



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2025 Toftlund Andels Boligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 10. oktober 2025
Referent: Birgit Nielsen
Sendes til: Salus Boligadministration

Deltagere

Toftlund Andels Boligforening:
Formand Eva E. Rasmussen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration
Tønder Kommune:
Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen og fagchef Morten E. Snitker.

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Udlejningssituation
5. Selskab og afdelinger fremadrettet
Nybyggeri
Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden
Henlæggelser
6. Eventuelt

1. Velkomst

v/Birgit Nielsen

2. Årsregnskaber

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat til årsregnskabet samt ledelsesberetning for 2024.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på 14.948 kr., med hvilket beløb efter tillæg af særlige bidrag fra afdelinger 47.685 kr. arbejdskapitalen ultimo er forøget til 182.449 kr. Arbejdskapital overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er forøget til 978.774 kr., hvilket beløb ikke overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er forøget til 4.212.263 kr.

Resultat for afdelinger:

Afd. 1 har overskud 391.958 kr. Opsamlet resultat udgør 648.466 kr.
Afd. 4 har overskud 36.507 kr. Opsamlet resultat udgør 30.629 kr.
Afd. 7 har overskud 47.141 kr. Opsamlet resultat udgør -9.147 kr.
Afd. 83 har overskud 70.899 kr. Opsamlet resultat udgør 55.342 kr.
Afd. 13 har underskud 16.234. Opsamlet resultat -46.403 kr.

Af revisionsprotokollatet fremgår at afd. 13 anses for at være teknisk insolvent. Eva Rasmussen oplyste, at afd. 13 er en afdeling med 2 erhvervslejemål. Ejendommens 4

beboelseslejemål hører under afd. 4. Alle lejemål i ejendommen er ledige. Der forsøges genudlejning med nedsat husleje.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne nævner bl.a. forhold omkring fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger, effektivisering og beboerdemokrati, etablering af nye afdelinger, afdelinger med udfordringer og effektivisering.

Vedr. effektivisering oplyste Birgit Nielsen,

Effektiviseringstal for 2024 udviser:

4 røde afdelinger,

hvor effektiviteten er yderligere faldet siden 2023

Effektiviseringstal for 2023 udviser:

4 røde afdelinger.

Lisbeth Jakobsen oplyste at der er fokus på problemet, og at årsagen primært skyldes konto 109 renovation og konto 110 forsikring. Effektiviteten forventes forbedret i næste regnskabsår.

4. Udlejningssituation

Eva Rasmussen oplyste at udlejningen i Toftlund Andels Boligforening er udfordret idet de igangværende byggerier af såvel private som almene boliger er afsluttet.

Afdeling 1, 4 og 7 er særligt udfordret på grund af manglende afdelingsbestyrelser, henlæggelser og generelt høje huslejer i forhold til kvalitet.

5. Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri

Ingen igangværende projekter.

Renoveringssager med støtte fra LBF

Ansøgning i forbindelse med helhedsplan vedr. afd. 1, Præstevænget er fremsendt til Landsbyggefonden. Ansøgningen omfatter mulig fortætning. Besigtigelse er foretaget. Lisbeth Jakobsen oplyser at Salus Boligadministration er i dialog med LBF.

Henlæggelser

Det fremgår af årsregnskabet at der er afdelinger hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter til:

- planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
- istandsættelse ved fraflytning
- tab ved fraflytning

6. Eventuelt

Birgit Nielsen oplyste, at der manglede afslutning på ændring af CVR nr. i Kommunekredit. Tønder Kommune har afsluttet sin del af henvendelsen. Lisbeth Jakobsen oplyser, at Salus Boligadministration afventer endelig tilbagemelding fra Kommunekredit.

Af revisionsprotokollatet fremgår at forbedringsarbejder er overfinansieret i afd. 1. Tønder Kommune har over en længere periode anmodet Salus Boligadministration om at berigtige forholdet med LBF.

Fagchef Morten E. Snitker deltog i mødet efter behandling af pkt. 6. Der var intet yderligere at bemærke.