



Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Ældreboligselskab den 26. september 2025

Deltagere

Tønder Ældreboligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea

Tønder Ældreboligselskab: Formand Gunnar Jensen

Tønder Kommune: Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen, referent

Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til styringsdialogmøde. Der lægges vægt på en god, og fremadrettet dialog om boligselskabets virke og udfordringer.

Årsregnskaber

Tønder Ældreboligselskab har 3 afdelinger:

11751 Højer/Bredebro/Ballum/Løgumkloster, 125 boliger.

11704 og 11705 Sølstedgårdparken, Løgumkloster, 2 afdelinger med hver 15 familieboliger.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2024 (01/10-30/9), revisionsprotokol, bestyrelsens årsberetning og styringsrapporter.

Årets resultat udviser et underskud på 5.784 kr., med hvilket beløb, efter tillæg af særligt bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er forøget til 92.091 kr., eller pr. lejemålsenhed 594 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfondens, disponibel del, er forøget til 4.480.590 kr., eller pr. lejemålsenhed 28.907 kr. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er forøget til 4.572.681 kr.

Resultat for afd. 11751 17.432 kr. Opsamlet resultat udgør 238.505 kr.

Resultat for afd. 11704 18.765 kr. Opsamlet resultat udgør 133.737 kr.

Resultat for afd. 11705 25.543 kr. Opsamlet resultat udgør 131.196 kr.

Michael Herold forventer, at regnskaber i 2025 i organisation og afdelinger, balancerer.

Revisor henviste til driftsbekendtgørelens § 13, 3 vedr. egenkontrol, og anbefalede organisationsbestyrelsen at udarbejde handlingsplan jfr. § 13, 6.

Michael Herold oplyste, at bestyrelsen på sit møde den 27. marts 2025 for første gang forholdt sig til egenkontrol i forbindelse med sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. Punktet vil fremadrettet blive behandlet på ét årligt bestyrelsesmøde.

Revisor oplyste at organisationsbestyrelsens opdatering af PPV-planer i forhold til granskningsrapporter for afd. 11704 og 11705 bør have særlig fokus.

Michael Herold oplyste, at udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner (D&V-planer) er overgået til et nyt FM-system hos Domea.dk. De bemærkninger som LBFs granskere i deres granskningsrapporter, har tilkendegivet i relation til de enkelte afdelinger, er nu blevet vurderet og indarbejdet i de nye og fremtidige D&V-planer for afdelingerne.

**Styringsrapporter****Effektivitetstal 2024**

Afd. 704 ligger 26% under gennemsnit for region 57%/77,2%

Afd. 705 ligger 22% under gennemsnit for region 60%/77,2%

Afd. 751 ligger over gennemsnit for region 92%/77,2%

Effektivitetstal 2023

Afd. 704 ligger 16% under gennemsnit for region 67%/79,9%

Afd. 705 ligger 8,6% under gennemsnit for region 73%/79,9%

Afd. 751 ligger 20% over gennemsnit for region 96%/79,9%

Michael Herold gennemgik for alle 3 afdelinger kontiene 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117 som er underlagt benchmark, og redegjorde for årsag til udvikling. Michael Herold forventede en stigning i effektivitetsprocenten i 2025.

Udlejningssituationen

Gunnar Jensen oplyste, at der stort set ikke var tomgang.

Selskab og afdelinger fremadrettet**Nybyggeri**

Michael Herold oplyste, at skema A vedr. seniorboliger i Bredebro er fremsendt til Kommunen.

Renoveringssager med støtte fra Landsbygefonden

Michael Herold oplyste, at der ikke er igangværende sager.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner

Michael Herold oplyser at organisationsbestyrelsen er opmærksom på, at der foretages nødvendige henlæggelser således at disse afspejler planlagte udgifter i henhold til de lovpligtige vedligeholdelsesplaner.

Eventuelt

Gunnar Jensen oplyste at afdeling 704, 705 og 751 pr. 1. oktober 2025 er lagt sammen til én afdeling.