

Referat af bestyrelsesmøde den 10. oktober 2024 kl. 16:15

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (suppleant).

Afbud: Leif Andreasen(LA).

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 334 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Effektiviseringsrapport herunder også interne analyser

CHK havde til mødet printet rapporten fra Social- og boligstyrelsen omkring AB-Sprotoftens udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger i AB-Sprotoften.

Hovedkonklusionerne er at:

- Nogle afdelinger har effektiviseringspotentiale
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 85%, hvilket er over region Syd-Danmarks gennemsnit på 77%
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger gennemsnitligt øget effektiviteten med 28%.
- Der er stor forskel på afdelingernes udgiftsudvikling, yderlighederne går fra, hvor udgifter er steget med 7% til en afdeling hvor de er steget med 19%.

Hele rapporten blev gennemgået meget detaljeret. Der hvor vi generelt ligger højere i omkostninger er på konto 114(omkostninger til ejd. funktionærerne), dette er en helt bevidst strategi, da vi udfører meget af vedligeholdelsen i lejemålene selv, og dermed ikke har et så stort træk på f.eks konto 116.

2 afdelinger er røde – dvs. de på samtlige benchmarkskonti er 30% dyrere end best practice.

Desuden er der i rapporten angivet hvilke konti der har mest effektiviseringspotentiale for hver enkelt afdeling.

Lands gennemsnittet for effektivisering ligger på 81%, i regionen er vi lige nu på en flot 9 plads i forhold til organisationer med over 500 boliger.

Alle vores afdelinger har forbedret deres effektivitet siden 2014.

Bestyrelsen fik ligeledes udleveret et ark over seneste rapport fra 2022, til sammenligning med rapporten for 2024. Heraf fremgår det tydeligt at mange af vores konti er forbedret, hvilket også afspejler sig i effektivitetstallet på de 85%

CHK havde for alle familieboligafdelingerne lavet en analyse på samtlige konti, sammenlignet med LBF's gennemsnit. Ud fra den analyse kan man generelt sige at der er enkelte konti hvor der er effektivitetspotentiale, men i ligeså høj grad endnu mere opmærksomhed på at ensarte på de

konti det er muligt, så alle betaler det samme pr. kvm. Nogle konti er vi ikke herre over, såsom ejd. skat. De konti hvor vi har fordelingsnøgler viser det også at hver afdeling betaler den samme pris pr. bolig. En sjov ting at sammenligne med er den rene husleje. Kun 1 afdeling betaler mere i husleje pr. kvm end gennemsnittet for LBF – ellers så ligger alle afdelinger under LBF gennemsnittet for sammenlignelige familieboliger. Dette er en vigtig indikator, og ikke mindst lige så vigtig at tage med i forhold til effektivitet. Analysen viser også at vores henlæggelser pr. kvm ligger meget lavere i nogle afdelinger end gennemsnittet for sammenlignelige boliger – dette er der fortsat fokus på at øge.

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med effektivitetstallene samt de øvrige analyser.

Ad. 3 Strategiplan 25-2029

CHK havde inden mødet udsendt opgaver til bestyrelsen. Opgaven gik på at hver især skulle forholde sig til en ny strategiplan og komme med en retning. CHK har udarbejdet et forslag til en ny strategiplan.

Der var en løs og generel snak omkring strategiplanen og om hvordan vi smartest griber det an. Der var enighed om, at vi hver især går endnu mere i dybden med de 3 pejlemærker vi har udvalgt, og herefter brainstormer ud fra 5D-modellen til næste gang. CHK fremsender billeder af "afdelinger på tværs" mødets forslag til punkter i strategiplanen, så disse så vidt muligt indarbejdes for at holde fast i vores strategi om at vi lytter og hører på flere forskellige synspunkter end blot vores egne. Næste bestyrelsesmøde har kun dette ene punkt på dagsordenen.

Ad. 4 Legepladser i afd. 1, 8, 9

CHK har lavet en reklamation på alle de nye legepladser da de ikke lever op til forventningen. Det er underlaget der er problemet. Det var meningen at det skulle give ejendomsfunktionærene mindre arbejde, det har det tvært i mod i gjort. Samt synsmæssigt ser det frygteligt ud. Kompan er enig i reklamationen, og det er derfor besluttet at fjerne underlaget og i stedet etablere "Rolls Royce" modellen af underlag – gummi. Arbejdet går i gang ligeså snart der i vejrudsigten er godt vejr i flere dage i streg. Underlaget er noget af det bedste man kan få, og vi har fået det til en utrolig skarp pris med kæmpe rabat. Vi glæder os til det nye underlag.

Ad. 5 LBF Orienterer

DS havde fået til opgave at fremlægge publikationerne:

LBF 1000: Vedr. invitation til webinarer omkring "Det almene datavarehus"

LBF 1001: Forhøjelse af det pligtmæssige bidrag 2025 (vedr. ikke os, da vores er låst)

LBF 1002: Aftrapning af rentesikring 2025 (Ingen betydning for AB-Sprotoften)

LBF 1003: Invitation til Bystrategisk udsyn: Sammen om at drive bæredygtig byudvikling. (CHK deltager)

LBF 1004: Udgiftsstatistik 2024 på den almene boligsektor.

Næste gang er det CHK der tager sig af den.

Ad. 6 Boligen

Denne gang er det MP der tager dette punkt.

3.10.2024: EU-Domstolen har indledt retssag mod den danske stat angående nedrivning af almene boliger.

25.09.2024: Ny rapport: Derfor bliver der ikke bygget flere betalelige boliger i Norden

18.09.2024: Dan Jørgensen bliver EU's første boligkommissær – Housing Europe og BL har høje forventninger

16-09-2024: DAB og Lejerbo undersøger muligheden for sammenlægning

Næste gang er det KF der tager dette punkt

Ad. 7 Sidste nyt information

- AB-Sprotoften er udtrådt af Falck Healthcare
- Alle ansatte har en sundhedsforsikring uden massage, derfor indgået aftale med Rygxperten, hvor hver medarbejder har op til 1.600 kr. at forbruge.
- CHK deltaget i netværksmøde for bæredygtig forretningsudvikling, denne gang Resolux som vært.
- Frikendt i retten på alle anklagepunkter – som forventet
- ProjektZero møde i Sønderborg – interessante løsningsforslag til at kunne spare energi
- Bestyrelsesmøde i den boligsociale helhedsplan afholdt
- Markvandring udført i afd. 1, 8 og 9 med bestyrelser, øvrige afdelinger har Inspektør og CHK også været igennem.
- Brev sendt til NK vedr. affald
- Indkaldelser til ladestander ekstraordinært afdelingsmøde udsendt.
- Indkaldelse til "afdelinger på tværs" udsendt.
- Lidt problemer med rengøringen i Jagtenborg – dobbelt konfekt versus misforståelser
- Modtaget 284.000 fra LAGSØM til interaktiv løberute
- Aftalt med Ewii at prisen på internet falder til kr. 195 fra kr. 249.

Ad. 8 Eventuelt

DS var lidt skuffet over at afdelingsbestyrelserne ikke alle steder deltog i hjertestarterkurserne.
Husk julefrokost.

Mødet sluttede kl 18:05

Godkendt 14. november 2024

Dorte Sørensen (formand)

Knud Fick

Leif Andreasen

Mette Pedersen

Vibeke Fog