



# STRATEGIPLAN 2025-2029

## UDVIKLING OG DRIFT AF AB-SPROTOFTEN

**Udgivet december 2024**

**Tekst:** Organisationsbestyrelsen og direktør

**Layout:** AB-Sprotoften

**Godkendt:** Bestyrelsesmøde 12. december 2024



**AB-Sprotoften**  
Nyborgs bedste boliger

# STRATEGIPLAN 2025-2029

## UDVIKLING OG DRIFT AF AB-SPROTOFTEN

### INDHOLD

BAGGRUND FOR AB-SPROTOFTEN´S STRATEGI.....	2
MISSION .....	3
VISION .....	3
VÆRDIER .....	3
STRATEGISPOR 1: FORRETNING – EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION .....	4
STRATEGISPOR 2: FÆLLESSKAB - SOCIALT ANSVAR, FÆLLESSKAB OG BEBOERDEMOKRATI	5
STRATEGISPOR 3: KLIMA - RENOVERING, NYBYGGERI OG SAMARBEJDE MED OMVERDENEN .	6
IMPLEMENTERING AF STRATEGIPLANEN .....	7

## 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). Det formelle "mindstemål" for strategiplanen er beskrevet i LAB §6a-6f. Konkret betyder det, at der skal sættes klare rammer og retning inden for de vigtigste ansvarsområder: effektiv drift og administration, renovering og nybyggeri, socialt ansvar og fællesskab og beboerdemokratiet.

Hvordan kan vi til stadighed blive ved med at udvikle og drifte AB-Sprotoften? Hvordan kan vi bidrage til samfundet? Hvordan kan vi bidrage til den grønne omstilling og dermed gøre verdenen og os selv mere bæredygtige? Kan vi som boligselskab gøre en forskel for den enkelte og fællesskabet? Kan vi få flere til at mestre livet i alle livets faser? Kan vi få mere sundhed ind, både fysisk og mentalt til gavn for vores velfærdssamfund og den enkelte? Udover ovenstående skal vi stadig udleje og vedligeholde vores boliger.

Ovenstående er spørgsmål vi har stillet os selv og andre. Vi har fået en god erfaring og resultater med os i bagagen fra seneste strategiplan og agter at arbejde videre med de svar vi fik herfra.

En godt afsæt for en god strategiplan tager udgangspunkt i:

- Hvad kendetegner os – og hvordan ønsker vi at blive opfattet?
- Hvad er vores vigtigste udfordringer?
- Hvad ønsker vi at opnå?
- Hvordan når vi vores mål?

Vi har også arbejdet med at inddrage udvalgte verdensmål – bedre kendt som FN's 17 verdensmål. Vores nye strategi tager udgangspunkt i verdensmålene. De udvalgte verdensmål er:



Vores strategiplan tager udgangspunkt i 3 strategispør:

- ✓ **Forretning**
- ✓ **Fællesskab**
- ✓ **Klima**

Med denne strategiplan for AB-Sprotoften prøver vi at sikre den gode udvikling med tanke på vores forretning, fællesskab og klima.

God læselyst!

Organisationsbestyrelsen og administrationen.

## 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.

## 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)

	<b>Mission</b> 	<b>Vision</b> 	<b>Værdier</b> 	<b>Strategi</b> 
Det handler om...	<i>Det skal vi</i>	<i>Det vil vi</i>	<i>Det efterlever vi</i>	<i>Det prioriterer vi</i>
Er udtryk for...	<i>Organisationens eksistensberettigelse, funderet i den værdi organisationen skal skabe</i>	<i>Organisationens billede af den ønskværdige langsigtede fremtid</i>	<i>Vejledende overbevisninger, der skal guide ansattes adfærd</i>	<i>De prioriterede tilvalg som organisationen bringer i spil for at leve op til sin mission og realisere visionen</i>
HV-fokus	<b>Hvorfor</b> <i>Eksisterer vi?</i>	<b>Hvorhen</b> <i>Vil vi?</i>	<b>Hvad</b> <i>Bør være det styrende for måden vi agerer på?</i>	<b>Hvordan</b> <i>Vil vi konkret leve op til missionen og realisere visionen?</i>

## STRATEGISPOR 1: FORRETNING – EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

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

**Mål 1:** Alle afdelingen skal i gennemsnit have et effektivitetsmål på mindst 90.

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

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

**Mål 4:** Benchmark med andre boligforeninger for at finde forbedringspotentialer.

**Mål 5:** Til stadighed at udfordre vores kreditorer for at få de bedste priser.

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

**Mål 7:** Mangfoldig beboersammensætning demografisk.

**Pejlemærke 2:** AB-Sprotoften ønsker at levere et højt og nemt tilgængelig serviceniveau.

**Mål 1:** Rent administrativt at holde fokus på det menneskelige aspekt overfor vores beboer.

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

**Mål 3:** Vi højner de menneskelige relationer frem for den digitale udvikling.

**Mål 4:** Vi behandler vores kunder/beboer ud fra vores værdier.

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

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

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

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

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

**Mål 5:** Vi handler etisk korrekt og tager ansvar for fællesskabet.

**Mål 6:** Vi har en flad struktur, men alle er klar over kommandovejene.

**Mål 7:** Vi ønsker at udarbejde en ESG-rapport. (Vægt på G)

**Verdensmål der bliver aktiveret under strategispor 1:**



## 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.

**Mål 2:** Vi indføre fleksibel udlejning til fremme af velfærdssamfundet.

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

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

**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

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

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

**Mål 4:** Vi understøtter og afsætter midler til aktiviteter på tværs af organisationen.

**Mål 5:** Vi understøtter netværk og samarbejder på tværs af afdelingerne.

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

**Mål 1:** Borgerer der ikke kan få en bolig på almindelige markedsvilkår visiteres gennem kommunen.

**Mål 2:** Til stadig at være konsekvente overfor beboer der ikke overholder husordenen.

**Mål 3:** Lave målinger for trivlsen og trygheden i boligområderne.

**Mål 4:** Vi ønsker at udarbejde en ESG-rapport. (Vægt på S)

**Verdensmål der bliver aktiveret under strategispor 2:**



## 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. (Vægt på E).

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

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

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

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

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

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

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

**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.

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

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

**Verdensmål der bliver aktiveret under strategispor 3:**



## **IMPLEMENTERING AF STRATEGIPLANEN**

Hvordan skal denne strategiplan så implementeres. For at det skal kunne blive en succes, er det essentielt at strategien er **forankret** og **efterleves** i alle led i AB-Sprotoften.

Det vil med andre ord sige, at kunderne(beboerne) som strategien er sat i verden for, mærker virkningen af en forandring og udvikling som strategien gerne skulle afstedkomme.

Det er vigtigt at såvel medarbejdere som kunder er informeret om, hvilken retning man ønsker at udviklingen af AB-Sprotoften skal gå. Derfor vil dette dokument blive tilgængeligt på vores hjemmeside.

### **Et fælles ansvar**

Det er organisationsbestyrelsen der har det overordnede ansvar for at sikre, at strategien implementeres og efterleves.

Det er afdelingsbestyrelsernes opgave at være ambassadører for strategien, det betyder ligeledes at de er med til at udbrede budskabet til resten af kunderne(beboerne)

Administrationen og værkstedet har ansvaret for at få implementeret strategien i dagligdagen med mærkbar forskel for kunderne(beboerne).

### **Hvordan føres strategiplanen ud i livet?**

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udviklet strategiplanen. Det er administrations opgave at sørge for at målene bliver ført ud i virkeligheden.

Administration/værkstedet arbejder med strategiplanen som en del af hverdagen, da den skal være en naturlig og normal del af ens hverdag.

Strategiplanens mål gennemgås hvert år og resultaterne forelægges organisationsbestyrelsen. Hvis der er behov for tiltag/ændringer foretages de på det pågældende års sidste bestyrelsesmøde.

Derved holder vi os selv op på, at målene hele tiden forfølges, så vi når så mange som muligt af de mål, der er beskrevet i denne strategiplan 2025-2029.