

Referat af bestyrelsesmøde den 6. februar 2025 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. 337 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Boligsocial helhedsplan – godkende regnskab 2024

CHK gennemgik regnskabet overordnet. Generelt set er regnskabet for 2024 meget lig det budgetterede, hvilket også var forventeligt da der ikke er mange poster i regnskabet.

Der har været flere omkostninger til kurser/uddannelser – dette skyldes at bestyrelsen blandt andet har været afsted, samt de ansatte også har været afsted, hvor det ikke har været muligt at søge refusion. Der har været flere omkostninger til nyanskaffelser end budgetteret, det skyldes primært ny medarbejders udstyr, samt flere omkostninger til revision, hvilket er en generel tendens.

Lønningerne, her er vi på niveau med budgettet for 2 af medarbejderne, mens en enkelt overskrider budgettet (skyldes at der er flere feriedage der ikke er afregnet, end sidste år). Sidste medarbejder er meget under budgettet, skyldes at ansættelsen "først" skete til april. Kommunens medfinansiering rammer budgettet. Boligforeningernes medfinansiering rammer også nogenlunde budgettet, og i kr. skal boligforeninger af med t.kr 237 hvilket er lidt under budgettet, som er positivt for hver enkelt boligforenings dispositionsfond, grundet et mindre træk her.

Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt regnskabet for 2024

Ad. 3 Boligsocial helhedsplan 2026-2030 – tilkendegivelse

Bestyrelsen fik til mødet udleveret et skriv omkring tilkendegivelse af en ny boligsocial helhedsplan. I tilkendegivelse er en generel beskrivelse af indsatser, og hvilken betydning det vil have for boligområderne.

Bestyrelsen var meget interesseret i at hører om der ses fremskridt i de boligsociale områder – hvilket CHK tilkendegav. KF var interesseret i at høre om, den boligsociale bestyrelse var tilfreds med det forgange år. CHK kunne orientere om at bestyrelsen er yderst tilfreds, specielt set i lyset af at kommunen er blevet en endnu mere aktiv medspiller i arbejdet.

Så længe at det boligsociale arbejde er gavnligt for de medvirkende afdelinger – så tilkendegiver organisationsbestyrelse at de er med til en ny periode.

Rent økonomisk koster det naturligvis noget fra dispositionsfonden, men det tages der beslutning om, når prækvalifikationen er overstået.

Forslag til ny boligsocial helhedsplan tages med til de kommende afdelingsmøder i afd. 1 Sprotoften samt afd. 8 Tronnealle.

Der var en lille snak om, om man kunne risikere ikke at komme med i en ny boligsocial helhedsplan, set fra LBF side af – dette skal tages positivt, for da er en afdeling kommet ud af kriterierne for at kunne være i en boligsocial helhedsplan.

Ad. 4 Regnskab 2024

CHK gennemgik årets resultater for regnskabsåret 2024. Stort set alle afdelinger kommer ud af året med et positivt resultat, bortset fra afd. 1, afd. 6 og afd. 12. Regnskaberne er positive grundet et samlet renteafkast på 1,2 mio for året, som hver afdeling nyder godt af. Regnskaberne viser også generelt at de nye ejd. skatter er trådt i kraft, både i positiv og negativ retning. Desuden har der været rigtig stor vedligeholdelses aktivitet i mange af afdelingerne, hvilket også afspejler sig i stort forbrug på konto 115 og konto 116. Det er en helt bevidst strategi, for at vi kan leje vores boliger ud, at vores boliger fremstår nye og istandsatte.

CHK havde ligeledes budgetter for 2026 klar. Der er huslejestigninger i 8 afdelinger. Generelt om stigningerne, skyldes det øgede henlæggelser og højere ejendomsskatter. Mange afdelinger har ikke haft huslejestigninger de seneste 3-4-5 år, hvilket er helt uhørt, hvis man ser på hvad inflationen har været i de seneste år.

Regnskaber og budgetter er hermed godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad. 5 Medlemsstatistik

I relation til ovenstående, havde CHK lavet benchmark på administrationsudgifterne, hvilket viser at AB-Sprotoften nu er billigere, eller lige så billige som de store boligselskaber på fyn. Desuden er vi billigere end de øvrige boligforeninger i Nyborg, og sammenlignelige boligforeninger i region Syddanmark. Meget positivt resultat for AB-Sprotoften.

År 2024 har været rekord år for indmeldelser – i alt har 318 personer indmeldt sig. 1.652 står nu registreret på vores venteliste, enten som aktivt søgende eller i bero.

I lighed med tidligere år, så ser vi samme tendens som tidligere, at størstedelen af dem der står på ventelisten kommer fra 5800 Nyborg, mens en forsvindende lille del kommer fra Frørup, Ørbæk, Odense, Kerteminde, Ullerslev.

Vi er den lokale boligforening, der meget gerne skal være første valget, når man søger en ny lejebolig.

Ad. 6 Fiber i Sprotoften og Ådalen

Ejd. inspektør Bent Andersen og CHK har afholdt et møde med energi fyn, der meget gerne vil indlægge fiber i Sprotoften og Ådalen. Vi har tidligere afvist denne forespørgsel, men har sagt ja til et møde. Dette skyldes at Energi Fyn nu skal ligge fiber ind i Barfoeds 2 blokke der er i Sprotoften.

Spørgsmålet går i sin enkelthed ud på 2 ting:

1. Vil vi slippe for at have nogle omkostninger i forhold til fiber, i forhold til de kabler vi selv har liggende/ejer i jorden – og stadig drage fordel af den lave internetpris gennem Ewii.
2. Vil vi have Energi Fyn ind i vores område, dermed for at slippe for nogle bekymringer omkring alt hvad der hører sig til vedr. fiber, men derimod vil vores lejere få en højere pris for deres internet.

Diskussionen i bestyrelsen var meget entydig, vi vil beholde den lave pris til vores lejere. Desuden har vi kun haft en reparation på vores fiber i alle årene, denne reparation har ikke været af økonomisk stor belastning. Samtidig er der mange andre muligheder for at få fiber, f.eks via luftveje m.v.

Bestyrelsens beslutning er at vi bliver hvor vi er.

Ad. 7 Dispositionsfonden – afd. 6

CHK gennemgik årets realiserede udgifter i forhold til hjælpepakker til de forskellige afdelinger. I 2024 har vi fulgt den plan der blev lagt i 2022. Dog har afd. 6 brug for et ekstraordinært lån i 2024 på t.kr. 265 – med forudsætning af at det bliver tilbagebetalt i 2025. Bestyrelsen godkendte dette. Desuden kunne oplyses om, at afd. 7 havde tilbagebetalt t.kr 200 i stedet for kun t.kr. 80.

CHK kunne endvidere oplyse om at pr. 31.12.2024 er den disponible del i dispositionsfonden på 20.000 kr. Altså har vi forvaltet alle pengene til det yderste – jævnfør også tidligere aftaler i 2022.

Ad. 8 LBF Orienterer(tilbage) samt BL informere

CHK havde fået til opgave at fremlægge publikationerne:

LBF nr. 1.005 – nye kravspecifikationer til driftssystemer (så systemer snakker sammen med BBR, tinglysningen, DCAB m.v.)

Nr. 26 – 12/12-2024 – Nye anbefalinger om miljømarkedsføring (De nye anbefalinger indeholder en opdatering af Forbrugerombudsmandens praksis samt en række illustrative eksempler på lovlig og ulovlig markedsføring.)

Næste gang er det MP der tager dette punkt.

Ad. 9 Boligen

Denne gang er det CHK der tager dette punkt. CHK udvalgte relevante artikler. Nedenfor oplistet udvalgte artikler:

- 02.12 – Færre boliger på parallelsamfundslisten
- 04.12 – Regeringen fjerner snubletråde for byggeri af sundhedshuse
- 18.12 – skæve affaldsgebyrer.
- 08.01.25 – retssagen om Østjysk bolig starter
- 22.01.25 – antallet af tomme boliger fordoblet på 5 år
- 05.02.25 – Boligselskaberne er vigtige spillere – hvis Co2 mål skal nås.

Artikler blev gennemgået i overskrifter, så vi alle har den samme viden omkring hvad der rør på sig i det ganske danske land.

Næste gang er det DS der tager dette punkt

Ad. 10 Sidste nyt information

- VF stopper i bestyrelsen til repræsentantskabet
- Afgørelse i beboerklagenævnet til AB-Sprotoftens fordel
- Arbejdsmiljø herunder asbest i boliger (vigtigt det er indkapslet og ikke farligt)
- Tryghed og trivsel i Sprotoften – meget positiv rapport.
- Forsøgsordning med tømningsinterval stemt i gennem i afd. 6 og 8, afd. 9 ville ikke være med.
- Alle ejd. funktionærer har afholdt pensionssamtaler (vidst første gang)
- Partnermøde om lokal sundhed KL og BL
- Udkast til indkaldelse repræsentantskabsmødet udleveret
- Vi har fået oplyst fra NFS at det halter med affaldssorteringen i molokkerne i selve Sprotoften. Alle lejere vil få brev ud omkring dette.
- Affaldsambassadørerne i afd. 6 og 9, her lykkedes det allerede nu med færre tømninger.

Ad. 11 Eventuelt

VF spurgte ind til biodiversitetspuljen – den vil de prøve at søge.

DS havde været på kursus sammen med andre organisationsbestyrelsesmedlemmer, det havde været godt. Interessant indlæg omkring chatgbt.

DK havde taget testen omkring organisationsbestyrelsesarbejde over nettet – og bestået 😊

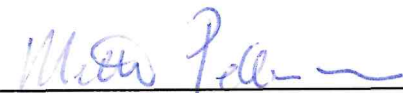
Mødet sluttede kl 18:15

Godkendt 13. marts 2025



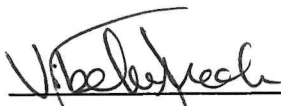
Dorte Sørensen (formand)

Knud Fick



Mette Pedersen

Leif Andreassen



Vibeke Fog