

ÅRSBERETNING 2024

AB-Sprotoften's skriftlige årsberetning for 2024



Repræsentantskabsmødet 8. maj 2025

INDHOLD

Det forløbne år	3
God almen ledelse	5
Effektiv drift	5
Aktuelt om vores boliger og venteliste	7
Den Boligsociale helhedsplan 2022-2026	9
Statistik Rykkere	10
Beboerdemokrati - afdelingsbestyrelserne	11
Afdelinger på tværs	12
Strategiplan	14
Medarbejder status	14
Året i tal	14
Effektivitet i AB-sprotoften	15
Huslejen	16
Energiforbrug	17
Boligafdelingernes regnskab for 2024	18
Boligafdelingernes henlæggelser (opsparing)	18
Tab ved fraflytning	20
Fraflytninger	21
Boligorganisations regnskab for 2024	23
Dispositionsfonden	23
Afslutning	24
Bilag 1 – året regnskabsresultater for 2024, samt budget stigning 2026	25

DET FORLØBNE ÅR

AB-Sprotoften's organisationsbestyrelse

*Bestyrelsen har pr. d.d. følgende
sammensætning:*

Dorte Sørensen (Ådalen)
Mette Pedersen (Rådyrvænget)
Dorte Karlsson (Tronnealle)
Vibeke Fog (Tronnealle)
Heidi Busk (Rådyrvænget)

2024 har været et begivenhedsrigt år på mange måder.

Legepladserne i Sprotoften, Tronnealle og Ådalen fik helt nyt underlag – efter at det første der blev installeret ikke fungerede i praksis. Kompan udtaler at vi nu i stedet for har fået "Rolls Royce" modellen. Underlaget vi fik installeret, installere Kompan ikke længere, da det ikke holder det som der loves.

I Sprotoften blev alle altaner i nr. 35-46 malet – ikke den store succes, da malerfirmaet fik lavet noget sjusk. Det meste er rettet op – men ikke helt alle steder.

I Rådyrvænget fik alle beboerne nye vinduer og terrasse døre.

I Ådalen blev vaskeriet skiftet, til et nyt og mere energibesparende slags.

Der er blevet installeret solceller på fælleshusene i Rådyrvænget og Ådalen. Vi kan endnu ikke se hele gevinsten for investeringen endnu, da det først blev installeret midt på året.

På Jernbanebo og Vindinge Landsbycenter er der ligeledes installeret solceller, her ser vi en stor besparelse i strømforbruget.

På Søjlen har de fået et stort nyt cykelskur/stativ, da pladsen i det gamle var for trang.

Vi har i årets løb også investeret i 3 mindre robotplæneklippere, en i afd. 7 Sprotoften, en i afd. 17 Vindingetoften og en i afd. 19 Åhuset. Det har været en forholdsvis mindre omkostning, da der hvor de slår græs er svarende til en parcelhushave – men en kæmpe hjælp for ejendomsfunktionærerne.

Så fik vi stemt om ladestandere, hvor der nu skal installeres ladestandere i Sprotoften, Rådyrvænget, Tronnealle, Ådalen og Vindingetoften.

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:

-  Boligsocialt regnskab 2023 godkendt
-  Elevator-snak gl. afd. 22
-  Medlemsstatistik
-  Facebook
-  Benchmark på administrationsudgifter
-  Godkende regnskaber for 2023
-  Godkende budgetter for 2025
-  Effektiviseringsbudgetter gennemgang
-  Effektivisering
-  Annoncering
-  Protokollat gennemgang 2023
-  Afdelinger på tværs 30 maj
-  Beretning gennemgang

- ✚ Evaluering af afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder samt afdelinger på tværs
- ✚ Røgalarmer
- ✚ Årshjul
- ✚ Bestyrelsesvederlag
- ✚ Ejendomsskatter frem til 2039
- ✚ Evaluering sommerfest 3. august
- ✚ Budget gennemgang pr. 30/6
- ✚ Besøg af Sydbank for investeringsstrategi
- ✚ Besøg af Arbejdernes Landsbank for investeringsstrategi
- ✚ Affaldsordninger
- ✚ Ladestandere
- ✚ Afdelingsbestyrelsens udgifter – retningslinjer
- ✚ Medarbejder situation
- ✚ Effektiviseringsrapport herunder også intern analyse
- ✚ Strategiplan for 2025 til 2029
- ✚ Legepladser reklamation
- ✚ I Tronnealle for istandsat lejemål
- ✚ Ændring/opdatering udlejningsregler
- ✚ Ændring/opdatering vedligeholdelsesreglementet
- ✚ Organisationsbestyrelsens udgifter – retningslinjer
- ✚ Status på strategiplan 2024
- ✚ Knud og Dorte kursus i fremtidens boligbehov
- ✚ God Almen Ledelse
- ✚ Arbejdsmiljø
- ✚ Boligen
- ✚ LBF-Orienterer
- ✚ Sidste nyt i AB-Sprotoften

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.

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.

GOD ALMEN LEDELSE

AB-Sprotoften udlejer boliger non-profit og forvalter beboernes penge. Det gør vi naturligvis ordentligt. Vi holder os løbende opdateret på BL's anbefalinger om God Almen Ledelse,

God Almen Ledelse i den almene boligsektor refererer til de principper og praksisser, der sikrer, at boligorganisationer ledes effektivt, ansvarligt og i overensstemmelse med de gældende regler og værdier. Centrale elementer her i er:

1. Ansvarlighed – bestyrelsen og ledelsen skal sikre at boligorganisationen drives på en måde, der er ansvarlig over for både beboerne og samfundet. Dette inkluderer økonomisk ansvarlighed og gennemsigtighed i beslutningsprocesserne.
2. Effektiv drift – Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift, der opfylder beboernes behov og forventninger. Dette indebærer en god administration og vedligeholdelse af boligerne.
3. Beboerdemokrati – Understøttelse af beboerdemokratiet.
4. Strategisk ledelse – Bestyrelsen skal arbejde strategisk med at udvikle boligorganisationen.
5. Samarbejde og kommunikation – En åben og konstruktiv dialog mellem bestyrelse, ledelse og beboerne er afgørende for udviklingen af organisationen.
6. Overholdelse af regler og love – Boligorganisationen skal overholde alle love.

Organisationsbestyrelsen har ligeledes drøftet og taget aktiv stilling til følgende af BL's anbefalinger og værktøjer:

1. Introduktion af nye medlemmer i organisationsbestyrelsen
2. Bestyrelsesvederlag og bestyrelsesudgifter
3. Ekstern repræsentation
4. Sponsorater
5. Direktørkontrakter
6. Organisationsbestyrelsens forretningsorden

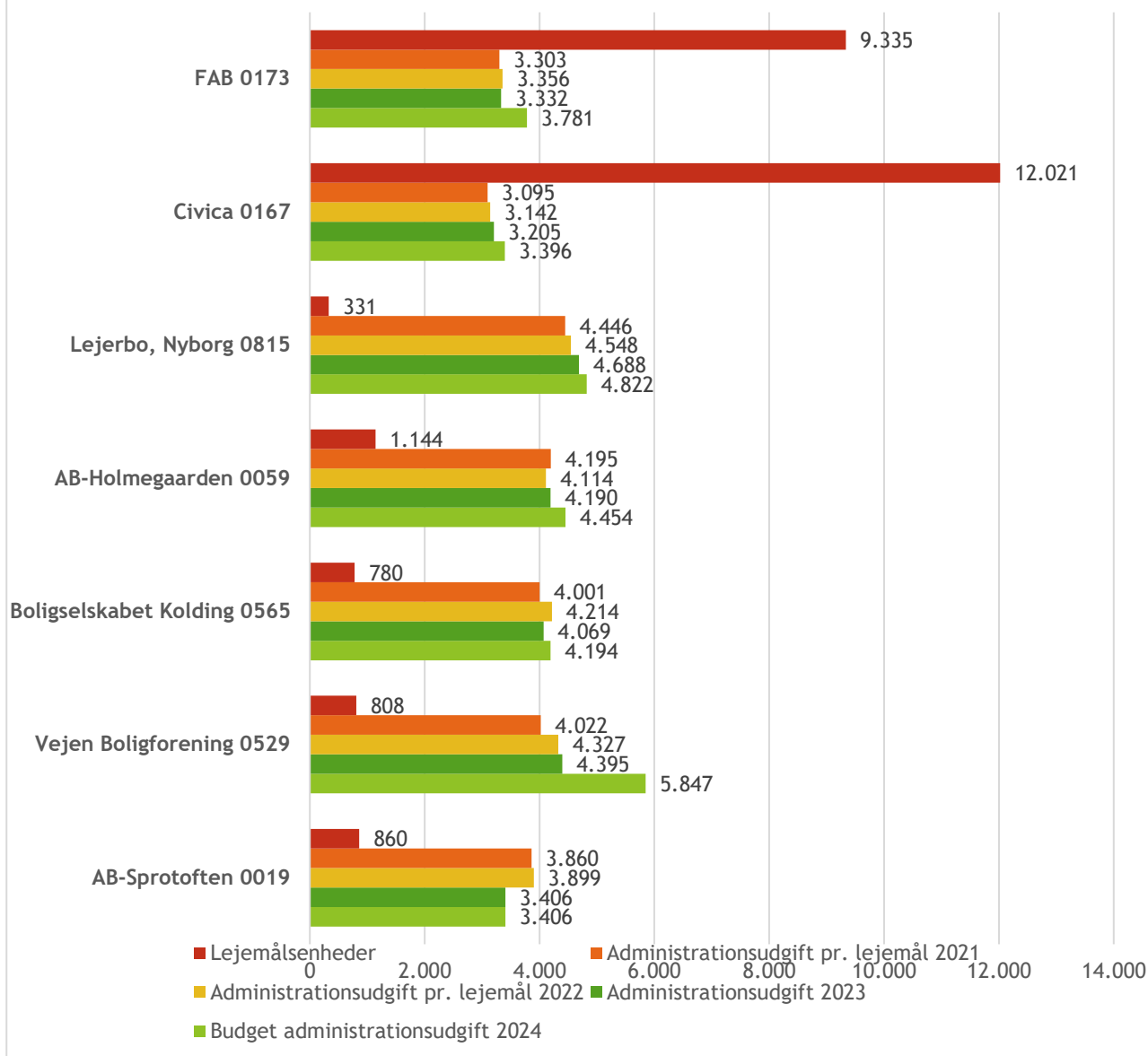
Der kan læses mere omkring ovenstående på AB-Sprotoftens hjemmeside samt i organisationsbestyrelsens referater.

EFFEKTIV DRIFT

Effektiv drift, god økonomistyring og ordentlig ledelsesinformation er noget, som organisationsbestyrelsen **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 årenes 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, blot fordi at vi skal ligge lavest. Ikke desto mindre ser oversigten ud som følger:

Benchmark administrationsudgifter konto 601



Ovenstående graf viser tydeligt hvor i feltet at AB-Sprotoften ligger. Vi ligger nu på niveau eller lavere med de store aktører på Fyn, der har stordriftsfordel.

Til sammenligning lokalt har vi AB-Holmegården der i 2024 ligger på kr. 4.454, samt Lejerbo der ligger på kr. 4.822. AB-Sprotoften ligger på 3.406 kr.

Med andre ord, så betaler hver eneste lejemål i Lejerbo 1.416 kr. mere om året til deres administration, end hvert lejemål gør i AB-Sprotoften.

Stadig ikke et mål at ligge lavest, men det er stadig en indikator på hvor effektive vi er i administrationen.

Vi er hele tiden opmærksomme på, at det er vigtigt, at al beslutningsmateriale er gennemsueligt og relevant via egenkontroller af driften.

På organisationsbestyrelsens møder drøftes ofte mulige tiltag, som eventuelt kan gøre styringen

endnu mere kvalificeret og effektiviteten endnu bedre uden at gå på kompromis med servicen og de krav der stilles fra offentlige myndigheder.

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. Det er en klar strategi, at huslejen ikke skal stige hvert år, men i etaper. Dvs. cirka hvert 3 år.

I året er der blevet udarbejdet en detaljeret oversigt over alle afdelinger helt ned på konto niveau, for at se hvor de udvikler sig negativt eller positivt i forhold til sammenlignelige afdelinger i regionen. Det var interessant læsning – vi skiller os meget ud på forsikring og administrationsomkostninger til den positive side. Mens vi skiller os negativt ud på renholdelse, altså lønnen til ejendomsfunktionærerne. Det er fuldt bevidst, da det er en del af strategien, at ved opstående situationer/fejl rykker ud og løser problemet indenfor et døgn. Andre boligforeninger har mindre omkostninger her, da de rekvirere folk ude fra, og dermed bruger af henlæggelser i stedet for. Problemet/fejlen bliver da sandsynligvis ikke løst med det samme.

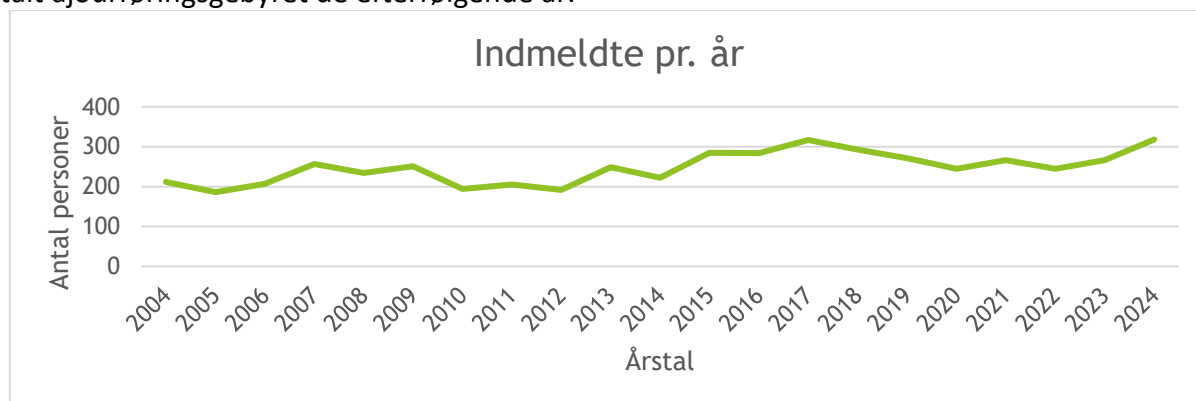
Som landet ligger den dag i dag, er der ingen særlige økonomiske problemer i boligorganisation og dens afdelinger.

Vi har i 2024 haft afskrivninger på flytteafregninger/tomgang – men inde for rimelighedens og forventningens grænse. 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.

Derfor er vi også nødt til at tænke på nye køkkener og badeværelser i det gamle afd. 1, samtidig med at vi værne om huslejen – da efterspørgslen eftersøger betalbare boliger i høj stand.

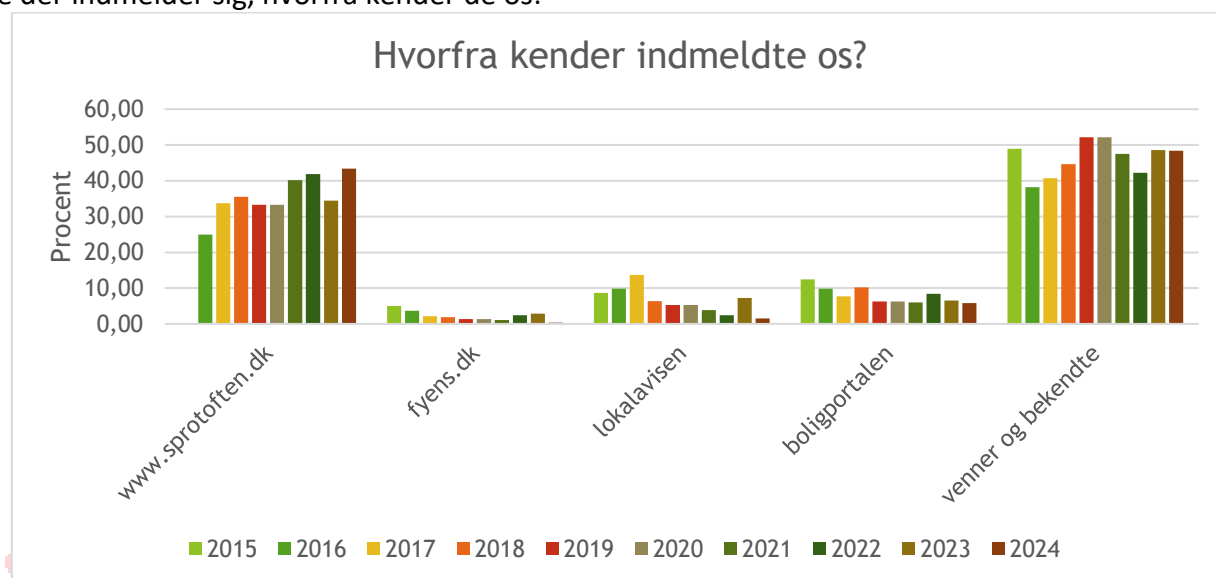
AKTUELT OM VORES BOLIGER OG VENTELISTE

Der er i 2024 indmeldt 318 nye medlemmer, mod 266 nye medlemmer i 2023 i boligorganisationen, gennemsnittet for de seneste 5 år har ligget på 268. Samlet set har vi 1.652 (1.554 for 2023) medlemmer på ventelisten, gennemsnittet de seneste 5 år har ligget på 1.588, 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 2024(2023), her udgør andelen der er i arbejde 40,57% (38,95%), mens 33,96% (31,46%) er over 55 år og 17,92% (6,74%) 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 lidt over gennemsnittet, mens andelen der kender os fra venner og bekendte er på det gennemsnitlige. Der er stadig en fin andel der finder os via boligportalen.

Rent markedsføringsmæssigt fik vi i 2023 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 reklamere også i den lokale biograf med en lille reklamefilm – dette gør vi, da vi ved at størstedelen af vores medlemmer kommer fra postnummer 5800.

AB-Sprotoften skal være det naturlige valg – når man ønsker at flytte i 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 2024, hvilket vi selvfølgelig er godt tilfredse med.

Aftalen bliver hvert år evalueret af Nyborg kommune og forlænges igen i 2025.

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.

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 været i gang i godt 2,5 år.

Helhedsplanen er et samarbejde mellem Nyborg kommune, Lejerbo, AB-Holmegaarden og AB-Sprotoften.

Pr. 1 januar 2024 fik vi AB-Holmegaarden med i helhedsplanen.

I den boligsociale helhedsplan er 4 medarbejdere tilknyttet, samt 1 medarbejder der er tilknyttet startboligerne i Tronnealle.

Den boligsociale helhedsplan er rent strategisk styret af den boligsociale bestyrelse, der består af:

- ✓ Direktør Jette Egeholm, AB-Holmegaarden
- ✓ Direktør Christof H. Kristensen, AB-Sprotoften
- ✓ Forretningsfører Lars D. Juhre, Lejerbo
- ✓ Direktør Lone Lorentzen, Nyborg Kommune

Bestyrelsen har en flad struktur, og der er derfor ikke udnævnt nogen formand.

Alt administrativt arbejde som har med den boligsociale helhedsplan at gøre, varetages af AB-Sprotoften, mens alle ansatte også er ansat af AB-Sprotoften.

Den bolig sociale helhedsplan dækker 11 afdelinger, 2 i AB-Sprotoften, 2 i Lejerbo og 7 i AB-Holmegaarden. I alt godt 2.000 beboer.

Der er fokus på 3 hovedindsatser:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Det er et fantastisk arbejde de ansatte udfører i samarbejde med kommunen og ikke mindst i samarbejde med beboerne. Det hele for at løfte områderne for at skabe mere livskvalitet for den enkelte og hele samfundet generelt.

De ansatte i den boligsociale helhedsplan er:

- Projektleder: Anders Bundgaard
- Medarbejder: Helle Ladegaard
- Medarbejder: Dorte Panch
- Medarbejder: Susanne Jørgensen
- Startbolig medarbejder: Malene Ilum

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 og ikke mindst den nyvalgte præsident i USA.

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 eller lav/høj grad af arbejdsløshed, så er vores lejere i AB-Sprotoften generelt gode til at få betalt deres husleje til tiden. Det er typisk de samme der er på rykkerlisten måned efter måned. Vi har som regel en god dialog med de fleste, og prøver at hjælpe dem så godt vi kan med at komme på ret køl igen.

Nedenfor er oplistet lidt statistik herpå.

Antal pr. mdr.	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januar	11	6	3	6	16	12	15	17	16
Februar	10	12	6	2	8	12	6	14	14
Marts	6	11	10	3	6	12	16	13	18
April	8	10	8	6	15	9	15	9	15
Maj	10	4	8	4	12	8	9	17	12
Juni	6	6	13	5	5	10	11	18	8
Juli	7	11	6	2	7	13	12	17	11
August	9	6	6	3	14	8	13	15	15
September	10	7	9	5	12	10	9	15	20
Oktober	13	5	7	10	9	10	5	17	16
November	9	5	11	9	7	7	7	14	19
December	11	8	6	6	6	13	11	15	14
Sum	110	91	93	61	117	124	129	181	178

Dvs. at vi i gennemsnit hver måned i 2024 har været ude med ca. 9 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. I 2024 har der ikke været nogle deciderede udsættelser – da de fleste vælger at flytte frivilligt inden vi når så langt.

Et rykkergebyr koster i 2025 kr. 329 – sats fastsat af Landsbyggefonden.

BEBOERDEMOKRATI - AFDELINGSBESTYRELSERNE

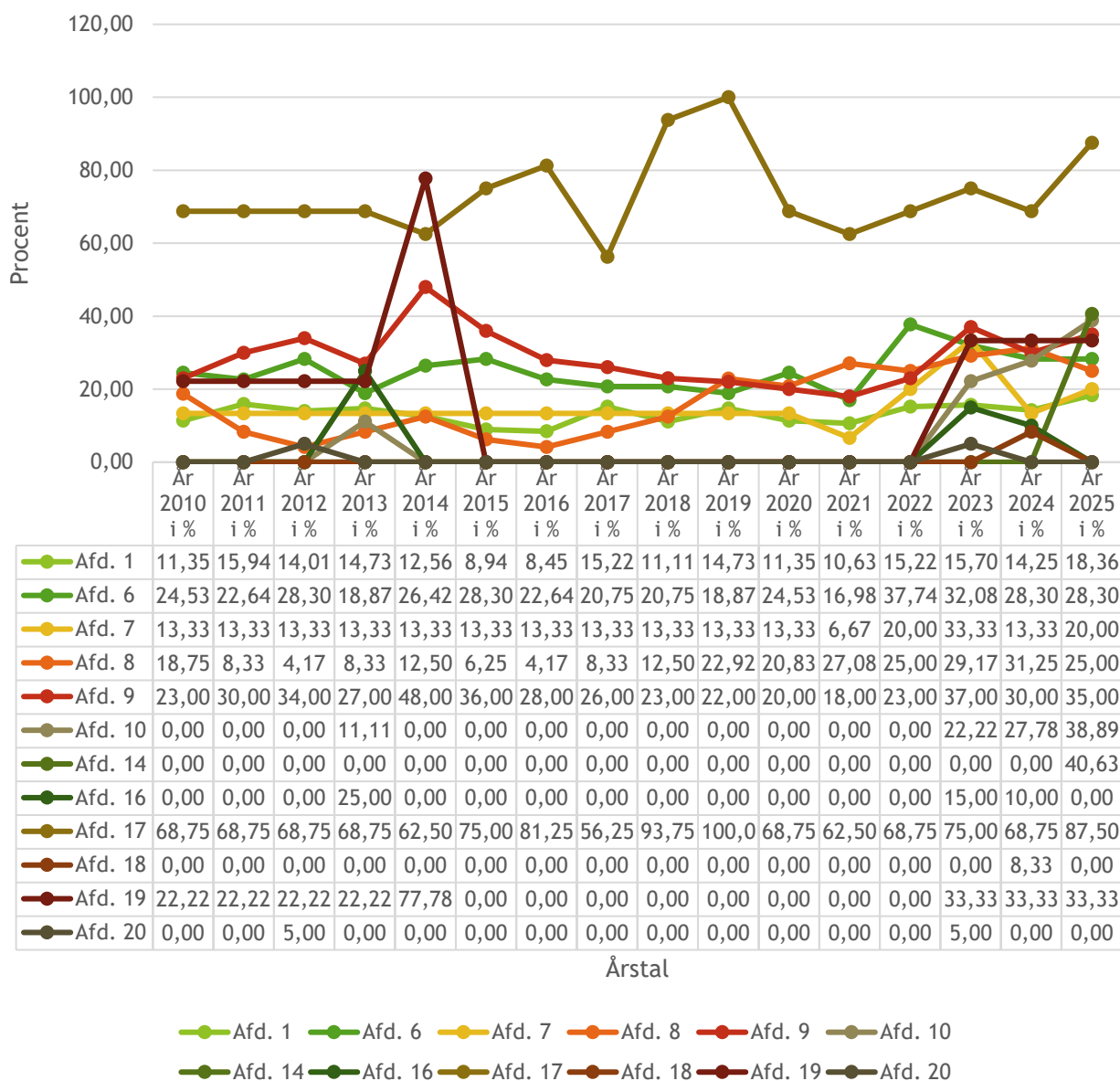
Beboerdemokratiet er en central og unik del af den almene boligsektor i Danmark. Det giver beboerne i almene boliger ret til at have indflydelse på deres egen boligsituation og det fælles boligmiljø. Her er nogle af de vigtigste aspekter af beboerdemokratiet:

- Indflydelse på Beslutninger - Beboerne har mulighed for at deltage i beslutningsprocesser vedrørende deres boligafdeling. Dette inkluderer beslutninger om budgetter, husordener, vedligeholdelse og større renoveringsprojekter.
- Afdelingsmøder - Afdelingsmøder er en central del af beboerdemokratiet, hvor beboerne kan stemme om forskellige forslag og vælge en afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen har til opgave at implementere de beslutninger, der træffes på møderne, og varetage beboernes interesser i det daglige.
- Afdelingsbestyrelse - Bestyrelsen består af beboere, der er valgt til at repræsentere de øvrige beboere. De arbejder med at sikre, at beboernes ønsker og behov bliver hørt og taget i betragtning i boligorganisationens beslutninger.
- Fællesskab og Samarbejde - Beboerdemokratiet handler også om at styrke fællesskabet og samarbejdet blandt beboerne. Det giver mulighed for at skabe et godt og trygt boligmiljø, hvor beboerne kan arbejde sammen om fælles projekter og aktiviteter.
- Repræsentantskab - Øverste myndighed i en boligorganisation kan være en generalforsamling eller et repræsentantskab, hvor beboernes repræsentanter udgør flertallet. Her træffes beslutninger om overordnede forhold i boligorganisationen.

Beboerdemokratiet er således en vigtig mekanisme, der sikrer, at beboerne har en reel stemme i beslutningerne om deres boligområde. Det er med til at skabe engagement og ansvarsfølelse blandt beboerne og bidrager til et velfungerende boligmiljø.

Generelt har beboerdemokratiet det svært i Danmark. Dog ser det anderledes positivt ud i AB-Sprotoften – dette blandt andet takket være nogle dygtige afdelingsbestyrelser, der er gode til at skabe aktiviteter, fællesskaber og gøre det til et rart og godt sted at bo hos AB-Sprotoften. Nedenfor er graf over fremmødet til de ordinære afdelingsmøder:

Ord. afdelingsmøde fremmøde i %



Som det ses af ovenstående graf, så er tendensen i AB-Sprotoften ikke faldende. Den er tværtimod svagt stigende. I 2024 buldre afd. 14 ind med et fremmøde på hele 40,63 %.

I afd. 1 Sprotoften sættes der rekord med et fremmøde på 18,36%.

De øvrige afdelinger ligger nogenlunde på samme niveau som tidligere.

AFDELINGER PÅ TVÆRS

Afdelinger på tværs er det forholdsvis 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. 9, hvilket var super interessant.

Samtidigt med besøget i afd. 9 havde vi en workshop omkring forslag til indhold af ny strategiplan. Faktisk er alle de ting der blev talt om, stort set indarbejdet på den ene eller anden måde i den nye strategiplan.

I efteråret havde vi besøg af konsulent Henrik Madsen fra BL. Det var en yderst interessant undervisning dag, med god faglig viden til brug i dagligdagen. Temaet var roller og arbejdsopgaver samt arbejdet i afd. bestyrelsen.

En af plancherne der er værd at hæfte sig ved er denne:

At være i afdelingsbestyrelsen før og nu

Før	Nu
Beslutningstager	Facilitator
	Formidler af samarbejde
Kontrolorgan	Ideskaber
Klagebehandler	Humørspreder
Fastholder ensartetheden	Støtter forskelligheden
Opfinder forbud	Appellerer til tolerance og samarbejde
En som elsker at gå til møder	Dyrker fællesskabet
En af dem som bestemmer	Trivselsambassadør

Ovenstående lever alle afdelingsbestyrelser til fulde op til – idet der er masser af ideer, aktiviteter og fællesskan – kæmpe tak til jer.

Så har vi også en gruppe, der i årets løb har stået for en sommerfest på tværs af hele AB-Sprotoften.

Sommerfesten betegnes som en succes, i det omkring 200 i løbet af dagen besøgte sommerfesten. Kæmpe tak til denne gruppe for at stable denne fest på benene.

I skrivende stund fortsætter den tradition med en sommerfest for alle beboerne. Sommerfesten for 2025 bliver afholdt den 5 juli, bagved Aktivitetshuset. Det bliver lidt samme koncept som sidst, denne gang komme Eddie fra Midtfyns Bryghus også til at optræde med hans øl/standup show. Vi håber på stor opbakning igen.

Afdelinger på tværs er nytænkende og har et kæmpe potentiale.

STRATEGIPLAN

Vores nuværende og AB-Sprotoften's første strategiplan har nu fungeret i 5 år og strategiplanen gennemgås derfor for sidste gang inden den nye træder i kraft fra 1. januar 2025.

Af opnåede resultater, er nedenfor oplistet highlights for 2024:

- ✓ Effektivisering ved opsætning af solceller i flere afdelinger.
- ✓ Effektivisering rapport viser at vi er på index 85(familieboliger).
- ✓ Frie midler anvendt proaktivt ude i afdelingerne.
- ✓ Ansatte er proaktive i forbindelse med efteruddannelser.
- ✓ Ladestander godkendt på ekstraordinære møder (grøn omstilling).
- ✓ Robotplæneklippere indkøbt (grøn omstilling).
- ✓ Flere vilde blomsterbede i flere afdelinger (biodiversitet)

MEDARBEJDER STATUS

Personalesammensætningen for 2024 er blevet ændret en smule.

I løbet af året har vi sagt farvel til Ole Lyder Hansen der desværre måtte give op overfor kræften. Ole var indtil det sidste på arbejde, altid arbejdsom, smilende og imødekommende. Ole er meget savnet og vil altid være i vores minder.

Vi har sagt farvel til Finn Hedemann efter 20 års ansættelse i AB-Sprotoften.

Vi har ansat Susanne Jørgensen i den boligsociale helhedsplan, da denne i 2024 blev udvidet med AB-Holmegaarden. Susanne også kaldet Sus, er uddannet lærer – vi håber I har taget godt i mod hende.

Vi har også ansat Jesper Jørgensen. Jesper er uddannet VVS'er og har tidligere været ansat hos Aunslev VVS. Vi håber I har taget godt i mod Jesper.

Samlet set pr. 31.12.2024 er vi følgende antal ansatte:

Boligkontoret: 3 stk.

Boligsocial helhedsplan samt startboliger: 5 stk

Værkstedet: 12 stk – heraf 2 på deltid. (samlet 30 timer)

Fritidsjobbere: løbende 2 stk.

Samlet set er vi 20 faste personaler i AB-Sprotoften.

ÅRET I TAL

AB-Sprotoften er en non-profit organisation. Det betyder, at ingen skal tjene penge på huslejen i modsætning til en privat udlejer. I AB-Sprotoften tilbyder vi en bred vifte af boliger, der er til at betale. Det er vores klare strategi, at kunne holde huslejen på et acceptabelt niveau, uden at gå på

kompromis med vores service samt have attraktive, gode og sunde boliger til nuværende og fremtidige beboer.

EFFEKTIVITET I AB-SPROTOFTEN

Forvaltningsrevision – handler om dokumentation af mål om effektivitet, produktivitet og sparsommelig.

Almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevisionen, og organisations bestyrelsen skal derfor opstille og dokumenter mål, der understøtter effektivitet, produktivitet og sparsommelighed.

Der er derfor for almene boliger indgået en ramme aftale med BL – Danmarks Almene Boliger og regeringen om realisering af besparelser på nøje udvalgte driftskonti. Udgangspunktet for måling af effektivitet er år 2014.

Til hjælp for rating af AB-Sprotoftens afdelinger udarbejder Social- og Boligstyrelsen, hvert år i august data til den årlige styringsdialogindberetning. De konti der er udvalgt til måling af effektiviteten er konto 109(Renovation), 110(Forsikringer), 111(Energiforbrug), 112.1(administrationsbidrag), 114(Renholdelse), 115(Alm. Vedligeholdelse), 117(Istandsættelse v. fraflytning), 121(Henlæggelser til fraflytning).

Ratingen munder ud i en samlet effektivitetsprocent for AB-Sprotoften, samt en markering af, om den enkelte afdeling er rød, gul eller grøn.

Hvis en afdeling er 100% effektiv, så er den pågældende afdeling den mest effektive, sammenlignet med en sammenlignelig afdeling i regionen.

Resultatet for AB-Sprotoften ses nedenfor:

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

Den opmærksomme læser vil se at vi lå rigtigt højt i 2018, med imponerende 90,8% i effektivitet. Skyldes at vi var yderst effektive i forhold til andre boligforeninger, vi har altid i AB-Sprotoften holdt øje med omkostningerne, og derfor ligger vi ud med et højt niveau.

Som i kan læse videre, så falder vores effektivitet frem til 2022, indtil vi nu igen har en samlet effektivitet på 81,6. Som det kan læses ud af tallene for regionen, så er den stadig faldenden, og regionen har ikke vendt effektiviteten, hvorimod at vi i AB-Sprotoften har formodet det.

Vores mål i den næste 5 årige periode er at ende på 90% i effektivitet. Det skal gøres ved hjælp af investeringer og stadig opmærksomhed på omkostninger og hvor der kan optimeres løbende. Overordnet set sigtes der efter at have en så høj effektivitet som overhovedet muligt. Det skal dog ikke være på bekostning af en lavere service i dagligdagen, hvor vi blandt andet har som mål at være ude ved den enkelte beboer samme dag som en evt. skade opstår.

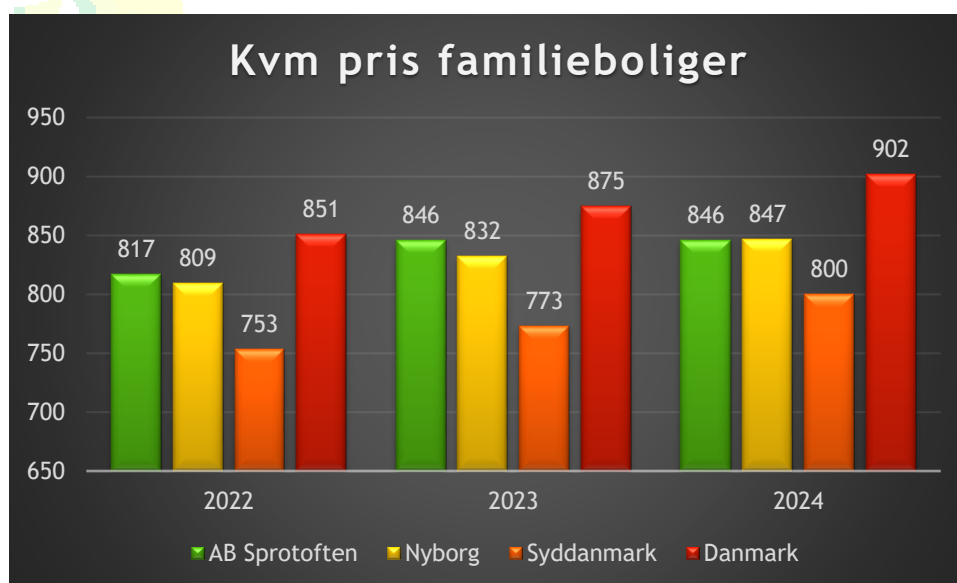
Da effektivitetsmålingerne ikke fokusere på selve huslejen, men kun udvalgte konti, er det organisationsbestyrelsen klare fokuspunkt også at holde øje med den rene husleje. Vi ønsker at være effektiv både på de udvalgte konti, men i lige så høj grad på den rene husleje, så vi har betalbare lejemål i god stand.

HUSLEJEN

Effektivisering og dermed også en opmærksomhed på en rimelig husleje er en af målsætningerne for organisationsbestyrelsen.

Den rimelige husleje skal dog også afspejle den ønskede vedligeholdelsesstand af vores boliger, hvilket også kræver at der henlægges tilstrækkeligt, så lejemålene kan opretholde en god stand. Det er almen kendt i AB-Sprotoften, at der ikke kan optages nye lån til istandsættelse og renoveringer, men at det i stedet skal klares ved brug af henlæggelser, samt tilskud fra dispositionsfonden.

Nedenfor ses det gennemsnitlige huslejeniveau for familieboliger i AB-Sprotoften. Tallene er sammenholdt med tilsvarende tal for Nyborg, for region Syddanmark og et for hele landet jf. Landsbyggefondens huslejestatistik.



Ovenstående graf fortæller at kvm priserne for familieboligerne i AB-Sprotoften ligger på niveau med de øvrige familieboliger i Nyborg kommune. Faktisk har de øvrige familieboliger i Nyborg kommune i 2024 overhalet vores familieboliger i kvm priserne.

Grafen fortæller ligeledes at differencen mellem kvm-prisen for hele region Syddanmark og AB-Sprotoften er mindsket, fra 64 og 73 til nu 46 kr. pr. kvm.

Vi kan løfte sløret for at i 2025, er gennemsnittet i Nyborg kommune på 865 kr. pr. kvm, og at vi i AB-Sprotoften lander på 850 kr. pr. kvm.

ENERGIFORBRUG

Et sted hvor der kan spares på omkostningerne er på energien. Med tanke på den grønne omstilling, klimarapporter, vil AB-Sprotoften gerne bidrage hertil. Vi har derfor gennem de sidste par år investeret i solceller, LED-pære, armaturer med indbygget spare funktioner m.v. Vi er endnu ikke i mål – da endnu mere oplysning for den enkelte, kan medfører endnu mere besparelse.

Det er helt klart hensigten at vi på sigt skal kunne spare endnu mere, og senere her kunne udarbejde en ESG-rapport.

Vi har lavet målinger siden 2015 på vores energiforbrug indenfor varme, vand og el.

Resultaterne for AB-Sprotoften ser således ud indtil 31.12.2024.

VARME

I afd. 1 har forbruget af varme i KWH stort set været uændret korrigeret for graddage frem til 2024. Dog ses det tydeligt at udskiftningen af vinduer har en gavnlig effekt.

I afd. 6 har besparelsen været på 30% fra 2015 til 2024. Her kan vi kun måle på fælleshuset.

I afd. 7 har besparelsen været på 21% fra 2015 til 2024.

De øvrige afdelinger er der ingen besparelse, men her er der heller ikke udskiftet nogle vinduer eller døre.

I afd. 20 er der derimod sket en stor stigning på næsten 30%, og her skal vi have fundet ud af, hvad det er der gør at stigningen er så stor.

VAND

I afd. 1 – hvor vi løbende over de seneste år har udskiftet armatur til mere vandbesparende, ser vi at vandforbruget siden 2015 og frem til 2024 er faldet med intet mindre end 25%.

Der har ligeledes været fald i de øvrige afdelinger, men ikke i lige så høj grad. De øvrige afdelinger har vi primært kun tal for fælles arealerne. Her kan nye vaskemaskiner, som er mere miljøvenlige tage en del af æren for det falden forbrug.

EL

Vi har gennem årene skiftet mange af vores pærer ud til LED, hvilket har resulteret i fine besparelser. Desuden er der opsat solceller flere steder, hvilket også har betydet et væsentlig fald i omkostningerne for nogle af afdelingerne. For lige at give nogle eksempler:

Afd. 1 havde et forbrug i 2015 på 360.577 kWh, i 2024 er tallet 249.852 kWh, altså et fald på ca. 30%.

Afd. 13/14 Jernbanebo har normalt et forbrug på 174.010 i 2015, det er i 2024 faldet til 87.503, altså et fald på ca. 50%. Det er sket til dels pga. solceller, samt udskiftning af pære til LED.

For at opsummere ser det således ud for hele AB-Sprotoften som helhed:

- Varmeforbruget i AB-Sprotoften er faldet med 224.755 kWh svarende til ca. 5%, hvor vi har målerdata. Tallet er korrigeret for graddage.
- Vandforbruget i AB-Sprotoften er faldet med 6.747 m³, svarende til ca. 14%
- Elforbruget i AB-Sprotoften er faldet med 236315 kWh, svarende til ca. 40%

Yderst tilfredsstillende resultater for de seneste 10 år.

BOLIGAFDELINGERNES REGNSKAB FOR 2024

AB-Sprotoften har pr. 31. december 2024 16 boligafdelinger, heraf er de 3 afdelinger som servicearealer. Desuden har vi 4 sideaktivitetsafdeling og 1 anpartsselskab. Samlet set har AB-Sprotoften derfor 21 regnskaber, samt foreningsregnskabet, i alt 22 stk.

Boligafdelingernes regnskaber for 2024, viser overskud i 18 og 4 afdelinger med mindre underskud. Årets resultater er vedlagt som bilag på sidste side.

De primære årsager til årets regnskabers afvigelser i forhold til budgettet er som følger:

- Højere udgifter til kapital, da indekseringen har været større end budgetlagt.
- Lavere udgifter på ejendomsskatter – primært rækkehuse.
- Højere udgifter på ejendomsskatter – øvrige ejendomsstyper.
- Besparelser på energiomkostninger.
- Højere udgifter på renholdelse.
- Højere udgifter på almindelig vedligeholdelse, da der har været råd til det, samt henlæggelser ikke har været tilstrækkelige.
- Meget positivt og stort afkast på fællesforvaltede midler.

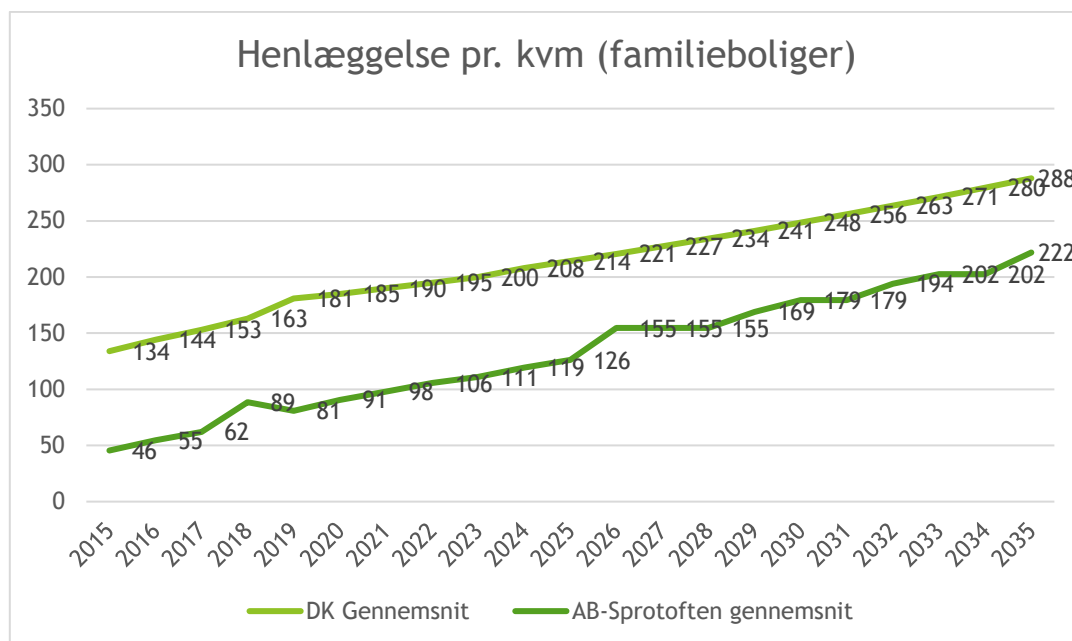
Hvis vi dykker ned i balancen i afdelingerne, viser det følgende resultat og udvikling:

	2022	2023	2024
Planlagt vedligeholdelse kto 401	18.499.569	17.288.404	17.544.139
Istandsættelse kto 402	1.791.433	1.792.887	1.795.846
Tab på fraflytning kto 405	1.743.525	1.994.029	2.039.369
Akkumuleret overskud kto 407	66.718	988.072	1.302.040

- Planlagt vedligeholdelses kontoen stiger ikke, da det skyldes at vi har en meget proaktiv tilgang. Dvs. vi får penge ud og leve og får istandsat vores lejemål med det samme.
- Istandsættelses kontoen er meget stabil, hvilket skyldes den hårde økonomistyring og analyse vi har på vores omkostninger. Med andre ord, så har vi hvert år en klar formodning om hvor mange der flytter, og hvor meget det koster at istandsætte vores lejemål.
- Tab på fraflytning, her ses at saldoen er svagt stigende, det betyder at med det gode arbejde og den dialog pigerne på kontoret har med vores fraflyttere, så har det mindsket risikoen for tab ved fraflytning.
- Akkumuleret overskud, her har vi været begunstiget af 2 vigtige faktorer de seneste år, vi har fået positive afkast, samt ejendomsskatterne er nedsat mere end de er steget andre steder. Det har betydet at det akkumulerede overskud er steget – det skal naturligvis tilbagebetales overhuslejen indenfor en 3 årige periode.

BOLIGAFDELINGERNES HENLÆGGELSER (OPSPARING)

Landsbyggefonden udgiver hvert år en udgiftsstatistik over alle almene boliger i Danmark. I denne statistik kan der udtrækkes mange forskellige data, der kan sammenlignes med vores boliger i AB-Sprotoften. Udgiftsstatistikken er til og med 2024, de følgende år har vi fremskrevet med 3% for gennemsnittet i DK. Vi kigger på henlæggelsesniveauet, da Kommunen altid holder øje med det.

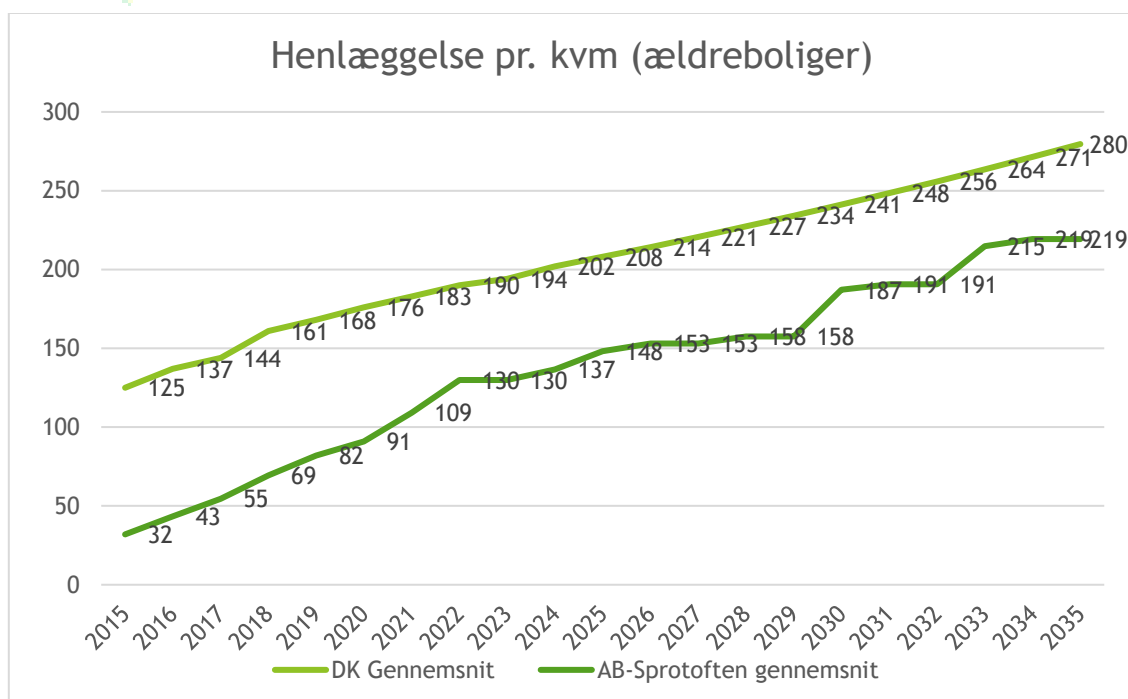


Grafen ovenover viser at henlæggelsesniveauet i 2015 var hele 190% fra landsgennemsnittet pr. kvm. for familieboliger. Hvis vi kigger på år 2024, så er forskellen nu på 80% fra landsgennemsnittet. Hvis vi kigger på vores 30 årsplan og sammenholder med fremskrivningen, så ender vi i 2035 med en forskel til landsgennemsnittet på 30 %.

Fra perioden 2015 til 2024 er forbedringen på 110%, svarende til 11 % pr. år i gennemsnit.

Til orientering, så er huslejen ikke steget med lige så mange % om året i gennemsnit, det skyldes at vi har formået at lave besparelser på andre konti.

Man kan også sige at stigningen fra 2015, hvor tallet var 46 kr. pr. kvm til 2035 hvor tallet forventes at være 222 kr. pr. kvm er lig med en stigning på 482% - mod landsgennemsnittet på 214%.



Grafen ovenover viser at henlæggelsesniveauet i 2015 var hele 290% fra landsgennemsnittet pr. kvm, for ældreboliger i AB-Sprotoften. Hvis vi kigger på år 2024, så er forskellen nu på 49% fra landsgennemsnittet. Hvis vi kigger på vores 30 årsplan og sammenholder med fremskrivningen, så ender vi i 2035 med en forskel til landsgennemsnittet på 28%.

Fra perioden 2015 til 2024 er forbedringen på 241%, svarende til 24 % pr. år i gennemsnit.

Til orientering, så er huslejen ikke steget med lige så mange % om året i gennemsnit, det skyldes at vi har formået at lave besparelser på andre konti.

Man kan også sige at stigningen fra 2015, hvor tallet var 32 kr. pr. kvm til 2035 hvor tallet forventes at være 219 kr. pr. kvm er lig med en stigning på 684% - mod landsgennemsnittet på 224%.

TAB VED FRAFLYTNING

Tab ved fraflytning er en trøls ting. Vi er meget opmærksomme i AB-Sprotoften på, at folk ikke bare flytter fra deres regning.

Nedenfor ses statistik over tab for de seneste 10 år for AB-Sprotoften.

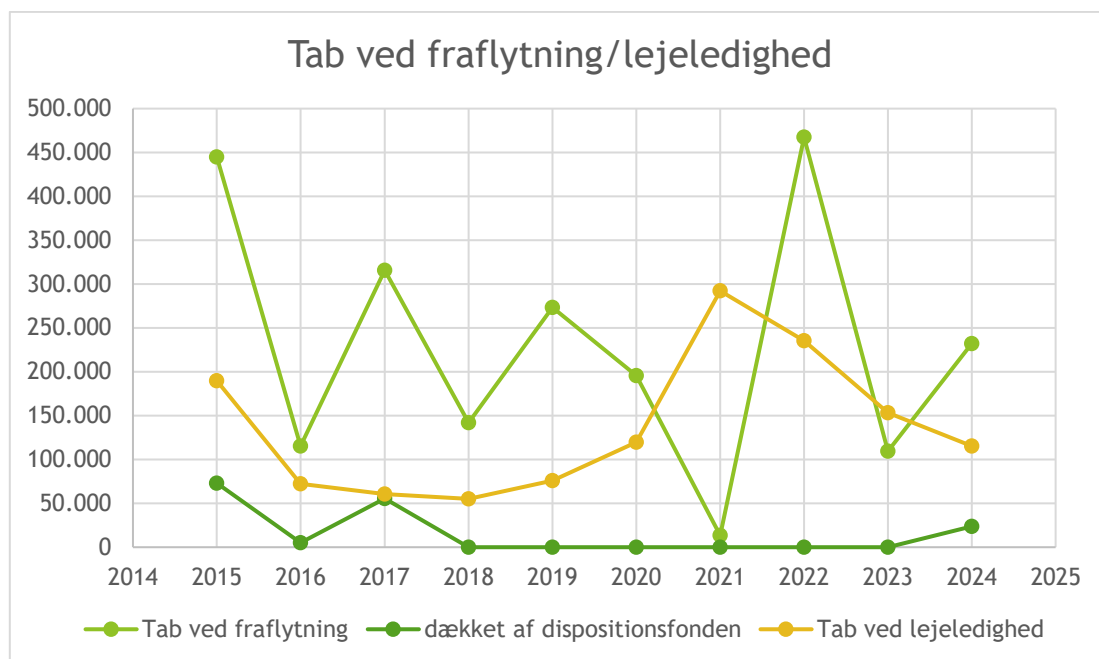
Det ses tydeligt at der er mange udsving år efter år. Til de år, hvor der har været høje tab på fraflytninger, kan siges at det primært skyldes enkelte sager, hvor det bare stikker helt af. Specielt skyldes det meget misligholdte lejemål. Her hænger det tit sammen med, at vedkommende/boet ikke har penge til at betale flytteregningen.

Det ses også at dispositionsfonden ikke bliver hårdt belastet af tabene, det skyldes at beløbene for tab i afdelingerne ikke overskrider den fastsatte sats fra Landsbyggefonden.

På grafen er også medtaget en oversigt over tab ved lejeledighed. Der er lejeledighed, det skyldes ikke, at vi ikke kan leje vores lejemål ud. Det er mere et udtryk for at vi istandsætter lejemålene selv, og dermed opstår der en tomgangsperiode, der så dækkes af dispositionsfonden. I 2021 og 2022, har der været brugt en del flere penge end normalt, det skyldtes hele ombygningen af hele første salen på afd. 7, efter Nyborg kommune opsagde lejemålene efter 30 år. Det krævede en større ombygning, for at lejemålene overhovedet kunne lejes ud.

Vi har tidligere besluttet at tage den lille tomgangsperiode, for at sikre at vores lejemål er tidssvarende og lever op til den efterspørgsel der er nu til dags.

Heller en smule tomgang i istandsættelsesperioden end varig tomgang.



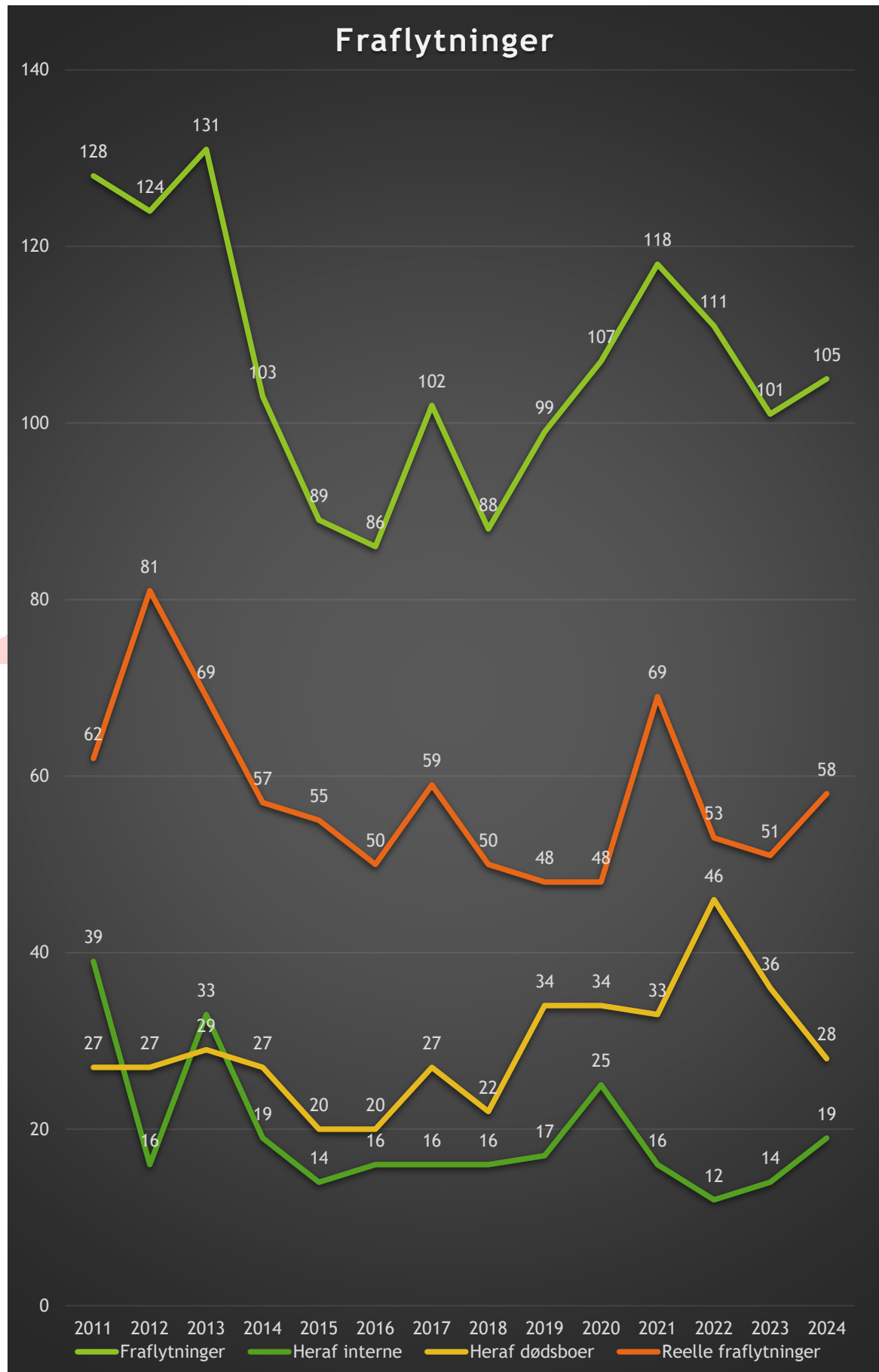
FRAFLYTNINGER

For året 2024 har antallet af fraflytninger ligget lidt over det normale. I alt har der været 105 fraflytninger i året. Heraf har hele 59 af dem været i afd. 1 Sprotoften, mens 16 har været fra plejehjemmene. Resten er fra de øvrige afdelinger, 30 stk.

Normalt ligger afd. 1 Sprotoften på ca. 46-48 stk. Ejendomsfunktionærerne har godt kunnet mærke det store antal fraflytninger specielt i afd. 1, da vi laver rigtigt meget forbedring/renovering i vores mange lejemål, når der sket en fraflytning.

I det store billede, så ser antallet af fraflytninger fornuftigt ud i 2024, og vi holder os på niveauet fra de tidligere år.

Nedenfor er en oversigt oplyst og ser således ud:



BOLIGORGANISATIONENS REGNSKAB FOR 2024

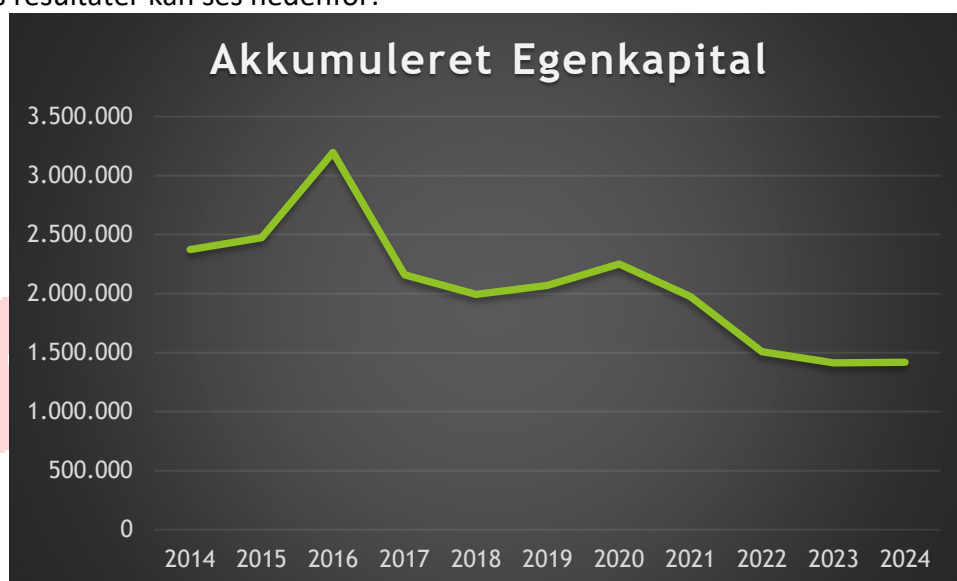
Regnskabet for 2024 for boligorganisationen viser et overskud på kr. 5.318, mod budgetteret regnskab på 0 kr. Organisationsbestyrelsen anser resultatet som yderst tilfredsstillende.

Af årsager til det fine regnskab kan nævnes:

- Der har stort set ikke været nogen afvigelser i forhold til budgettet, der er værd at nævne.
- Der har været meget højere renteindtægter, men disse overføres til afdelingerne, og derfor har posten ingen påvirkning på årets resultat.

Årets positive resultat overføres til egenkapital, der pr. 31.12.2024 udviser en egenkapitalbeholdning på kr. 1.419.060

Tidligere års resultater kan ses nedenfor:



DISPOSITIONSFONDEN

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2024 kr. 5.844.813 og den disponible del er på kun kr. 20.048. Dispositionsfonden i en almen boligorganisation har flere formål og anvendelsesmuligheder, som er vigtige for at sikre boligorganisationens økonomiske stabilitet og vedligeholdelse af boligafdelingerne. Nogle af de primære anvendelser af dispositionsfonden er:

- Økonomisk sikkerhed – dispositionsfonden fungerer som en økonomisk buffer for boligorganisationen. Den kan anvendes til at dække tab som følge af lejeledighed eller lejers manglende betaling af husleje og istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning.
- Vedligeholdelse og renovering – dispositionsfonden kan bruges til at sikre, at boligafdelingerne fremstår tidssvarende, veldrevne og velfungerende. Dette kan inkludere støtte til fysiske, økonomiske og sociale tiltag i afdelingerne.
- Lejenedsættelse – Midler fra dispositionsfonden kan anvendes til at nedsætte lejen i afdelingerne, forudsat at den efterfølgende leje står i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.
- Ekstraordinære udgifter – Dispositionsfonden kan også dække ekstraordinære udgifter, såsom tab ved nedrivning af boligafdelinger eller ved etablering af nye afdelinger

Dispositionsfonden er således en vigtig del af den økonomiske struktur i en almen

boligorganisation, der hjælper med at sikre både den daglige drift og langsigtede vedligeholdelse af boligerne.

I 2024 har organisationsbestyrelsen forvaltet de frie midler i dispositionsfonden på følgende måde:

- Afd. 1 Sprotoften har fået kr. 500.000 til badeværelser og køkkener (har de modtaget hvert år siden 2017)
- Afd. 6 Rådyrvænget har fået 265.000 til nye vinduer. (tilbagebetales i 2025)
- Afd. 7 Sprotoften har tilbagebetalt kr. 200.000 for lejlighederne på 1. sal.
- Afd. 9 Ådalen har fået 3.500.000 til nye vinduer, ventilation.
- Afd. 12 ældreboliger har tilbagebetalt 170.000 for et nyt tag.
- Afd. 20 Jagtenborg har tilbagebetalt 50.000 for ny adgangskontrol.
- Afd. 27 Boligsocial helhedsplan har modtaget 104.069 som medfinansiering, krav fra LBF.

Samlet set har dispositionsfonden brugt i 2024 kr. 3.949.069 i 2024 til hjælp i forskellige afdelinger.

Til sammenligning blev der i 2023 brugt kr. 3.181.982 og i 2022 kr. 2.458.712.

AFSLUTNING

Organisationsbestyrelsen ser tilbage på 2024 som et begivenhedsrigt år. Organisationsbestyrelsen vil 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.

Organisationsbestyrelsen takker ligeledes afdelingsbestyrelserne for det kæmpe stykke arbejde de gør hverdag – samt alt det de skal lægge øre til fra forskellige beboer. Vi sætter stor pris på jeres arbejde.

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

Samtidigt vil jeg gerne takke Leif Andreassen for hans store arbejde i organisationsbestyrelsen. Leif udtrådte sidst i februar 2025.

I samme ombæring vil jeg takke Knud for hans arbejde i organisationsbestyrelsen. Knud valgte at udtræde af bestyrelsen sidst i marts 2025.

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 en gang i juni måned at skulle mødes alle sammen i afd. 8 – 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

BILAG 1 – ÅRET REGNSKABSRESULTATER FOR 2024, SAMT BUDGET STIGNING 2026

Oversigt, resultater 2024					
	Overskud	Underskud	Akkumulerede over-/under-skud, konto 407	Budget Huslejeforh. 2026	Budget Huslejeforh. 2025
Afd. 0 foreningen	5.318		1.419.060	40	50
Afd. 1 Sprotoften		135.432	-130.259	300	0
Afd. 6 Rådyrvænget		5.029	45.965	0	300
Afd. 7 Sprotoften	88.562		112.154	0	0
Afd. 8 Tronnealle	13.318		110.251	140	0
Afd. 9 Ådalen	11.982		250.398	0	0
Afd. 10 Søjlen	5.800		70.693	300	0
Afd. 11 Servicedel Søjlen	25.437		43.056	0	0
Afd. 12 Helgetoftevej og Nydamsvej		3.682	-10.628	200	300
Afd. 13 Servicedel til Jernbanebo	117.980		179.341	0	0
Afd. 14 Jernbanebo	1.656		43.154	480	0
Afd. 15 Servicedel Vindinge Landsbycenter	70.937		169.815	0	0
Afd. 16 Vindinge Landsbycenter	115.064		216.114	0	0
Afd. 17 Vindingetoften	6.348		53.995	380	0
Afd. 18 Risvej	25.188		54.593	0	0
Afd. 19 Åhuset	21.278		76.815	400	0
Afd. 20 Jagtenborg		12.387	-40.607	300	300
Afd. 21 Servicedel Jagtenborg	50.775		57.191	0	0
Afd. 23 Aktivitetshuset	222.548		2.129.053	0	0
Afd. 24 Kapital selskabet	647		-39.369	0	0
Afd. 27 Boligsociale (irr)				0	0
Afd. 50 Værkstedet	74.793		313.979	0	0
Alle afdelinger	857.630	156.530	5.124.764	2.500	900