

ÅRSBERETNING 2023

AB-Sprotoften's skriftlige årsberetning for 2023



Repræsentantskabsmødet 25. april 2024

INDHOLD

Det forløbne år	3
Effektiv drift	5
Højere husleje - eller blot under inflationen	6
Aktuelt om vores boliger og venteliste	7
Den Boligsociale helhedsplan 2022-2026.....	9
Hvad er visionen?.....	11
Statistik flytninger	11
Statistik Rykkere	12
Kapitalforvaltning	13
Afdelinger på tværs	13
Strategiplan	14
Medarbejder status - samt personalehåndbog	15
Økonomisk beretning	15
Resultatopgørelse 2023	17
Balance 2023.....	18
Afslutning.....	19

DET FORLØBNE ÅR

AB-Sprotoften's organisationsbestyrelse

Bestyrelsen har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

Dorte Sørensen (Ådalen)
Mette Pedersen (Rådyrvænget)
Leif B. Andreasen (Ådalen)
Vibeke Fog (Tronnealle)
Knud R. Fick (Sprotoften)
Charlotte Bærndt (Åhuset)

2023 har været et begivenhedsrigt år på mange måder.

I Sprotoften, Tronnealle og Ådalen fik afdelingerne via beboerdemokratiet stemt igennem at der skulle etableres helt nye legepladser. Det blev alle 3 steder Kompan der skulle stå for etableringen. Legepladserne har været med til at løfte områder yderligere, og dermed mulighed for at tiltrække flere børnefamilier, eller ældre der kan glædes ved at se børnebørnene boltre sig på legepladsen. Så fik vi rigtigt afdelinger på tværs op at køre, med et super interessant møde i Rådyrvænget, hvor vi alle fik set deres skønne afdeling. I samme ombæring fik vi nedsat et aktivitetsudvalg, der har arbejdet hårdt og godt med at lave aktiviteter på tværs af alle

afdelinger. De fik arrangeret juledekoration sammenkomst, MGP-aften (desværre aflyst), og sidst men ikke mindst arrangeret sommerfest til august 2024, som vi håber bliver en kæmpe succes.

På sidste års repræsentantskabsmøde blev Leif Andreasen genvalgt til organisationsbestyrelsen, og nyt medlem i bestyrelsen blev Vibeke Fog. Til 1. suppleant blev Mette Pedersen valgt, og Charlotte Bærndt blev valgt som 2. suppleant. I årets løb fraflyttede Susanne Sall AB-Sprotoften, og Mette Pedersen overtog derfor hendes plads i organisationsbestyrelsen. Samtidigt vil vi takke Susanne Sall for hendes arbejde i organisationsbestyrelsen. Det har således været en ændret organisationsbestyrelse i årets løb i modsætning til tidligere år. De nye bestyrelsesmedlemmer har med det samme trukket i arbejdstøjet og bidraget positivt til arbejdet og det gode samarbejde omkring driften af AB-Sprotoften.

I det forløbne år har organisationsbestyrelsen afholdt 10 møder. Vi har på møderne været vidt omkring, vi har vurderet, diskuteret, besluttet og talt om følgende emner:

- ✚ Elevator i gl. afd. 2 og 22, status og problematikker
- ✚ Åhuset, nyt tag, grønne omstilling
- ✚ Dispositionsfonden, støtte til afdelinger
- ✚ God almen ledelse, drøftelse samt endelig beslutning
- ✚ MUS-samtaler, om røkerier
- ✚ Nye badeværelser, i afd. 5 og afd. 6
- ✚ Helhedsplan 4, regnskab 2022
- ✚ Regnskaber 2022, godkendelser heraf
- ✚ Budgetter 2024 og effektiviseringsbudgetter, godkendelser heraf
- ✚ Huslejestigninger, drøftelse af måden hvorpå huslejestigninger fastsættes
- ✚ Folkefrugtparken
- ✚ Drøftelse af indkomne forslag til repræsentantskabsmødet
- ✚ Evaluering af årets afd. møder
- ✚ Dispositionsfonden/trækningsret, ændring til disposition af midler

- ✚ Drøftelse af "formandsmøde"(omdøbt til "afdelinger på tværs") dagsorden
- ✚ Årets beretning
- ✚ Evaluering af årets repræsentantskabsmøde
- ✚ Styringsdialogmøde 2021 gennemgang
- ✚ Aktivitetshuset ApS - godkendelse regnskab
- ✚ Kapitalforvaltning, drøftelse af ny lovgivning
- ✚ Evaluering af mødet "afdelinger på tværs"
- ✚ Fælles styringsdialogmøde
- ✚ Styrringsrapport 2022 - gennemgang heraf
- ✚ Effektiviseringsrapport for regnskaber 2021
- ✚ Hårde hvidevare i gl. afd. 1 og 4 - ændring af afdelingsmødet beslutning
- ✚ LBF Orientering, nyt fast punkt
- ✚ Investeringspolitik - besøg fra Rådgiver fra Arbejdernes Landsbank
- ✚ Afdelingers huslejestigninger i %
- ✚ Sommerfest for hele AB-Sprotoften - er der opbakning til det?
- ✚ Investeringspolitik - besøg af HP-Fonds
- ✚ Personalehåndbog - godkendelse
- ✚ Markedsføring, fremvisning af film
- ✚ Afdelinger på tværs møde - evaluering af kursus
- ✚ Granskningsrapporter, status heraf
- ✚ Styringsdialogmøde omkring 2022
- ✚ Boligsocial helhedsplan, udvidelse heraf
- ✚ Strategiplan, gennemgang af opnået mål for 2023
- ✚ Forretningsgangsbeskrivelser - godkendelse af opdatering
- ✚ God almen ledelse igen, opdatering heraf, se hjemmeside
- ✚ Arbejdsmiljø - orientering heraf.

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.

Vi bliver dagligt mødt af nye krav i forhold til digitalisering. I AB-Sprotoften er vi af den opfattelse, at for meget digitalisering er en hæmsko i forhold til at kunne yde den kerneservice og opgave vi er sat i verden for. Når det så er sagt, så er der i året 2023 brugt omkring 100.000 på software, simpelthen for at kunne få lov til at f.eks. betale regninger eller leve op til den nye bogføringslov. Giver disse "investeringer" værdi for kunderne(beboerne)? Vi har i AB-Sprotoften fokus på det nære, vi vil gerne have en relation til vores beboer og anser det som en af de vigtigste parametre for at vi skal lykkes på både kort og lang sigt. Vi ser en tendens i samfundet på at det nære og trygge vender mere og mere frem igen, efter at vi i flere år har set en centralisering af disse ting.

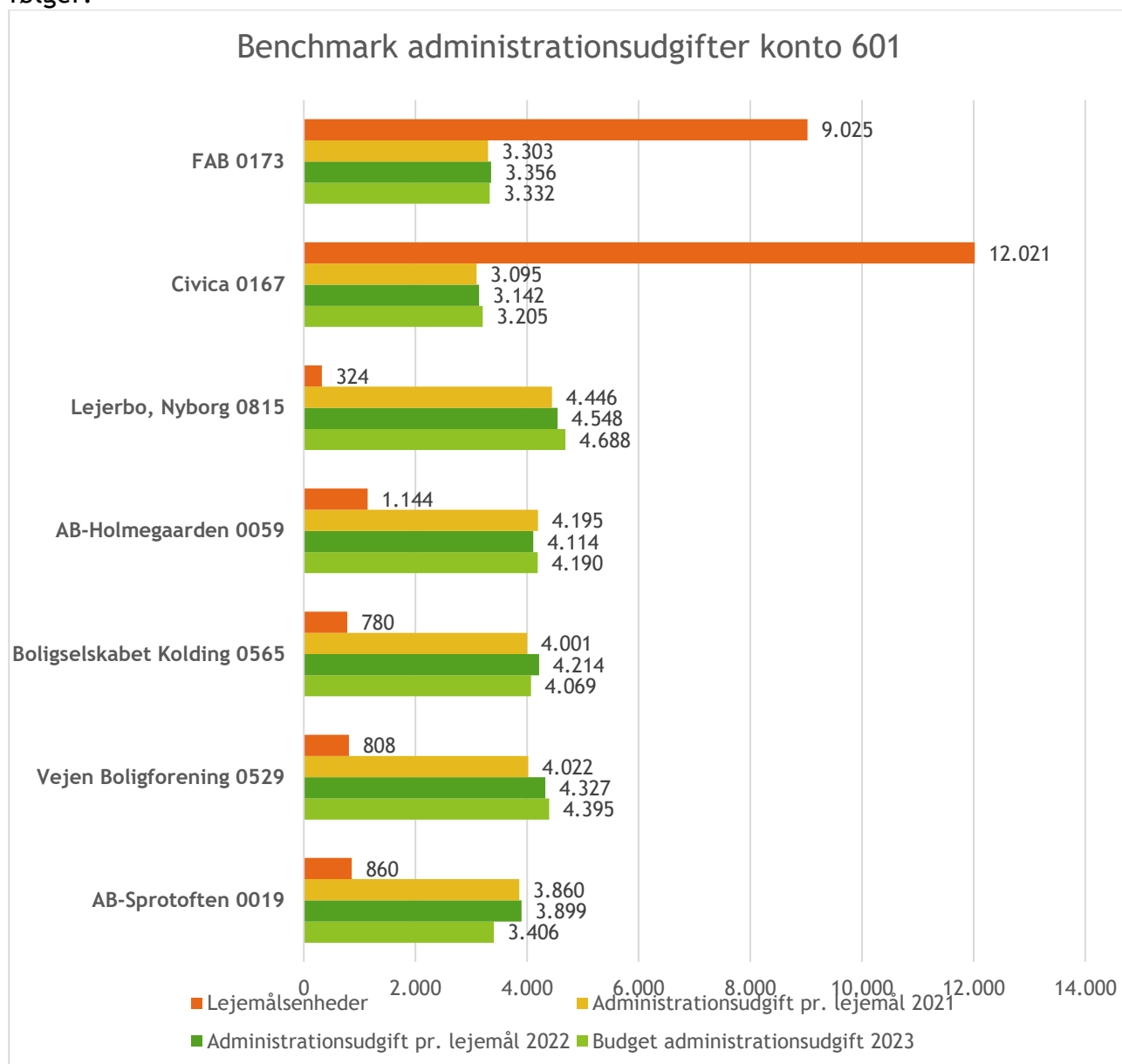
Organisationsbestyrelsen holder sig også ajour med de enkelte afdelinger, ved at læse alle afdelingsbestyrelsernes mødereferater, derfor er det vigtigt de fremstår så fyldestgørende som muligt, så der ikke kun er en intern forståelse af referaterne. Husk at de skal være tilgængelige 14 dage efter mødets afholdelse. 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. Vi har i årets løb kigget på administrationsomkostningerne for at se hvor vi ligger i forhold til andre boligorganisationer. Ikke at det behøver at være et mål i at ligge lavest. Der er flere hensyn at tage i den henseende. Vi vil ikke gå på kompromis med servicen, og så er der også et arbejdsmiljømæssigt aspekt. Det er vigtigt at medarbejderne trives uden at skulle stresse rundt, fordi at vi skal ligge lavest. Ikke desto mindre ser oversigten ud som følger:



Ovenstående graf viser tydeligt hvor i feltet at AB-Sprotoften ligger. Vi ligger stort set på niveau med de store aktører på Fyn, der har en stordriftsfordel. Til sammenligning lokalt har vi AB-Holmegården der i 2023 ligger på kr. 4.190, samt Lejerbo der ligger på kr. 4.688. AB-Sprotoften ligger på 3.406 kr. Stadig ikke et mål at ligge lavest, men det er stadig en indikator på hvor effektive vi er i administrationen.

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.

I løbet af det kommende år - vil der blive udarbejdet en detaljeret oversigt over alle afdelinger helt ned på konto niveau, for at se hvor de udvikler sig negativt eller positivt ud i forhold til sammenlignelige afdelinger.

Som landet ligger den dag i dag, er der ingen særlige økonomiske problemer i boligorganisation og dens afdelinger.

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 2023 ikke haft store afskrivninger på flytteafregninger/tomgang - hvilket er positivt. Vi er ikke plaget af decideret tomgang - men ventelisterne kunne godt bruge et nyk opad specielt til vores etageejendomme, ofte reddes vi af Boligportalen, da folk her er dem der søger en lejlighed nu og her. Etageejendommene er svære at leje ud ligeså snart at vi kommer over 1. sal - folk er nu til dags ikke meget for at gå på trapper.

HØJERE HUSLEJE - ELLER BLOT UNDER INFLATIONEN

I 2023 fik en del afdelinger huslejestigninger. Til dels for at komme op i niveau med henlæggelserne, men også på baggrund af stigende faste udgifter.

Til gengæld så er der få afdelinger der får huslejestigninger i 2024 og sågar i 2025.

Det er blevet bemærket ved Landsbyggefonden (LBF) der holder et skarpt øje med alle boligforeninger. Vi er faktisk blevet ringet op, fordi LBF skulle være sikre på det ikke var en fejl. Så meget atypisk ved stigende inflation at huslejerne kan holdes i ro.

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 AB-Sprotoften jo netop er, at alle vores afdelinger skal fremtræde indbydende og attraktive, så også ressourcestærke borgere tiltrækkes af vores boliger.

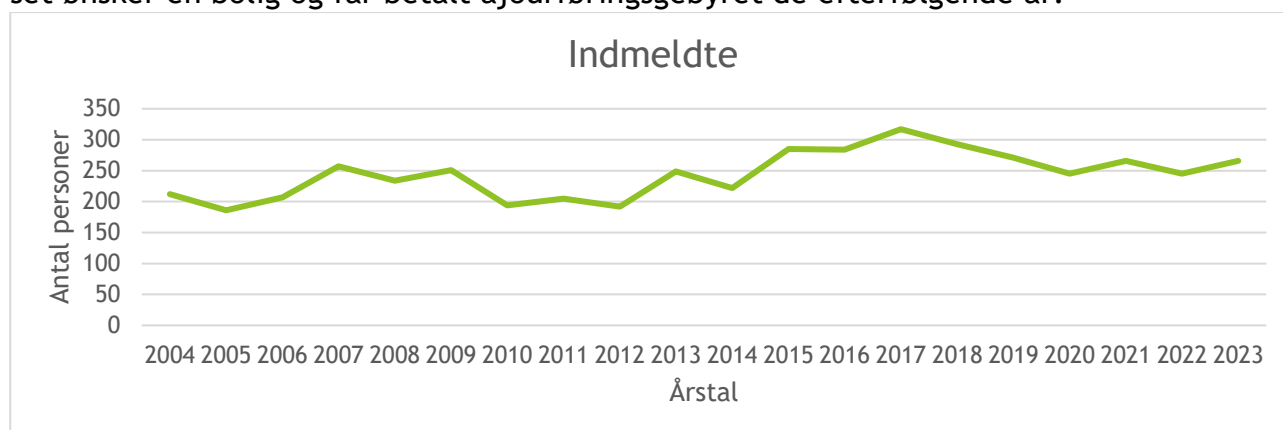
Vi er nået langt, men mangler stadig en smule stigninger i enkelte afdelinger.

Alle vores 30 årsplaner er blevet gransket af Kuben Management. Hovedkonklusionen på alle rapporter er at alle afdelingers bygninger fremstår i god og vedligeholdt stand. Granskeren mener at på alle afdelinger, bliver der ikke henlagt nok. Dette er det generelle billede i hele landet. Vi tager rapporterne til efterretning.

I fremtiden (2025 til 2039), bliver ejendomsskatten en udfordring eller et spændende bekendtskab, hvor nogle afdelinger får en højere omkostning, mens den for andre afdelinger betyder et fald. Vi har ikke modtaget det endelige resultat endnu, og disse tal vil blive indregnet i budgetter for 2026.

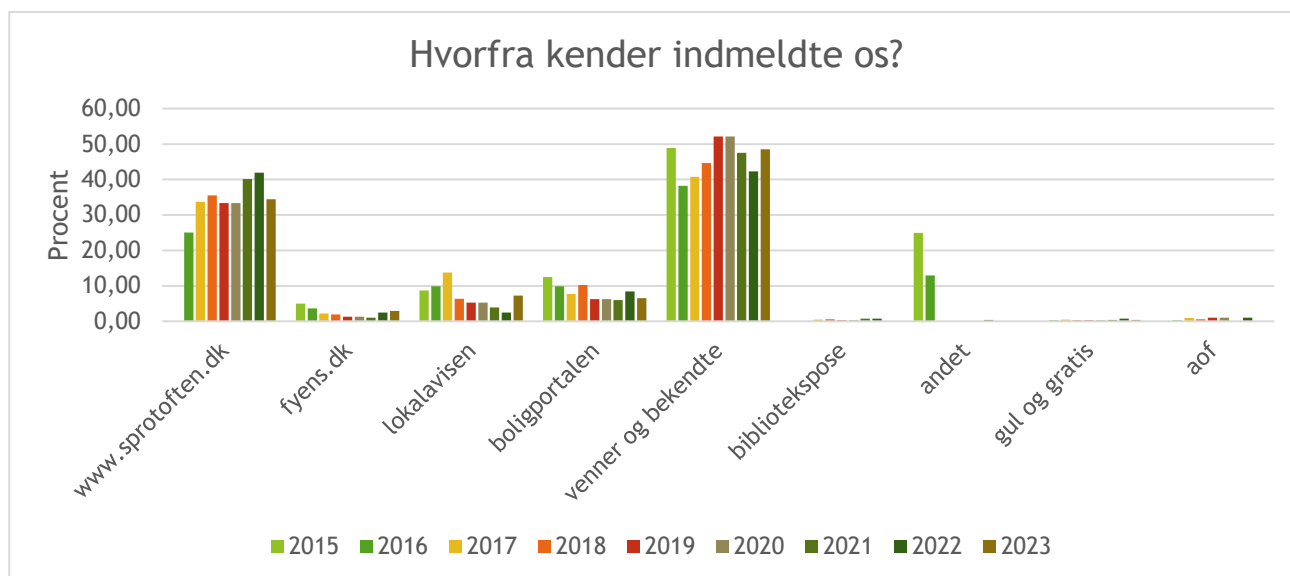
AKTUELT OM VORES BOLIGER OG VENTELISTE

Der er i 2023 indmeldt 266 nye medlemmer, mod 245 nye medlemmer i 2022 i boligorganisationen, gennemsnittet for de seneste 5 år har ligget på 264. Samlet set har vi 1.713 (1.684 for 2022) medlemmer på ventelisten, gennemsnittet de seneste 5 år har ligget på 1.633, 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 2023(2022), her udgør andelen der er i arbejde 38,95% (43,7%), mens 31,46% (24,49%) er over 55 år og 6,74% (10,61%) 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. Som det ses, så er der flere over 55 der har indmeldt sig, hvilket på sigt også stiller nogle andre krav til vores boligmasse, specielt etageejendommene.

De der indmelder sig, hvorfra kender de os:



Af ovenstående graf ses det at andelen der blot søger på os ligger på gennemsnittet, mens andelen der kender os fra venner og bekendte er på det gennemsnitlige. Til gengæld er andelen der har set os i lokalavisen stigende, hvilket er i god tråd med at vi har annonceret en smule - dog ikke i lokalavisen.

Rent markedsføringsmæssigt har vi i 2023 fået lavet en flot film om AB-Sprotoften og Nyborg kommune. Man flytter ikke kun til AB-Sprotoften, men i ligeså høj grad til Nyborg kommune. Der er blevet taget godt i mod filmen, og den ligger også på Nyborg kommunes hjemmeside. Vi har ligeledes fået opgraderet vores hjemmeside, til at se lidt mere lækker ud, og uden alt for meget unødvendigt fyld. Rent strategisk skal AB-Sprotoften være det naturlige valg i Nyborg Kommune når man søger en lejebolig.

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 anvise folk på, til udsatte(bobler) områder.

Aftalen blev forlænget til at gælde også for 2023, hvilket vi selvfølgelig er godt tilfredse med. Aftalen bliver hvert år evalueret af Nyborg kommune og forlænges igen i 2024.

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 skal nævnes at man ikke er udelukket for at få en lejlighed i de berørte afdelinger, det gør det bare lidt sværere.

Det er en ordning, som vi hvert 4. år skal søge forlængelse af, nuværende aftale i Sprotoften er blevet forlænget og har udløb i 2027 og udløb for Tronnealle i 2026. Det kan nævnes at alle afdelinger i hele landet får en farvekode ud fra bestemte

(ghetto)parametre som kommunen holder øje med. For første gang er afd. 1 Sprotoften gået fra at være rød(skidt) afdeling til at være grøn(godt) afdeling ud fra de her bestemte parametre. Det er vi utroligt stolte over, og ligeledes er de godt tilfredse med udviklingen i Nyborg kommune. Derfor er det også forståeligt at den gode udvikling fortsættes med forlængelsen af den fleksible udlejnings praksis.

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 et fornuftigt 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 4. boligsociale helhedsplan har nu kørt i godt 1,5 år.

Vi har ved 1 års gennemgangen sammen med Landsbyggefonden gennemgået alle de almene boliger i Nyborg kommune.

Her viser det sig, at gennemsnittet for alle almene boliger, målt på ghettoparametrene ligger dårligere end de afdelinger der er med i den Boligsociale helhedsplan.

De tal chokere Landsbyggefonden. Se dataene herunder:

Data for 2021/22	Afdelingsdata	Almene boliger Nyborg	Nyborg Kommune
Personer i alt	1.229	4.186	32.098
Antal husstande	657	2.636	15.523
Andel med grundskole som HFU, som ikke er i gang med udd., 18-29 år	31,97% (af 143)	36,07% (af 449)	19,38% (af 3.574)
Andel offentligt forsørgede fuldtidspersoner, 18-29 år	14,56% (af 143)	25,25% (af 449)	12,57% (af 3.574)
Andel offentligt forsørgede fuldtidspersoner, 30-64 år	46,59% (af 507)	50,65% (af 1.626)	20,04% (af 14.291)
Andel førtidspensionister i fuldtidspersoner, 18-29 år	3,50% (af 143)	7,18% (af 449)	2,90% (af 3.574)

Gennemsnitlig personlig indkomst for året	278.961	258.825	333.900
---	---------	---------	---------

Kolonnen med afdelingsdata ovenfor er:

AB-Sprotoften:

- ✓ Afd. 1 Sprotoften
- ✓ Afd. 8 Tronnealle

Lejerbo:

- ✓ Afd. 89 Johannesgården/Sofiegården
- ✓ Afd. 199 Jørgensparken og Lisalund.

Som det ses af ovenstående tabel, er det en øjenåbner for hvad det boligsociale arbejde kan, og en øjenåbner for at den boligsociale helhedsplan bør udvides.

Så i efteråret 2023 arrangeredes der møder med AB-Holmegaarden omkring en indlemmelse i den boligsociale helhedsplan fra og med 1. januar 2024.

Møderne med ledelsen og organisationsbestyrelsen i AB-Holmegaarden resulterede i positive tilbagemeldingerne, og de afdelinger der skulle indgå i den nye helhedsplan, stemte i med et stort flertal.

Det er positivt for hele Nyborg by og kommune at vi nu stille og roligt bliver mere og mere by-dækkende.

Desuden er der tilknyttet en boligsocial bestyrelse.

Den boligsociale bestyrelse er sammensat således:

- Christof H. Kristensen, Direktør AB-Sprotoften
- Lars D. Juhre, forretningsfører Lejerbo
- Jette Egebjerg, Direktør AB-Holmegaarden
- Lone Lorentzen, Direktør Nyborg kommune

Vi glæder os til at se hvad det nye samarbejde kan føre til, og ikke mindst hvordan at vi får kommunens medarbejder til at arbejde mere relationelt og arbejde anderledes. De skal se den boligsociale helhedsplan som en gave, der kan forandre tilværelse for mange i en positiv retning.

De afdelinger der pr. 1. januar 2024 er en del af den boligsociale helhedsplan er:

AB-Sprotoften:

- ✓ Afd. 1 Sprotoften
- ✓ Afd. 8 Tronnealle

Lejerbo:

- ✓ Afd. 89 Johannesgården/Sofiegården
- ✓ Afd. 199 Jørgensparken og Lisalund.

AB-Holmegaarden:

- ✓ Afd. 1, 3, 7 Vognmandsvej
- ✓ Afd. 11 Møllervej
- ✓ Afd. 12 Møllervangen
- ✓ Afd. 15 Møllerparken
- ✓ Afd. 16 Holmegårdsvej

Samlet set er det 1.052 lejemål. Hvoraf AB-Sprotoften har 462, AB-Holmegaarden 340 og Lejerbo 250 lejemål.

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.

STATISTIK FLYTNINGER

Der har i 2023 været 101 fraflytninger mod 110 fraflytninger i 2022. Ud af de 101 fraflytninger udgør dødsboer de 36, hvilket ligger på gennemsnittet. Antallet af interne flytninger er på et lavt niveau med kun 15 stk. Antallet af reelle fraflytninger i 2023 ender dermed på 50 stk., hvilket ligger under gennemsnittet. 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 oplyst:

	Fraflytninger	Heraf interne	Heraf dødsboer	Reelle fraflytninger	I Procent
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
2023	101	15	36	50	49,50
Gennemsnit	117,53	21,17	31,83	62,50	53,18

STATISTIK RYKKERE

I samfundet er der stor opmærksomhed på de øgede udgifter til husholdningen, såsom madvare, benzinpriser m.v. grundet den høje inflation der har været de seneste år. I organisationsbestyrelsen gennemgår vi hvert år en statistik på hvordan det ser ud med antallet af rykkere og udsættelser.

Konklusionen herpå, er at selvom der hersker øgede forbrugerudgifter, Covid 19 eller lav/høj grad af arbejdsløshed, så er vores lejere i AB-Sprotoften gode til at få betalt deres husleje til tiden. Faktisk så positivt, at der er sket en halvering siden 2016. Nedenfor er oplistet lidt statistik herpå.

Antal pr. mdr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januar	6	3	6	16	12	15	17	16
Februar	12	6	2	8	12	6	14	14
Marts	11	10	3	6	12	16	13	18
April	10	8	6	15	9	15	9	15
Maj	4	8	4	12	8	9	17	12
Juni	6	13	5	5	10	11	18	8
Juli	11	6	2	7	13	12	17	11
August	6	6	3	14	8	13	15	15
September	7	9	5	12	10	9	15	20

Oktober	5	7	10	9	10	5	17	16
November	5	11	9	7	7	7	14	19
December	8	6	6	6	13	11	15	14
Sum	91	93	61	117	124	129	181	178

Dvs. at vi i gennemsnit hver måned i 2023 har været ude med ca. 8 rykkere til lejere der ikke har betalt sin husleje. Til sammenligning var vi i 2016 ude med ca. 15 rykkere i gennemsnit hver måned.

Vi har i alt 836 lejemål inkl. Garager og erhverv.

Det interessante her er, at hvis vi taler om udsættelser/ophævelser ligger den på gennemsnit pr. år under 1. Så alle når at betale i sidste ende.

KAPITALFORVALTNING

Der er kommet ny lovgivning på området for kapitalforvaltning. Det nye er at nu må man ligge op til 30% i aktier i stedet for før 0%.

Der er derfor også nye og større krav til organisationsbestyrelsen om at lave en investeringsstrategi som er meget detaljeret. Desuden skal det hele deles mere op - så hver afdeling og forening holdes adskilt.

Alle almene boligorganisationer har fået en frist på 5 år til at få lavet en investeringsstrategi. LBF udarbejder en skabelon herfor. Når denne skabelon er udfyldt, skal LBF godkende boligorganisationens investeringsstrategi.

Organisationsbestyrelsen anser dette område for yderst komplekst, derfor har der været inviteret eksterne rådgivere på besøg til at give et oplæg herpå.

Vi har i årets løb haft besøg af Arbejdernes Landsbank samt HP Fonds.

Vi har endnu ikke taget nogen endelig beslutning til hvordan vi rent strategisk vil forvalte AB-Sprotoftens formue, da der er mange aspekter at tage højde for.

Arbejdet med en investeringsstrategiplan fortsætter ind i 2024.

AFDELINGER PÅ TVÆRS

Afdelinger på tværs er det nye formandsmøder, men i helt nye klæder. Det er besluttet at det f.eks. ikke kun er formændene der mødes, men alle bestyrelsesmedlemmer, herunder også suppleanter.

Tanken bag er, i stedet for at omfavne os til et fåtal, så lad os omfavne hele boligforeningen i en bredere forstand. En af grundstenene i den almene boligsektor er beboerdemokratiet, ved at vi omfavner alle de beboervalgte, omfavner vi samtidig beboerdemokratiet.

Ikke nok med det, så er der andre sidegevinster der spiller ind:

- Vi lærer hinanden at kende på kryds og tværs
- Vi kobler os på hinanden
- Vi bliver inspireret af hinanden
- Vi får en fælles forståelse af organisationen
- Vi får dyrket fællesskabet

En af de største kulturarve i Danmark er foreningslivet. Vi skal anse afdelinger på tværs som en forening, der er med til at skabe aktiviteter og sammenhold på tværs af alle afdelinger - så vi omfavner det brede spektrum.

Vi har i årets løb været på inspirationstur i afd. 6, vi har fået undervisning fra BL i roller og ansvar, vi har i årets løb fået nedsat en aktivitetsgruppe.

Denne gruppe er sat i verden for at lave aktiviteter på tværs af alle afdelinger, for at styrke sammenholdet i AB-Sprotoften.

Vi ønsker at denne gruppes flotte stykke arbejde bakkes endnu mere op af de enkelte repræsentanter/afdelingsbestyrelser, så endnu flere deltager i de aktiviteter der arrangeres.

Afdelinger på tværs har et kæmpe potentiale.

STRATEGIPLAN

Vores nuværende og AB-Sprotoften's første strategiplan har nu fungeret i 4 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 "afdelinger på tværs" møde i maj måned 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 for 2023.

Vedr. God og ansvarlig ledelse:

- ✓ Generelt er kulturen i AB-Sprotoften blevet bedre med hensyn til at komme med forskellige løsningsforslag i forhold til effektiviseringer, men i ligeså høj grad også til at arbejde smartere og bedre. F.eks. er vores forskellige håndværkere med ude og vurdere kvaliteten af forskelligt udført arbejde, udført af eksterne håndværkere, så det ikke kun er inspektørens øjne der ser. Flere af vores egne er også inde over tilbudsgivningen, og herunder gode løsningsforslag

Vedr. effektiv drift og god økonomi:

- ✓ Aftaler omkring service på CTS system er opsagt, da der er investeret i nyt materiel og denne service derved er overflødig, investeringen tjent hjem indenfor 3-4 år.
- ✓ Udskiftning af vaskerier foretages løbende til mere bæredygtigt valg.
- ✓ Enkelte steder skiftes der stadig til LED lys.
- ✓ Solceller opsat i afd. 19 Åhuset.
- ✓ Solceller kommer på taget i afd. 13 og 14 Jernbanebo, for at reducere regningen på el. Tilbagebetalingstiden er ekstremt lav, omkring 3-4 år.
- ✓ Hvert år godkender organisationsbestyrelserne fremtidsbudgetter med indarbejdede besparelser uden at det har konsekvens for serviceniveauet.
- ✓ Målet for effektiviseringsgraden er stadig at ligge på mindst index 85. For regnskab 2022 endte vi på 79, stadig lidt vej før end at vi er i mål.

Social ansvarlighed (miljø mv.)

- ✓ Udvidelse af boligsocial helhedsplan er påbegyndt, så vi får indlemmet AB-Holmegården fra 1. januar 2024. Dette på tanke om at boligsocial helhedsplan nr. 5, så småt skal i værksættes.
- ✓ Der er i 2023 lavet flere områder med vilde blomster, med stor succes. Gartnerne har fået megen ros for arbejdet med biodiversitet. Flere afdelinger efterspørger nu dette, så flere områder kan inddrages til vild natur. 2 afdelinger har også plantet fine og store frugttræer.
- ✓ Tiden er ikke moden endnu til at opsætte ladestandere. På afdelingsmøderne er det muligt at stille forslag omkring opsætning af ladestandere. Vi håber stadig på

at der kommer superladere ved tankstationerne. Ved nybyg vil der naturligvis være stik til at kunne lade sin egen bil.

- ✓ Ecostyle bruges, men vi har stadig lidt glyfosat, der bruges i ny og næ. Det virker bare bedre. Omvendt så er der også ansat fritidsjobbere, som hjælper til med at luge ukrudt, for derved at mindske brugen af sprøjtemidler. Når det så er sagt, så er det minimalt hvad der bliver brugt af sprøjtemidler her i AB-Sprotoften.

MEDARBEJDER STATUS - SAMT PERSONALEHÅNDBOG

Personalesammensætningen for 2023 er blevet ændret en smule.

I løbet af året har vi sagt farvel til Kaj Hansen, da han har valgt at gå på pension. Kaj har været ansat i AB-Sprotoften siden 2012 og har virkelig fået sat tømrrerden i system, vi ønsker al muligt held og lykke i hans otium.

Vi har sagt farvel til Arne Knudsen, efter desværre kort tids ansættelse. Arne nåede i hans korte ansættelse at gøre et positivt indtryk med hans store gå på mod og arbejdsindsats. Arne kunne ikke sige nej til et godt tilbud fra hans gamle arbejdsplads, hvor han arbejder som pædagog.

Til gengæld har vi sagt goddag til tømrrer Kenneth Munck Kromann, som vi håber I har taget godt i mod.

Vi har også sagt goddag til VVS Jimmi Kjærulff, som vi håber I også har taget godt i mod. Begge ny ansættelser er trådt ind i medarbejdergruppen med masser af humør og gå på mod, samt gode og nye syn på innovative løsninger.

Samlet set pr. 31.12.2023 er vi følgende antal ansatte:

Boligkontoret: 3 stk.

Boligsocial helhedsplan samt startboliger: 4 stk

Værkstedet: 12 stk - heraf 2 på deltid.

Fritidsjobbere: løbende 2 stk.

Samlet set er vi 19 faste personaler i AB-Sprotoften.

I løbet af efteråret 2023 fik vi udarbejdet en personalehåndbog for første gang i AB-Sprotoftens historie. Personalehåndbogen er udarbejdet af arbejdsmiljøgruppen og godkendt af organisationsbestyrelsen uden Knud, da han er inhabil hertil.

Der er blevet taget godt i mod håndbogen, og den har givet alle en rettesnor så alle arbejder efter samme tærskel. Det har også gjort at der ikke er nogen misforståelser og at man altid kan henvise til personalehåndbogen. En af de mere vidtrækkende, men helt up to date, er at vi er en alkoholfri arbejdsplads.

De grønne områder er stadig delt op, så den enkelte ejendomsfunktionær har sit eget ansvarsområde. Der har været lidt omstrukturering i løbet af året, siden den oprindelige plan.

Bl.a er afd. 8 og 9 nu tilknyttet fast med henholdsvis Knud og Andreas.

ØKONOMISK BERETNING

Foreningen består pr. 31.12.2023 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. 95.691. Organisationsbestyrelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Resultatet er tilfredsstillende, trods et forventet resultat på noget tættere på 0.

Det negative resultat skyldes primært 2 faktorer. Revisionsregningen blev budgetlagt med kr. 125.000 - men regningen endte på 270.000, altså en overskridelse på 145.000. Regningens størrelse skyldes ikke manglende kompetencer, eller materialer fra AB-Sprotoftens side, men derimod nye krav til revisionen, samt nye krav til styresystemerne i revisionsbranchen, som kun kunderne kan betale, for at få udarbejdet regnskaberne. Desuden har vi været nødsaget til at investere 100.000 kr. i ny software, for blandt andet at kunne leve op til den nye bogføringslov.

Så med de 2 ovenstående poster in mente, så er årets resultat tilfredsstillende, da vi så har været sparsommelige på andre poster.

I løbet af året har dispositionsfondens midler været anvendt i flere forskellige afdelinger som et tilskud til forbedringer/renoveringer. Organisationsbestyrelsen er meget bevidst 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 yderst tilfredsstillende. Alle afdelinger har præsteret et overskud, det skyldes i høj grad at vi er gået fra at have negative renter til at have positive renter.

Nedenfor er årets resultater for alle afdelinger oplistet:

Oversigt, resultater 2023				
	Overskud	Underskud	Akkumulerede over-/under-skud, konto 407	Budget Huslejeforh. 2025
Afd. 0 foreningen		95.691	1.413.742	50
Afd. 1 Sprotoften	60.000		-64.827	0
Afd. 6 Rådyrvænget	35.310		70.994	300
Afd. 7 Sprotoften	26.183		23.592	0
Afd. 8 Tronnealle	78.103		126.933	0
Afd. 9 Ådalen	87.573		238.416	0
Afd. 10 Søjlen	39.477		64.892	0
Afd. 11 Servicedel Søjlen	5.667		17.619	0
Afd. 12 Helgetoftevej og Nydamsvej	493		-10.945	300

Afd. 13 Servicedel til Jernbanebo	56.887		101.361	0
Afd. 14 Jernbanebo	31.197		41.498	0
Afd. 15 Servicedel til Vindinge Landsbycenter	60.208		123.877	0
Afd. 16 Vindinge Landsbycenter	126.991		101.050	0
Afd. 17 Vindingetoften	22.530		47.647	0
Afd. 18 Risvej	26.137		39.405	0
Afd. 19 Åhuset	31.512		71.538	0
Afd. 20 Jagtenborg	9.766		-66.221	300
Afd. 21 Servicedel Jagtenborg	22.495		-3.585	0
Afd. 23 Aktivitetshuset	149.101		1.906.506	0
Afd. 24 Kapital selskabet		1.788	38.722	0
Afd. 27 Boligsociale (irrelevant)				0
Afd. 50 Værkstedet	72.421		239.186	0
Alle afdelinger	942.049	97.479	4.521.401	900

RESULTATOPGØRELSE 2023

Resultatopgørelse for året 2023			Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
	Foreningens budget				
Konto	ORDINÆRE UDGIFTER				
	Bruttoadministrationsudgifter				
501	Bestyrelsesvederlag		49.250	48.000	50.000
502	Mødeudgifter, kontingenter mv.		139.885	125.000	115.000
511	Personaleudgifter (løn, feriepenge mv.)		2.172.372	2.200.000	2.200.000
513	Kontorholdsudg. (incl. EDB- drift)		427.277	410.000	400.000
514	Kontorlokale udgifter		149.635	201.000	179.000
515	Afskrivning		25.406	15.000	20.000
521	Revision		270.031	125.000	160.000
530	Bruttoadministrationsudgift		3.233.857	3.124.000	3.124.000
531	Tilskud til afdelinger		0	0	0
532	Renteudgifter		513.847	400.000	250.000

533	Henlæggelse af afdelingens bidrag til disp. Fond	7.595.830	7.000.000	7.000.000
	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.343.535	10.524.000	10.374.000
541	Ekstraordinære udgifter	3.382.904	4.000.000	4.300.000
551	Henlæggelser til arbejdskapital (årets overskud)	0	0	0
	SAMLEDE UDGIFTER	14.726.438	14.524.000	14.674.000
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
601	Administrationsbidrag	-2.929.050	-2.929.000	-2.929.000
602	Lovmæssige gebyrer	-208.001	-195.000	-195.000
603	Renter (incl. kursregulering)	-514.962	-400.000	-250.000
604	Afdelingers bidrag til disp.fond	-7.595.830	-7.000.000	-7.000.000
605-606	Byggesagshonorar	0	0	0
607	Diverse	0	0	0
	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	11.247.843	-10.524.000	10.374.000
611	Ekstraordinære indtægter	-3.382.904	-4.000.000	-4.300.000
621	Årets underskud overført	-95.691	0	0
	INDTÆGTER I ALT	14.726.438	-14.524.000	14.674.000

BALANCE 2023

Balancen pr. 31/12 2023				
	AKTIVER		2023	2022
701	Materielle aktiver		631.720	500.000
702-719	Anlægsaktiver		6.076.079	6.631.959
720-740	Omsætningsaktiver		44.883.671	44.837.628
	AKTIVER I ALT		51.591.470	51.969.587
	PASSIVER			
803	Dispositionsfond		7.650.184	8.839.415
805	Arbejdskapital		1.413.742	1.509.434
820-840	Kort fristet gæld		42.527.543	41.620.738
	PASSIVER I ALT		51.591.470	51.969.587

AFSLUTNING

Vi har igen i år set et fint fremmøde i alle afdelinger. I afd. 18 mødte der en op for første gang i 15 år, ellers så ligger deltageprocenten fra 8 til 75%, hvilket synes at være et flot fremmøde.

Vi ser en tendens til at flere vil fællesskabet og at det ikke kun er de samme der er igangsættere. Måske er det de samme der er igangsættere, men der er flere og flere der griber taktstokken og går videre med de gode ideer, og dermed bliver tovholdere.

Der er flere sociale projekter i gang i flere afdelinger, hvilket gør det endnu mere attraktivt at bo i AB-Sprotoften. Derfor er det også på sin plads at takke afdelingsbestyrelserne for deres arbejde i det forgange år. De gør et godt og stort stykke arbejde og det sætter organisationsbestyrelsen stor pris på.

Endvidere vil organisationsbestyrelsen også takke aktivitetsudvalget, der blev valgt ud af repræsentantskabet - de har kæmpet og virkelig lagt et stort arbejde i at få arrangementer op at køre. Tak for jer.

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

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.

Så vil vi glæde os til sidst i maj måned at skulle mødes alle sammen i afd. 9 - hvor bestyrelsen vil være vært for "afdelinger på tværs".

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