealer ser indbydende ud, da de fortæller meget om hvad det er for en boligforening vi er, og ønsker at blive genkendt af, af omverdenen.

**Mål 2: Vi indfører fleksibel udlejning til fremme af velfærdssamfundet!**

- Der kan være mange meninger om fleksibel udlejning. Vi er dog af den overbevisning, at jo mere et boligområde afspejler det gennemsnitlige øvrige Danmark, jo bedre kan vi løfte velfærdssamfundet. Ved at flere bidrager til fællesskabet, jo mere sund vil et boligområde blive både fysisk og psykisk, og vil dermed løfte levestandarden.

**Mål 3: Vi understøtter for at få en boligsocial helhedsplan i de afdelinger hvor behovet er!**

- Derfor er der også en ny plan på vej for afd. 1 og afd. 8, begyndende i 2026 og frem til 2030.

**Mål 4: Vi understøtter at beboerne bor sundt, godt og bæredygtigt!**

- Dette understøtter vi ved at istandsætte lejemålene. Samt ved at indsætte ventilation i de lejemål der mangler, opsætte røgalarmer, samt tage bæredygtige valg i forhold til energi.



Pejlemærke 2: I AB-Sprotoften ønsker vi at understøtte et engageret beboerdemokrati til gavn for den enkelte og fællesskabet!

**Mål 1: Vi understøtter aktiviteter som afdelingsbestyrelser igangsætter**

- Dette har vi gjort de seneste mange år, ved at gentage en afdelingsbestyrelses rolle. Vi understøtter og hjælper gerne til med praktiske tiltag, undersøgelser i forhold til lovgivning. Men aktiviteter skal leve sit eget liv i afdelingerne, ved at ildsjæle er tovholdere for det de brænder for hver især.

**Mål 2: Vi uddanner afdelingsbestyrelser, så de kan varetage beboernes ønsker**

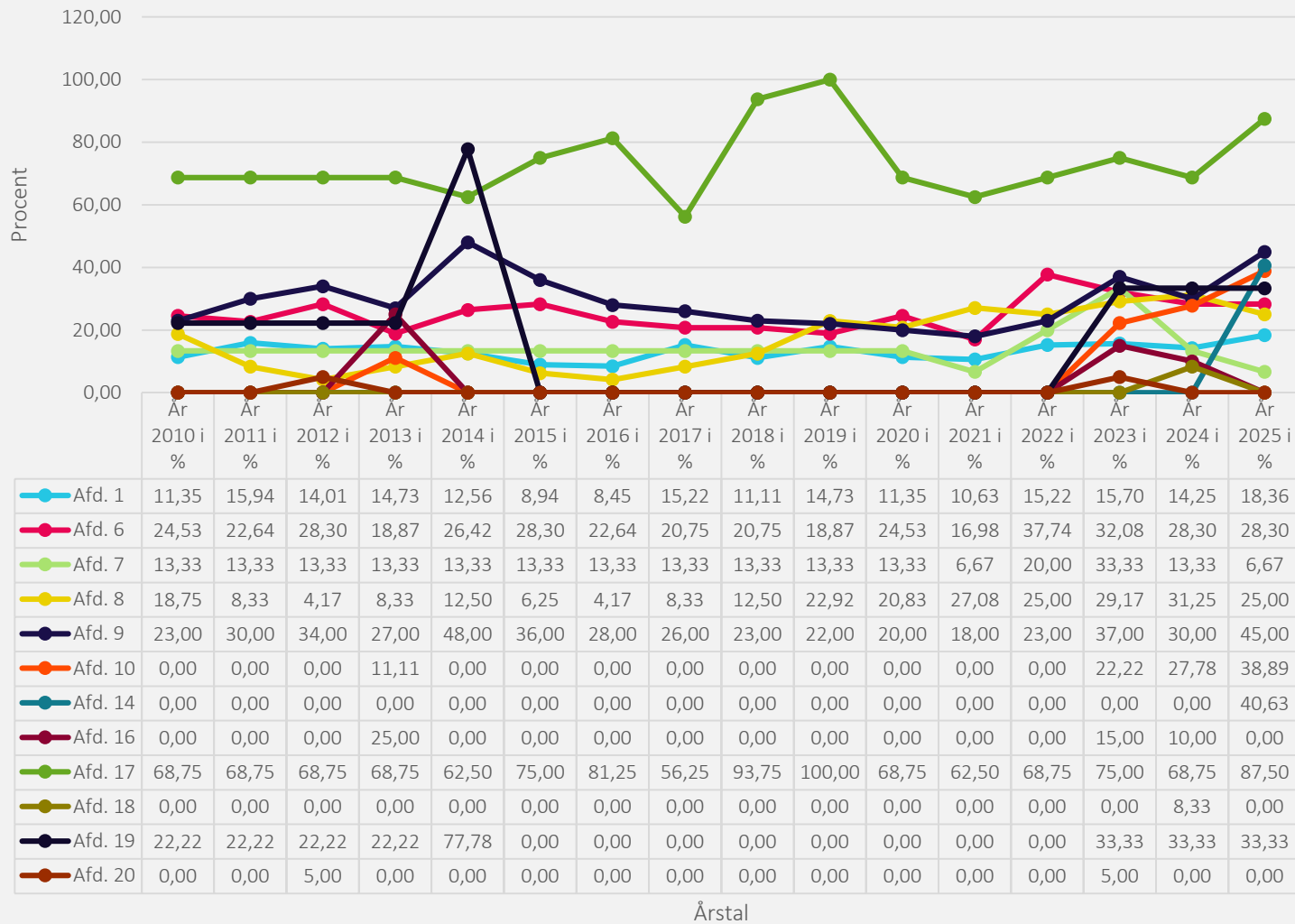
- Afdelingsbestyrelser kan altid tilmelde sig relevante kurser indenfor deres godkendte budget. Ellers bliver der afholdt relevante kurser i forummet "afdelinger på tværs" – hvor der også videns deles.

**Mål 3: Vi udvikler vores afdelingsmøder, så de er gode og attraktive, så flere møder op!**

- Vi tilbyder interessante forslag, invitationer der er spændende udformet samt mad og drikke. Regnskab og budgetter bliver gennemgået minutiøst for at sikre åbenhed og inddragelse. På grafen ses udviklingen for afdelingsmødernes fremmøde.



## Ord. afdelingsmøde fremmøde i %

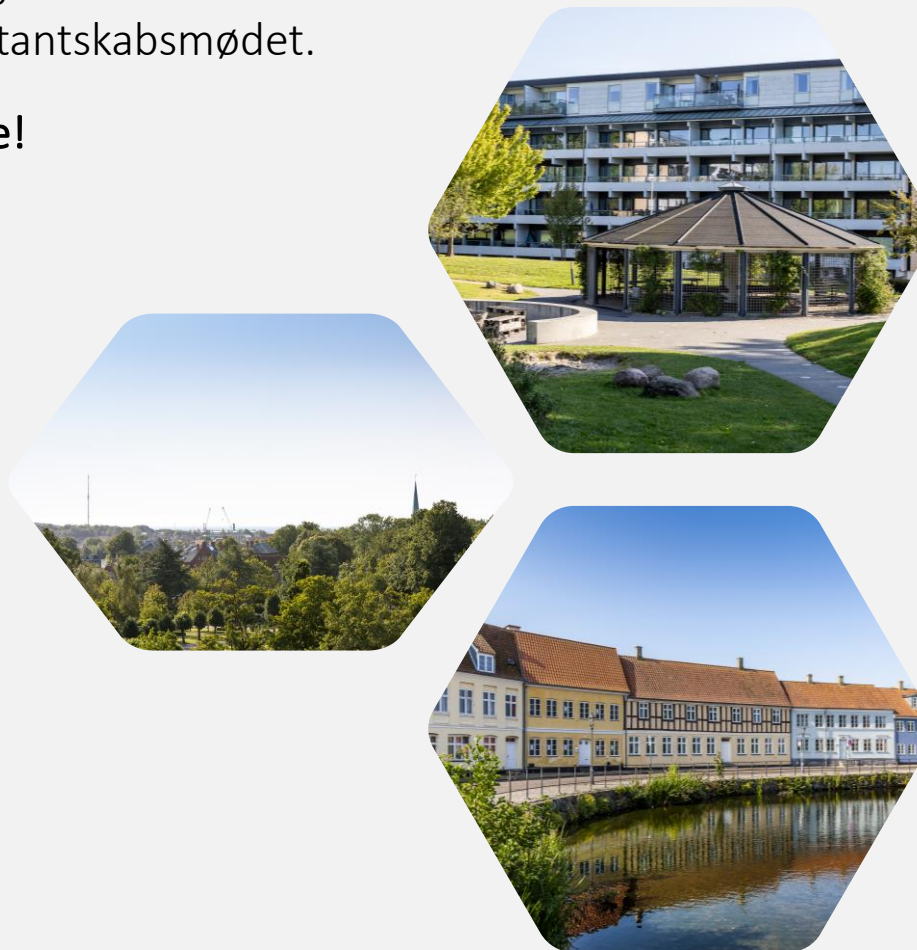


#### Mål 4: Vi understøtter og afsætter midler til aktiviteter på tværs af organisationen!

- Denne del er der endnu ikke taget stilling til. Pengene skal tages af dispositionsfonden, heri er der ikke afsat midler endnu. Planen er at de enkelte afdelinger skal lave en form for indstilling/ansøgning, hvorved bevilling offentliggøres på repræsentantskabsmødet.

#### Mål 5: Vi understøtter netværk og samarbejder på tværs af afdelingerne!

- Årligt afholdes der 2 møder for alle afdelingsbestyrelser herunder også suppleanter samt medlemmer af repræsentantskabet. Dette for at skabe samhørighed, fællesskabsforståelse, gennemsigtighed og åbenhed.
- Der er i 2025 afholdt 2 møder, hvoraf forår/sommer mødet foregår ved en afdeling der er vært, i 2025 var det Tronnealle. De viser stolt deres afdeling frem, samt vi slutter af med et fagligt input. Efterårets møde, her er der besøg udefra, typisk en underviser fra BL. Temaet for 2025 var konflikthåndtering. Der var fuldtalligt fremmøde – hvilket er en kæmpe succes.
- Der afholdes også en årlig sommerfest for alle beboerne, netop for at skabe samarbejde, netværk på tværs af afdelingerne i AB-Sprotoften. Årets sommerfest i 2025 var igen en succes og samtidig en markering af AB-Sprotoftens 80 års fødselsdag. Trods vejret var der et fint fremmøde.



## Pejlemærke 3: I AB-Sprotoften ønsker vi at tage ansvar for de svageste borgere!

### Mål 1: Borgerer der ikke kan få en bolig på almindelig markedsvilkår visiteres gennem kommunen!

- Almenloven foreskriver at 25% af de ledige boliger skal tilbydes kommunen. I forhold til arbejdet for at styrke beboersammensætningen, henvender kommunen sig nu i stedet for ved behov. Vi har derfor mulighed for at opfylde deres behov, eller ikke, samt vi kan vælge i hvilken afdeling det vil give bedst mening at placere en given borger.

### Mål 2: Til stadighed at være konsekvente overfor beboer der ikke overholder husordenen!

- Vi har gudskelov ikke mange husordenklage sager. Primært er det i vinterhalvåret at sagerne kommer ind. Vi er i mange tilfælde begunstiget med at have en boligsocial helhedsplan der tager sig at problematikker, der ikke umiddelbart kan løses ved et brev eller en opringning. (statistik har vi det?)

### Mål 3: Lave målinger for trivslen og trygheden i boligområderne!

- Vive har lavet en måling over boligområdet Sprotoften i 2023, der viser at trivslen samt trygheden er et godt stykke over landsgennemsnittet for de almene boliger – faktisk ligger vi på niveau med hele DK. Vi kommer til at lave vores egen måling primo 2026

### Mål 4: Vi ønsker at udarbejde en ESG-rapport!

- Denne er ikke udarbejdet endnu, og kommer sandsynligvis først til udarbejdelse i 2026 eller 2027.



Strategispor 3: Klima – renovering, nybyggeri og samarbejde med omverdenen!

Pejlemærke 1: I AB-Sprotoften vil vi arbejde målrettet på at begrænse Co2 udledningen.

**Mål 1: Vi ønsker at udarbejde en ESG-rapport.**

- Denne er ikke udarbejdet endnu, og kommer sandsynligvis først til udarbejdelse i 2026 eller 2027.

**Mål 2: Vi ønsker at fremme brugen af grøn strøm**

- Vi køber hvert år vindmøllestrøm fra Nordjylland. Elektricitet produceret på vindmøller medfører ikke udledning af drivhusgasser som f.eks. CO2 og medfører ingen partikelforurening i luften.

**Mål 3: Vi ønsker at fremme og muliggøre en bedre affaldssortering for den enkelte.**

- Vi kan ikke tvinge afdelinger til at vedtage at etablere molokker – trods det er bedre for miljøet, men vi kan opfordre til det. I afd. 8 Tronnealle er det nu stemt igennem med molokker og disse bliver snarest installeret, og der kommer forslag igen på afd. 9 Ådalen omkring samme.



**Pejlemærke 2: I AB-Sprotoften vil vi arbejde, bygge og renovere bæredygtigt.**

**Mål 1: Vi ønsker at leve op til vores byggeri-strategiplan.**

- Det forsøger vi altid at gøre – nogle gange er der bare nogle andre tiltag der overspejler det bæredygtige valg, i forhold til at renovere en lejlighed. Dog forsøges det at genbruge/sælge materiale, der kan gøre gavn andetsteds.

**Mål 2: Vi vil ved renowering have fokus på indeklima, materialer og energi.**

- Det forsøger vi altid – hvor der ikke er ventilation, installeres der ventilation. Hvor der er asbest, forsøges der med et nyt materiale, så vi ikke behøver at arbejde i asbesten. Desuden installeres der LED-Spot i stedet for de gamle lamper.

**Mål 3: Vi vil fremme biodiversiteten i alle vores afdelinger.**

- Dette punkt er vi nået langt med, så vi faktisk nu kan se, vi har områder i alle afdelinger hvor der er vild natur. Dog er det vild natur vi passer, så førstehånds indtrykket altid ser godt ud, men der er de senere år kommet mange flere blomster til gavn for insekterne.

**Mål 4: Vi giver adgang til at etablere ladestandere, så længe det er bæredygtigt.**

- Vi har lige nu fået etableret ladestandere i afd. 1, afd. 6, afd. 8, afd. 9 og afd. 17. Afdelingerne har ikke selv haft omkostninger ved etableringen, dette er et bevidst valg, eftersom vi som boligforening ikke er sat i verden for at drive ladestandere. Vi har en aftale med Nortec omkring ladestandere. De drifter dem selv, og tjener selv penge på standerne. Vi vil ikke belaste en afdeling økonomisk, bl.a. fordi, der er andre ting i en afdeling der vægter højere samt det ikke er givet om det er el der køres på om måske 10 år.



**Pejlemærke 3: I AB-Sprotoften ønsker vi at drage fordel af viden der er tilgængelig i omverdenen.**

**Mål 1: Det prioriteres at deltage i relevante konferencer, hvor vi får nyttig viden omkring klima!**

- Vi er altid optaget af at kunne gøre gavn af ny viden der kan gavne AB-Sprotoften. Inspektør og Direktør er tilmeldt mange forskellige nyhedsbreve – hvori vi forsøger at holde os opdaterede. Inspektør har været på nogle erfamøder i løbet af året, samt der også er løbende sparing med andre inspektører fra Fyn.

**Mål 2: Vi skal drage fordel af de samarbejdspartere vi har i forvejen, som tilbyder diverse konsulent ydelser til optimering af drift og klimaaftryk!**

- Vi drager stor fordel af Ista og G-funder, der er gode til at komme med nye innovative forslag til løsninger. Desuden tilbyder Energifyn ligeledes gennemgang af bygninger for optimeringer – som vi bør benytte os af, kvit og frit.

**Mål 3: Kommunikation udadtil skal afspejle vores klimabevidste valg samt vores øvrige strategi!**

- Dette er vi ikke gode nok til endnu, tildels fordi vi godt kan vælge nogle mere klimabevidste valg ved renovering, men på andre parametre, som biodiversitet er vi ok med. På den øvrige strategi er vi fint med, specielt i beretningen til repræsentantskabet – denne skal blot ud og leve mere blandt de øvrige beboere.





# Tak!

 Christof H. Kristensen

 +45 63 23 45 47

 [chk@ab-sprotoften.dk](mailto:chk@ab-sprotoften.dk)

 [www.sprotoften.dk](http://www.sprotoften.dk)