



Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Boligselskab den 26. september 2025

Deltagere

Tønder Boligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea

Tønder Kommune: Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen, referent

Afbud

Tønder Boligselskab: Formand Ole Sommerlund

Velkomst

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

Årsregnskaber

Tønder Boligselskab har 5 afdelinger:

1352 Tønder-Rømø Byhuse

- Kastaniealle 11-29
- Brofennen
- Bryggergården
- Bernadotteparken
- Gørrismarkvej/Ulriksalle
- Sæl- og Hvalstræde, Rømø

1303 Klostervej m.fl.

1313 Kastaniealle 3

1316 Campus Tønder

1317 Gørrismarkvej

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

Årets resultat udviser et underskud på kr. -71.482, med hvilket beløb, efter tillæg af særlige bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er reduceret til kr. 155.634, eller pr. lejemålsenhed kr. 451. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfonden, disponible del, er forøget til kr. 9.774.575, eller pr. lejemålsenhed kr. 28.332. Beløbet overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er forøget til kr. 12.357.800.

Resultat for afd. 1352 - 55.386 kr. Opsamlet resultat udgør -399.688 kr.

Resultat for afd. 1303 +100.206 kr. Opsamlet resultat udgør 100.206 kr.

Resultat for afd. 1313 - 10.386 kr. Opsamlet resultat udgør -289.899 kr.

For regnskabsåret 2025 oplyste Michael Herold, at der vedr.:

Afd. 1352 forventes balance mellem udgifter og indtægter.

Afd. 1303 forventes balance mellem udgifter og indtægter.

Afd. 1313 forventes et mindre underskud.

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2024 er af Landsbyggefondens afsluttet med en opfølgning i 2025. Michael Herold oplyste at opfølgning er i proces.



Vedr. de af revisor fremhævede forhold er bl.a. drøftet:

Nybyggeri:

Afd. 1315 GreenCity

Domea.dk har 26.10.2022 anmodet om projektbortfald.

Projektet har status 88 i BossinfSTB.

Ifølge oplysninger fra Michael Herold er grunden tilhørende afd. 1315 sat til salg.

Oplysninger fremgår af BossinfSTB og tingbogen.

Afd. 1315 Majorparken

Domea.dk har i 2025 anmodet om åbning af nyt projekt i BossinfSTB.

Oplysninger fremgår af BossinfSTB.

Afd. 1316 Campus

Tønder Kommune har 25.01.2024 godkendt anskaffelsessum, skema B.

Skøde er tinglyst 09.02.2024.

Oplysninger fremgår af BossinfSTB og tingbogen.

Afd. 1317 Gørrismarkvej

Der henvises til BossinfSTB og de underliggende kontraktforhold.

Egenkontrol:

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

Michael Herold oplyste, at bestyrelsen på sit møde den 06.10.25 forholder sig til egenkontrol i forbindelse med sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. Punktet vil fremadrettet blive behandlet på ét årligt bestyrelsesmøde.

Henlæggelser

Revisor oplyser at afd. 1303 og 1313 har for store henlæggelser til vedligehold. Michael Herold oplyste at årsagen til dette er, at der ikke er sat aktiviteter på henlagte beløb, hvilket iværksættes.

Likvide midler svarer 30.09.2024 ikke til summen af saldi for henlæggelser. Michael Herold oplyste, at dette udlignes i regnskabsåret 2024/2025.

Afd. 1313

Revisor oplyser, at der ikke har været balance mellem indtægter og udgifter i 2023/2024.

Michael Herold oplyste at Organisationsbestyrelsen har afsat 500.000 kr. via dispositionsfondsmidler til regulering af underskud i 2025/26.

Afd. 1352

Revisor oplyser, at der er overfinansiering i forbindelse med køkkenudskiftning, Kastaniealle og bad, etape 3 2021/2022. Michael Herold oplyste at Domeas økonomiafdeling vil forestå udredning.

Styringsrapporter**Effektivitetstal 2024**

Afd. 1313 ligger under gennemsnit for region 55%/77,1%

Afd. 1303 ligger under gennemsnit for region 66%/77,1%

Afd. 1352 ligger under gennemsnit for region 76%/77,1%

Effektivitetstal 2023

Afd. 1313 ligger under gennemsnit for region 56%/79,9%

Afd. 1303 ligger under gennemsnit for region 71%/79,9%

Afd. 1352 ligger over gennemsnit for region 90%/79,9%



Michael Herold gennemgik for afd. 1352, 1303 og 1313 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.

Udlejningssituation

Michael Herold oplyste at udlejningssituationen er acceptabelt. I Campus mangler lidt over halvdelen af boligerne at blive udlejet.

Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri

Afd. 1316 Campus. Skema C er under udarbejdelse.

Afd. 1317 Gørrismarkvej. Skema B blev under Økonomiudvalgsmøde 21.08.2025 udsat.

Afd. 1315 Majorparken, ny Skema A ansøgning ligger til kommunal myndighedsbehandling.

Renoveringssager med støtte fra Landsbygefonden

Afd. 1352. Rømmø. Oprindelig helhedsplan. Projektet på Rømmø er forud for tidsplanen.

Afd. 1352. Tønder. Der pågår dialog med LBF om nye altaner i de røde blokke på Bernadotteparken og at Nørremarksvej 50-58 gøres beboelige.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner

Punktet er behandlet tidligere på mødet.

Eventuelt

Fagchef Morten E. Snitker deltog i mødet under behandling af punktet.

Nørremarksvej 50-58 "Bernadotteparken" blev drøftet.

Michael Herold oplyste, at der pågår dialog mellem Landsbygefonden og Tønder Boligselskab om at renovere ejendommen således, at den igen kan udlejes til en rimelig husleje.

Morten Snitker henviste til drøftelserne på mødet med Domea den 20. maj 2025 hvor det blev konkluderet, at der er behov for både Tønder Kommunes og Domeas/Tønder Boligselskabs aktive medvirken til et fornyet forsøg på at opnå tilladelse til nedlæggelse af boliger i Bernadotteparken, der alle pt. står tomme.

Genudlejning kan på sigt give udfordringer i henhold til 2 pct. lejeledighed, og det blev aftalt, at Morten E. Snitker vil forhøre sig hos Social- og Boligstyrelsen om, hvad der vil skulle til for at en fornyet ansøgning om tilladelse til nedrivning vil få et andet udfald.