

ÅRSBERETNING 2022

AB-Sprotoften's skriftlige årsberetning for 2022



Repræsentantskabsmødet 20. april 2023

INDHOLD

Det forløbne år	3
Effektiv drift	4
Højere husleje	5
Aktuelt om vores boliger og venteliste	6
Den Boligsociale helhedsplan 2022-2026	7
Hvad er visionen?	8
Hva ´ så efter 2026?	8
Statistik flytninger	9
Strategiplan	11
Medarbejder status	11
Økonomisk beretning	12
Benchmark	14
Resultatopgørelse 2022	14
Balance 2022	15
Afslutning	16

DET FORLØBNE ÅR

AB-Sprotoften's
organisationsbestyrelse

*Bestyrelsen har i beretningsåret
haft følgende sammensætning:*

Dorte Sørensen
Susanne Sall
Leif B. Andreasen
Charlotte Bærndt
Knud R. Fick
Melissa Meulengracht
Nils Elmeskov

I 2022 kom vi endelig ud af Coronaens jerngreb, og alle afdelingsmøder blev afholdt som i de gode gamle dage. På seneste repræsentantskabsmøde sagde vi også farvel til den tidligere forretningsfører, Morten Seehusen efter godt 13 år på posten. Som afløser for Morten, valgte organisationsbestyrelsen at ansætte Christof som ny forretningsfører pr. 1.6.2022. Christof er fra egne rækker, og har været i AB-Sprotoften siden 2011. På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg til Dorte, Susanne og Knud, samt genvalg af suppleanterne Nils og Melissa. Det har således været en uændret organisationsbestyrelse der kunne trække i arbejdstøjet efter repræsentantskabsmødet og fortsætte det gode samarbejde omkring driften af AB-Sprotoften.

I det forløbne år har organisationsbestyrelsen afholdt 9 møder. Vi har på møderne været vidt omkring, vi har vurderet, diskuteret, besluttet og talt om følgende emner:

- Gennemgang af regnskaber
- Boligsocial helhedsplan - herunder underfinansiering
- 30-årsplaner
- Personale - ny medarbejder/corona situationen
- Affaldssortering
- Budget 2023 foreningen
- Arbejdspladsvurdering(APV) 2021
- El-ladestandere
- Afdelingsindkaldelse - eksempel på ny indkaldelse
- Effektiviseringsbudgetter (4-år ud i fremtiden)
- Køb af grund kirkegården
- Godkendelse af budgetter 2023 alle afdelinger
- Godkendelse af alle regnskaber 2021
- Husorden afd. 19 Åhuset
- Vandskade i gl. afd. 5 og 22
- Ny ventilation Ådalen
- Boligsocial indsats 2022 godkendelse
- Nyt tiltag med personalemøder
- Hjælpepakker 2022-2026 dispositionsfonden
- Forsikringsudbud
- Ændring af tlf. åbningstider
- Folkefrugtparken
- Ukrainske flygtninge

- Lejlighedsbesøg for udvikling af lejlighederne ud fra 5D modellen
- Evaluering af møde med alle afdelingsbestyrelser
- Beboerundersøgelse, resultat heraf
- Afd. 17 Vindingetoften - ændring af anvisningsretten
- Elevator problematikken i gl. afd. 2 samt køkkenudskiftning gl. afd. 5
- Opdatering af vedligeholdelsesreglementet
- Godkendelse og opdatering af forretningsorden(1997)
- Effektiviseringstal gennemgang (2021)
- Formandsmøde
- Gennemgang af medlemsstatistik
- Byggepolitik udarbejdelse
- Åhuset status
- Styringsdialog rapport
- Økonomi Boligsocial helhedsplan 3 tvist med Lejerbo
- Regnskabskursus
- Arbejds miljø
- Huslejeniveau kontra inflation
- Yousee urafstemning
- Taxera - ejendomsskatter
- Strategiplan gennemgang 2022

Som i kan se af ovenstående har vi været vidt omkring med mange forskellige emner. I AB-Sprotoften arbejder vi hver dag, for at leve op til vores slogan "Nyborgs bedste boliger" - hvor vi i dagligdagen forsøger at levere et højt serviceniveau på alle parametre.

Det der trender i øjeblikket er digitaliseringen, vi vil i AB-Sprotoften have det in mente, men ikke for enhver pris, da vi vægter den personlige kontakt allerhøjest. På den lange bane, er den personlige kontakt alfa og omega, for at vide hvad der sker og røre på sig i boligforeningen. Vi ønsker at "kende" dem der flytter ind i vores boliger, for at oprette en relation til den enkelte.

Organisationsbestyrelsen holder sig også ajour med de enkelte afdelinger, ved at læse alle afdelingsbestyrelsernes mødereferater, derfor er det vigtigt de fremstår så fyldestgørende som muligt, så der ikke kun er en intern forståelse af referaterne. Men i særdeleshed er det også vigtigt de bliver skrevet og sendt ind til boligkontoret til rette tid, så alle der vil følge med, er ajourførte.

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne forsøger i vid udstrækning at deltage i alle afdelingsmøderne, netop for at vide hvad der rør på sig i de enkelte afdelinger, men også for at vise den interesse vi har for hele organisationen som helhed.

EFFEKTIV DRIFT

Effektiv drift, god økonomistyring og ordentlig ledelsesinformation er noget, som hovedbestyrelsen *skal* påse sker og har det endelige ansvar for.

Måden dette foregår på er bl.a. ved at bruge sammenligningstal for andre

boligorganisationer lokalt og regionalt. Her kan nævnes at administrationsomkostningerne ligger i den billigere ende i sammenligning med lignende boligforeninger af samme størrelse.

Tillige foregår det i samarbejde med administrationen og det påses også, at der udøves god ledelse generelt.

Vi er hele tiden opmærksomme på, at det er vigtigt, at al beslutningsmateriale er gennemskueligt og relevant via egenkontroller af driften. På hovedbestyrelsens møder drøftes ofte mulige tiltag, som eventuelt kan gøre styringen **endnu** mere kvalificeret og effektiviteten endnu bedre uden at gå på kompromis med servicen.

De fastsatte 4 årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, bliver der holdt et skarpt øje med. Det er ikke alle poster i driften vi kan gøre noget ved, da mange poster er offentlige udgifter, som vi ingen indflydelse har på. Dog er det os magtpåbyggende, at kommende huslejestigninger skal ligge under inflations-procenten, og vi har derved en reel huslejenedsættelse. Disse 4 årige budgetter er gennemgået, og ser yderst fornuftige ud.

Som landet ligger den dag i dag, er der ingen særlige økonomiske problemer i boligorganisation og dens afdelinger. En enkelt afd. har fået et driftstilskud de sidste mange år, dette ophørte i 2022, og afdelingen fik derfor en stor huslejestigning i 2023, uden at det har haft indflydelse på fraflytningsfrekvensen. Dispositionsfondens midler bliver nøje forvaltet og brugt til ekstra tilskud i de afdelinger der mangler midler til større vedligeholdelsesprojekter, da alle afdelinger bidrager til denne solidarisk.

Vi har i 2022 haft store afskrivninger på flytteafregninger/tomgang, helt præcist 483.784 - den højeste andel siden 2014. Skyldtes desværre enkelte lejemål med megen misligholdelse, samt ombygningen af 1 salen i afd. 7, hvor her i sagens natur har været tomgang. Ellers er vi ikke plaget af decideret tomgang - men ventelisterne kunne godt bruge et nyk opad, ofte reddes vi af Boligportalen, da folk her er dem der søger en lejlighed nu og her.

HØJERE HUSLEJE

Det håber vi ikke bliver aktuelt - dog er der inflationen at vi altid skal have for øje. Tilsynet (kommunen) holder som altid øje med os, da det er deres pligt, i forbindelse med vores årlige styringsdialogmøde med dem. Kommunen holder i særdeleshed øje med vores henlæggelser til planlagte forbedringer i afdelingerne. Både de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser.

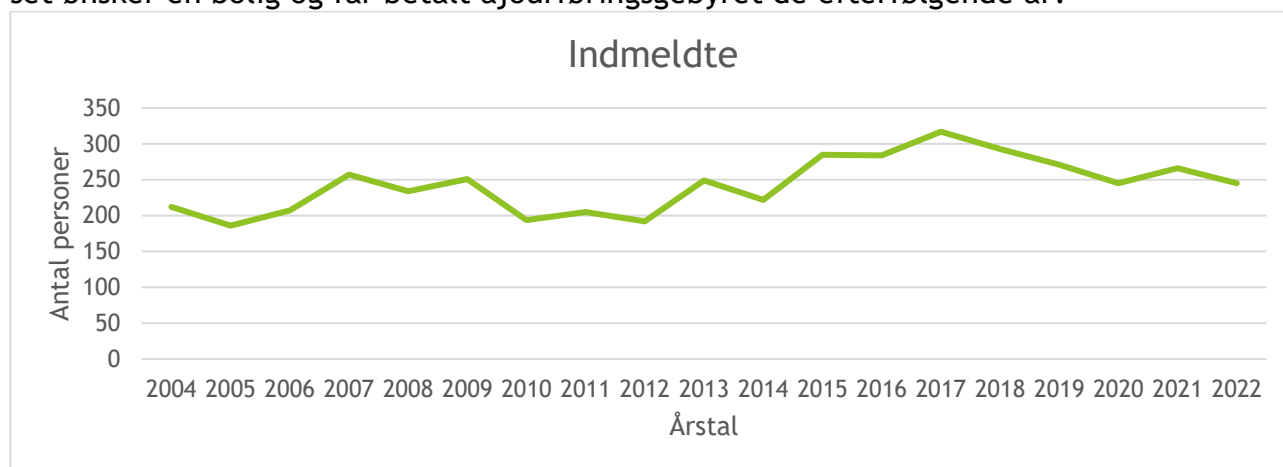
Det er vi også meget beviste om selv, fordi målsætningen her i Sprotoften jo netop er, at alle vores afdelinger skal fremtræde indbydende og attraktive, så også resursetærke borgere tiltrækkes af vores boliger.

Vi er godt i gang med at øge disse henlæggelser i alle afdelinger, vi har nået målet i de fleste afdelinger, enkelte afdelinger mangler stadig at nå målet og disse afdelinger vil derfor blive "ramt" af lidt højere huslejer på grund af dette.

Alle vores 30 årsplaner skulle være gransket i efteråret 2022, men da det er et større arbejde end forventet, forventes det at blive i første halvår af 2023, første møde er planlagt til april 2023. Det bliver Kuben Management der skal stå for denne opgave.

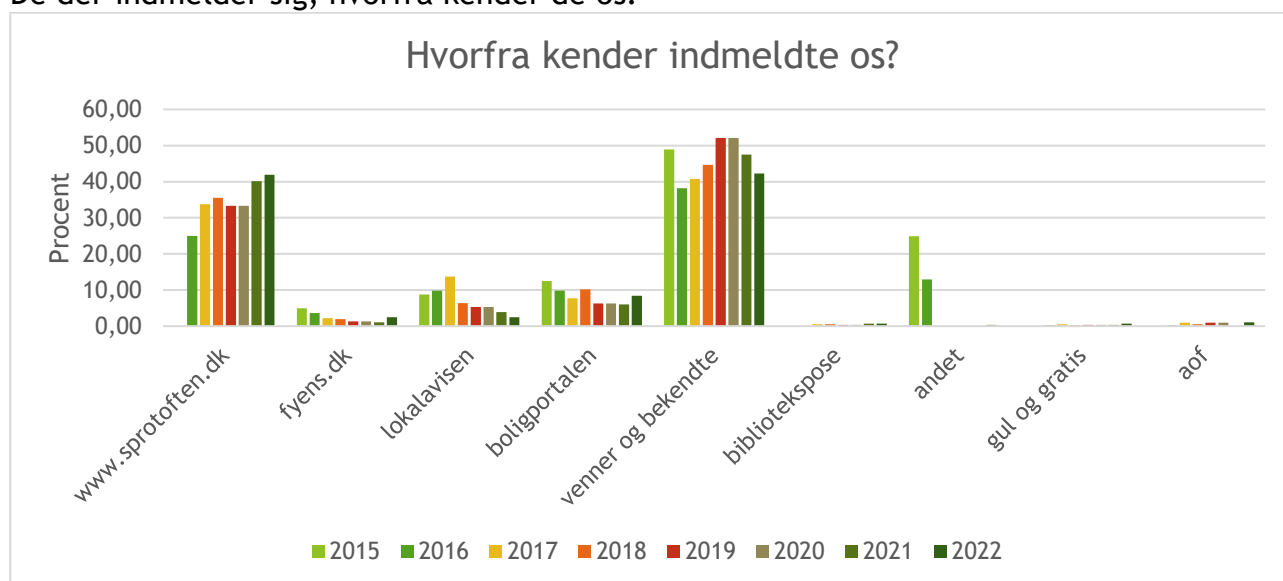
AKTUELT OM VORES BOLIGER OG VENDELISTE

Der er i 2022 indmeldt 245 nye medlemmer, mod i 2021 266 nye medlemmer i boligorganisationen, gennemsnittet for de seneste 5 år har ligget på 278. Samlet set har vi 1.684 (1.694 for 2021) medlemmer på ventelisten, gennemsnittet de seneste 5 år har ligget på 1.605, hvilket betyder at de der indmelder sig i boligorganisationen også reelt set ønsker en bolig og får betalt ajourføringsgebyret de efterfølgende år.



De der indmeldte sig i 2022(2021), her udgør andelen der er i arbejde 43,7% (43,6%), mens 24,49% (29,3%) er over 55 år og 10,61% (7,5%) er under uddannelse. Det betyder, at de afdelinger hvor vi har fleksibel udlejning, er der et fint fundament for at kunne få nye lejere ind, der opfylder kravene for den fleksible udlejning vi har indgået sammen med Nyborg Kommune.

De der indmelder sig, hvorfra kender de os:



Af ovenstående graf ses det at andelen der blot søger på os via nettet er stigende, mens

andelen der kender os fra venner og bekendte er på det gennemsnitlige, dog faldende. Andelen der har set os i lokal avisen er ligeledes faldende, hvilket er i god tråd med at vi ikke annoncere i så høj grad som tidligere.

Rent markedsføringsmæssigt kommer der i løbet af 2023 til at ske nogle tiltag, så vi bliver endnu mere synlige. Rent strategisk skal AB-Sprotoften være det naturlige valg i Nyborg Kommune når man søger en lejeboig.

I december 2017 indgik vi en aftale med Nyborg kommune om, at vi **ikke** per automatik sender hver fjerde ledige lejlighed ned til dem. I stedet har vi aftalt, at kommunen kan ringe til os, hvis de har en borger med akut boligbehov. Så vil vi hurtigst muligt skaffe en lejlighed til vedkommende.

Aftalen falder således godt i tråd med den aktuelle debat om, at ændre på den hidtidige måde at anviser folk på, til udsatte(bobler) områder.

Aftalen blev forlænget til at gælde også for 2022, hvilket vi selvfølgelig er godt tilfredse med. Aftalen bliver hvert år evalueret af Nyborg kommune.

Tilbage i 2011 fik vi kommunens tilladelse til at indføre fleksibel udlejning for det "gamle" Sprotoften, som hører til de såkaldte **udsatte områder**, hvilket er et udtryk for områder, som ligger marginalt under ghetto områder.

I 2022 kom afdeling 8, Tronnealle også med i ordningen med fleksibel udlejning.

Ordningen betyder, at vi selv kan vælge kommende beboere fra ventelisten ud fra nogle fastlagte kriterier, som primært betyder, at vi har mulighed for at vælge folk i arbejde eller uddannelse. Udvælgelsen sker altid ud fra anciennitet - ligesom ved de almindelige regler.

Det er en ordning, som vi hvert 4. år skal søge forlængelse af, nuværende aftale har udløb i 2023 for det gamle Sprotoften og udløb for Tronnealle i 2026.

Generelt set er vores boliger i god stand, men der er altid plads til forbedringer. Det er boligorganisationsbestyrelsens klare hensigt at husleje skal holdes på nuværende niveau, uden at gå på kompromis med servicen og standen af lejligheder. Derfor sker der også løbende renoveringer af boligernes køkkener og badeværelser primært fra egen arbejdskraft. Nogle ser dette som en unfair løsning, specielt for dem der har boet i sin lejlighed i mange år, da det kun er de fraflyttede lejligheder der primært får foretaget dette løft. Men for at undgå tomgang, er dette rent strategisk den rette måde at gøre det på. Tomgang går ud over alle lejere. Vedr. køkkenrenovering så er det vedtaget at de beboere med længst anciennitet får tilbud om en udskiftning, når tiden tillader det.

DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN 2022-2026

Den 1. april 2022 startede den nye boligsociale helhedsplan. Dette er den fjerde i rækken. Den bolig sociale helhedsplan er et samarbejde mellem Nyborg Kommune, Lejerbo og AB-Sprotoften. Områderne der er tilknyttet er Sprotoften, Sofiegården/Johannesgården, Jørgensparken(Lisalund), Tronnealle.

En boligsocial helhedsplan er en geografisk og tidsmæssig afgrænset social indsats, der målretter sig udfordringer knyttet op på bestemte indsatsområder, defineret af Landsbyggefonden. Indsatsområderne læner sig op ad kriterierne for udsatte boligområder:

- ✚ Andel beboere udenfor arbejdsmarkedet

- ✚ Andel ikke vestlige indvandrere og efterkommere
- ✚ Andel dømt
- ✚ Andel med folkeskole som højeste uddannelse
- ✚ Den gennemsnitlige indkomst for beboere

Den strategiske retning bestemmes af den boligsociale bestyrelse (kommunal chef + forretningsførere).

Hvorfor har vi en boligsocial helhedsplan i Nyborg?

- Afdelingerne Sprotoften 1 og Sofiegården/Johannesgården er med afstand de to største områder og er begge karakteriseret ved stor mangfoldighed. Det gælder i forhold til etnisk diversitet, familieforhold, uddannelses- og indkomstniveau samt beskæftigelsesgrad. Begge afdelinger skiller sig mere markant ud på tværs af ghettolistikriterierne.
- Tronnealle og Jørgensparken/Lisalund særtegner sig for en lav arbejdsmarkedstilknytning og en høj andel af enlige både med og uden børn.
- Som konsekvens af den perifere beliggenhed samt beboersammensætningen kendetegnes boligafdelingerne, på tværs, ved manglende sammenhæng og interaktion med resten af Nyborg by.

HVAD ER VISIONEN?

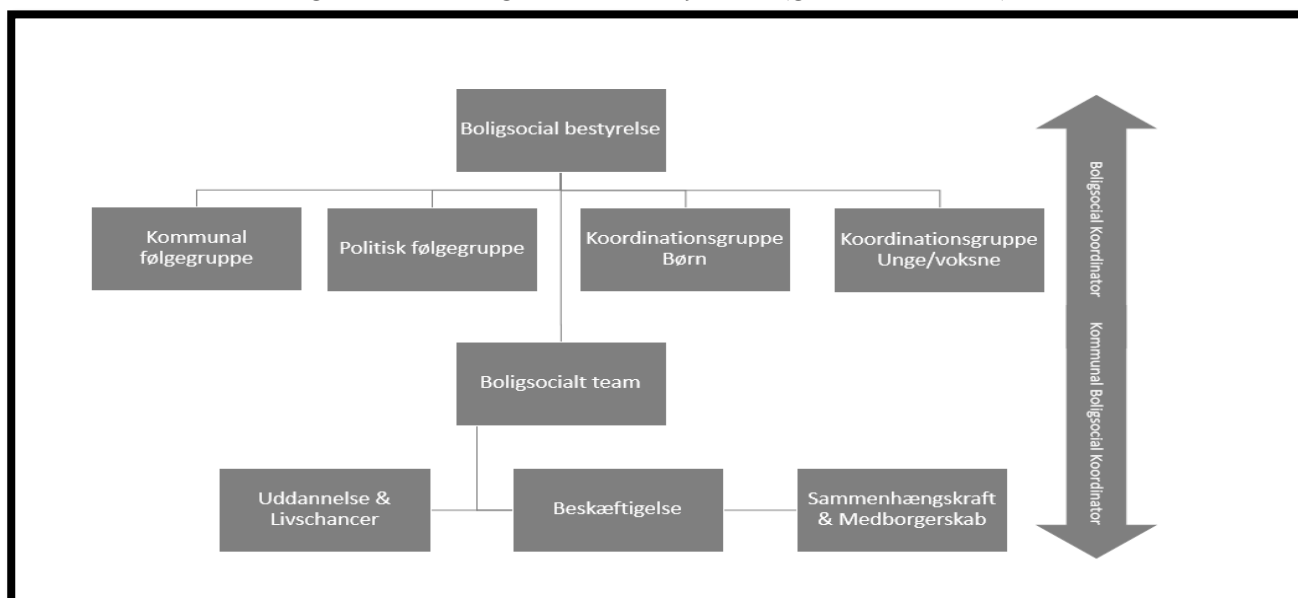
- ✓ Flere skal med; for at øge sammenhængskraften skal flere beboere tage ejerskab i boligområderne og aktiviteterne heri.
- ✓ Sammenhængen mellem boligområder og civilsamfund skal styrkes således boligområderne og beboerne kan åbne sig yderligere mod det omkringliggende samfund.
- ✓ Samarbejdet med uddannelsesinstitutionerne skal have et løft, så områdernes unge får de bedste muligheder for at gennemføre en uddannelse og opnå deres livspotentialer.
- ✓ Selvforsørgelse skal være normen. Derfor skal flere tilknyttes arbejdsmarkedet.
- ✓ Boligområderne skal være attraktive adresser for alle.

Visionen er at styrke beboernes adgang til hverdagslivets fællesskaber, hvorigennem den sociale kapital øges og livschancer skabes.

HVA' SÅ EFTER 2026?

- Samle hele byen i en stor helhedsplan
- Se ud over de almene boliger, se NK som en samlet enhed
- Samle de private aktører og de boliger NK udlejer

- Få politikkerne og embedsværket forankret i det boligsociale arbejde i højere grad
- Få flere inddraget i den boligsociale bestyrelse (gerne før 2026)



STATISTIK FLYTNINGER

Der har i 2022 været 110 fraflytninger mod 118 fraflytninger i 2021. Ud af de 110 fraflytninger udgør dødsboer de 46, hvilket er en kæmpe stigning i forhold til tidligere år. Antallet af interne flytninger er på sit laveste i den tid vi har lavet statistik med kun 12 stk. Antallet af reelle fraflytninger i 2022 ender dermed på 52 stk., hvilket er den næst laveste andel i procent i den tid vi har lavet statistik. Vi ser det som et positivt tegn, men dette skal også ses i lyset af samfundets udfordringer i forhold til forhøjede forbrugerpriser på stort set alt. Hvis tendensen fortsætter med et lavt antal reelle fraflytninger, vil vi anse det som et sundhedstegn for AB-Sprotoften - kun fremtiden vil vise dette. Nedenfor er tallene oplistet:

	Fraflytninger	Heraf interne	Heraf dødsboer	Reelle fraflytninger	I Procent
2004	120	Ukendt			
2005	141	Ukendt			
2006	125	Ukendt			
2007	120	Ukendt			
2008	102	Ukendt			
2009	107	Ukendt			
2010	132	Ukendt			
2011	128	39	27	62	48,44
2012	124	16	27	81	65,32
2013	131	33	29	69	52,67
2014	103	19	27	57	55,34
2015	89	14	20	55	61,80
2016	86	16	20	50	58,14
2017	102	16	27	59	57,84
2018	88	16	22	50	56,82
2019	99	17	34	48	48,48
2020	107	25	34	48	44,86
2021	118	16	33	69	58,47
2022	110	12	46	52	47,27

STRATEGIPLAN

Vores nuværende og AB-Sprotoften's første strategiplan har nu fungeret i 3 år. Strategiplanen har udløb i 2024. Vi skal derfor allerede nu til at tænke på hvilke strategiske mål der skal arbejdes med for en ny strategiplan - her kan vores "formandsmøder" give nogle gode inputs til emner der bør indgå i den kommende strategiplan for 2025 og frem.

Nedenfor er oplistet nogle af de ting der er opnået i forhold til strategiplanen.

- ✓ Beboerundersøgelse viste et tilfredsstillende resultat på flere forskellige parametre, såsom beboerdemokratiet, kommunikationen, serviceniveauet mv. Dog var besvarelsesprocenten lavere end seneste undersøgelse, hvilket er skuffende, men når det så er sagt, så er de der har svaret kommet med konkrete tiltag der kan arbejdes videre med i det daglige for at gøre AB-Sprotoften endnu bedre.

Vedr. effektiv drift og god økonomi:

- ✓ Alle armaturer i afd. 1 bliver udskiftet vandbesparende - dette skulle efter beregningerne være tilbagebetalt efter 1 år.
- ✓ I afd. 9, vil det nuværende genvex anlæg blive udskiftet med et nyt, som ikke bruger nær så meget strøm, og ikke skal renses hvert 2 år (besparelse 200.000 hvert andet år)
- ✓ Administration er også skåret ind til det minimale, og overflødelige printer er opsagt.

Social ansvarlighed (miljø mv.)

Inddrage grønne områder til organiseret vild natur med et stort udbud af vilde blomster, såsom kornblomster, valmuer og lignende - dette for at sikre et godt grundlag for bier og insekter.

- ✓ Dette punkt køre ikke optimalt endnu, da det stadig står hen som højt græs mange steder. Der er dog lige bestilt 2.100 blomster løg, som forventes at komme i jorden her i december. Alle gartnere og ledelse har afholdt møde for at få dette pkt. bragt mere på dagsordenen og få det udført tilfredsstillende.

MEDARBEJDER STATUS

Personalesammensætningen for 2022 er blevet ændret en smule.

I løbet af året har vi sagt farvel til forretningsfører Morten Seehusen, vi har sagt farvel til boligsocial medarbejder Gitte Malene og vi har sagt farvel til medhjælper John Hansen.

Til gengæld har vi sagt goddag til gartner Arne Knudsen, han har dog forladt os igen her i 2023, vi har sagt goddag til boligsocial medarbejder Dorthe Panch.

Samlet set er vi næsten (pigerne er på fuld tid nu) gået en medarbejder ned på boligkontoret. Lige nu er vi også en mand mindre på værkstedet, hvor de lige nu er 11 ansatte, men hvoraf to er på halv tid.

I løbet af året har der været en omstrukturering af det grønne område, så bestemte medarbejdere har forskellige afdelinger som primær ansvarsområde, i stedet for at alle er mange forskellige steder. Ansvarsområderne ser således ud:

Afd. 1 Sprotoften: Andreas

Afd. 6 Rådyrvænget: Knud

Afd. 7 Sprotoften: Andreas

Afd. 8 Tronnealle: Søren, understøttende er Finn, Knud, Andreas m.fl.

Afd. 9 Ådalen: Søren, understøttende er Finn, Knud, Andreas m.fl.

Afd. 10 Søjlen: Knud

Afd. 12 Nydamsvej og Helgetofte: Knud

Afd. 14 Jernbanebo: Knud

Afd. 16 Vindinge Landsbycenter: Ole

Afd. 17 Vindingetofte: Ole

Afd. 18 Risvej: Knud

Afd. 19 Åhuset: Ole

Afd. 20 Jagtenborg: Ole

Ovenstående beslutning har kun givet positive tilbagemeldinger.

ØKONOMISK BERETNING

Foreningen består pr. 31.12.2022 af i alt 22 afdelinger, hvoraf 4 er servicearealer, 3 er sideaktivets afdelinger og 1 kapitalselskab.

I regnskabsåret er der ikke ibrugtaget nybyggeri.

Årets resultat er realiseret med et underskud på kr. 464.633. Organisationsbestyrelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Resultatet er tilfredsstillende, da underskuddet var forventet til at være omkring kr. 500.000. Dette underskud har været nævnt i regnskabet under eventualforpligtelser de seneste 5 regnskabs år, da der i sin tid har været aftalt en generationsskifteaftale med daværende forretningsfører Morten Seehusen.

I løbet af året har dispositionsfondens midler været anvendt i flere forskellige afdelinger som et tilskud til forbedringer/renoveringer. Organisationsbestyrelsen er meget beviste omkring brugen af opsparede midler, og fordeler dem, så alle afdelinger der trænger til hjælp for at kunne gennemføre en forbedring/renovering kan få den udført.

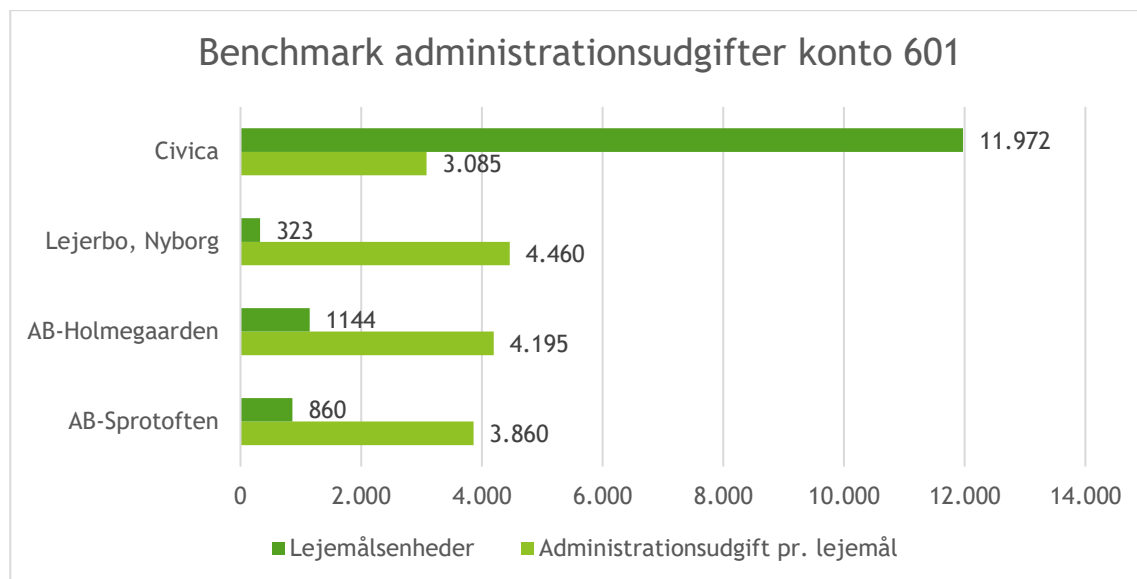
Resultaterne i de enkelte boligafdelinger har samlet set været tilfredsstillende. De afdelinger der har realiseret et underskud, skyldes stort set ene og alene, de stigende energipriser, på nær afd. 9, hvor det er ejd. Skatterne der var steget voldsomt, grundet fradrag for forbedringer ikke kan medregnes på skattebilletten længere.

Nedenfor er årets resultater for alle afdelinger oplyst:

Oversigt, resultater 2022

	Over- skud	Under- skud	Akkumulerede over- /under-skud, konto 407	Budget Husleje- forh. 2024
Afd. 0 foreningen		464.633	1.509.434	0
Afd. 1 Sprotoften		123.951	-264.827	0
Afd. 6 Rådyrvænget	32.730		55.684	0
Afd. 7 Sprotoften		3.071	4.409	110
Afd. 8 Tronnealle	48.804		78.830	0
Afd. 9 Ådalen		101.577	-119.156	0
Afd. 10 Søjlen	26.109		-14.584	0
Afd. 11 Servicedel Søjlen	5.935		11.952	0
Afd. 12 Helgetoftevej og Nydamsvej		11.873	-20.438	0
Afd. 13 Servicedel til Jernbanebo	16.110		120.474	3.500
Afd. 14 Jernbanebo	10.812		-699	0
Afd. 15 Servicedel til Vindinge Landsbycenter	47.536		78.670	-1.830
Afd. 16 Vindinge Landsbycenter		45.895	104.059	300
Afd. 17 Vindingetoften	14.727		25.117	0
Afd. 18 Risvej	11.531		33.268	100
Afd. 19 Åhuset	7.694		40.026	0
Afd. 20 Jagtenborg		76.608	-52.987	400
Afd. 21 Servicedel Jagtenborg		27.606	-13.080	3.080
Afd. 23 Aktivitetshuset	196.211		1.758.618	0
Afd. 24 Kapital selskabet	6.770		-9.490	0
Afd. 27 Boligsociale			0	0
Afd. 50 Værkstedet	45.893		166.765	0
Alle afdelinger	470.861	855.214	3.492.044	5.660

BENCHMARK



Af ovenstående ses det at AB-Sprotoften ligger fint til i forhold til administrationsudgiftsniveauet. Som det ses af ovenstående, ligger AB-Sprotoften på kr. 3.860 for 2022, AB-Holmegaarden ligger på 4.195 og for at sammenligne med en større spiller på markedet Civica på 3.085 (stordriftsfordele).

Men som i ved, så er niveauet for 2023 og 2024 for AB-Sprotoften på kr. 3.450 og vi nærmere os dermed Civicas niveau.

Organisationsbestyrelsen ser positivt på sammenligningen i forhold til administrationsudgifterne pr. lejemål.

RESULTATOPGØRELSE 2022

Resultatopgørelse for året 2022 FORENINGEN		AB-Sprotoften Sprotoften 34, 5800 Nyborg			
	Foreningens budget	Fordelings nøgle	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
Konto	ORDINÆRE UDGIFTER				
	Bruttoadministrationsudgifter				
501	Bestyrelsesvederlag		48.150	47.000	48.000
502	Mødeudgifter, kontingenter mv.		136.057	135.000	125.000
511	Personaleudgifter (løn, feriepenge mv.)		3.128.737	2.700.000	2.200.000
513	Kontorholdsudg. (incl. EDB- drift)		400.229	390.000	410.000
514	Kontorlokale udgifter		156.399	169.000	201.000
515	Afskrivning		20.347	20.000	15.000
521	Revision		127.500	110.000	125.000

530	Bruttoadministrationsudgift		4.017.419	3.571.000	3.124.000
531	Tilskud til afdelinger		0	0	0
532	Renteudgifter		248.229	400.000	400.000
533	Henlæggelse af afdelingens bidrag til disp. Fond		7.466.001	6.000.000	7.000.000
	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER		11.731.649	9.971.000	10.524.000
541	Ekstraordinære udgifter		2.996.896	100.000	4.000.000
551	Henlæggelser til arbejdskapital (årets overskud)		0	0	0
	SAMLEDE UDGIFTER		14.728.546	10.071.000	14.524.000
	ORDINÆRE INDTÆGTER				
601	Administrationsbidrag		-3.353.550	-3.353.000	-2.929.000
602	Lovmæssige gebyrer		-199.789	-218.000	-195.000
603	Renter (incl. kursregulering)		-247.677	-400.000	-400.000
604	Afdelingers bidrag til disp.fond		-7.466.001	-6.000.000	-7.000.000
605-606	Byggesagshonorar		0	0	0
607	Diverse		0	0	0
	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER		11.267.017	-9.971.000	10.524.000
611	Ekstraordinære indtægter		-2.996.896	-100.000	-4.000.000
621	Årets underskud overført		-464.633	0	0
	INDTÆGTER I ALT		14.728.546	10.071.000	14.524.000

BALANCE 2022

Balancen pr. 31/12 2022			
	AKTIVER	2022	2021
701	Materielle aktiver	500.000	500.000
702-719	Anlægsaktiver	6.631.959	6.428.693
720-740	Omsætningsaktiver	44.837.628	44.652.317
	AKTIVER I ALT	51.969.587	51.581.010
	PASSIVER		
803	Dispositionsfond	8.839.415	8.952.896
805	Arbejdskapital	1.509.434	1.974.066
820-840	Kort fristet gæld	41.620.738	40.654.048
	PASSIVER I ALT	51.969.587	51.581.010

AFSLUTNING

Med hensyn til beboerdemokratiet er det Tordenskjolds soldater, der er vedholdende. Dog er der kommet yngre kræfter ind i flere afdelinger, ligesom at afd. 19 for første gang i afdelingens levetid har fået en bestyrelse.

At bo i alment byggeri, betød i "de gode gamle dage", at man også deltog i beboerdemokratiet. Det har meget svære kår i disse moderne tider, hvor mange andre ting i folks dagligdag er vigtigere for dem end at deltage i beboerdemokratiet. Dog er der her i AB-Sprotoften positive takter, da der for årets afdelingsmøder har været sat rekorder i antallet af deltagerer.

Jeg vil gerne takke organisationsbestyrelsen for det gode samarbejde vi har haft i det forgange år. Tak for det.

Når det så er sagt, så fortjener afdelingsbestyrelserne stor ros for deres arbejde i det forgange år. De gør et godt stykke arbejde og det sætter organisationsbestyrelsen stor pris på.

Nye bestyrelsesmedlemmer kan i øvrigt tage på relevante kurser, så de kommer til at kende de rettigheder og kompetencer de kan få som bestyrelsesmedlemmer. BL har nogle udmærkede kurser og betalingen foregår via afdelingskassen.

Der har i alle tider været gjort brug af fuldmagter ved afdelingsmøder i forhold til at kunne stemme på forslag m.v. Dette er ikke en mulighed medmindre det står anført i vedtægterne (gør det ikke for nuværende). Hvis dette skal være en mulighed i fremtiden, skal det stilles som forslag, samt der bør være begrænsning på hvor mange fuldmagter man kan indhente, så der ikke opstår konkurrence om hvem der kan skaffe flest.

Så vil vi glæde os til sidst i maj måned at skulle mødes alle sammen ude ved afd. 6 - hvor bestyrelsen vil være vært for vores genopstående "formandsmøder".

Med disse skrevne ord vil jeg gerne overgive beretningen til forsamlingen og samtidig sige tak for samarbejdet i det forløbne år.

M.v.h.

Organisationsbestyrelsen v. formand Dorte Sørensen