



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2025 Tønder Andelsboligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 10. oktober 2025
Referent: Birgit Nielsen
Sendes til: Salus Boligadministration, adm. direktør Lisbeth Jakobsen

Deltager

Tønder Andelsboligforening:
Formand Børge Rossen, og adm. direktør Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration
Tønder Kommune, Tilsynet: Birgit Nielsen og fagchef Morten 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 revisionsprotokol-lat til årsregnskabet samt ledelsesberetning for 2024.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -362.351 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlige bidrag fra afdelinger 171.367 kr. m.v, arbejdskapitalen ultimo er reduceret til 543.301 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 1.892.825 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 19.657.924 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser at årsregnskabet 2025 forventes at balancere.

Birgit Nielsen bemærkede at der i Tønder Andelsboligforening er 16 afdelinger. 11 afdelinger med overskud, 4 afdelinger med underskud og 1 afdeling i balance.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at de er sket yderligere sammenlægning, hvorefter der pr. 1.1.2026 er 14 afdelinger.

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.

Børge Rossen oplyste at planerne om fusion med en anden boligorganisation er afklaret. Forslaget blev vedtaget i Tønder Andelsboligforening på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 7. oktober 2025. Forslaget om fusion blev forkastet på ekstraordinær generalforsamling i den anden boligorganisation, hvorfor fusion ikke er gennemført.

Lisbeth Jakobsen oplyser, at der har været særlige effektiviseringsindsatser vedr. administration og drift. Der er etableret et fælles servicecenter. Det nyetablerede servicecenter har ikke givet en økonomisk besparelse. Beboerne har oplevet en øget service, og der er frigivet tid til andre opgave hos ejendomsfunktionærerne.

Lisbeth Jakobsen oplyser at afdelinger med særlige udfordringer er sammenlagt med andre afdelinger, hvorved de særlige udfordringer stort set er løst.

Vedr. effektivisering oplyste Birgit Nielsen at,

Effektiviseringstal for 2024 udviser:

11 røde afdelinger, 4 gule afdelinger og 1 grøn afdeling.

På grund af sammenlægning af afdelinger kan effektiviteten ikke måles 1-1 i forhold til tidligere år.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 64,0, kommune 65,9 og region 77,1.

Effektiviseringstal for 2023 udviser:

18 røde afdelinger, 6 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger.

Effektiviseringstal for 2022 udviser:

12 røde afdelinger, 12 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger

Lisbeth Jakobsen oplyste at der er fokus på effektiviteten, og at der hvert år indhentes effektiviseringsrapport hos Effektiviseringsenheden.

4. Udlejningssituationen

Lisbeth Jakobsen oplyste, at det er de store boliger i det ældre bygningssegment som der er tomgang på.

Personale fra Salus Boligadministration har deltaget i en udlejningsmesse, som var godt besøgt.

5. Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri.

Børge Rossen oplyste at første spadestik på byggeriet på Tømmergården foretages ultimo oktober 2025.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.

Der er i Landsbyggefonden 2 åbne sager vedr. trækingsret. Lisbeth Jakobsen oplyser, at disse sager er afsluttet hos Salus Boligadministration.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner.

Børge Rossen fremhævede vigtigheden af at henlægge beløb.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at henlæggelsesniveauet ifølge benchmark var acceptabelt.

Revisor har i revisionsprotokollat oplyst, at henlæggelserne er under landsgennemsnittet for flere afdelinger.

6. Eventuelt

Intet at bemærke.

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