

## Referat og aftaledokument

### Styringsdialog med Højer Andelsboligforening, den 22. marts 2021. Mødet er afholdt virtuelt.

#### Deltagere

Højer Andelsboligforening:  
Formand Ketty Atzen, og direktør Jan Mortensen, Dalbo.  
Tønder Kommune (tilsynet):  
Afdelingsleder Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen.

#### 1. Velkomst

Merete Torre Lauridsen bød velkommen til det 8. styringsdialogmøde. Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter lægges der vægt på en god og fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

#### 2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Højer Andelsboligforening har 1 afdeling, fordelt på følgende boliger:  
Familieboliger 136  
Ældreboliger 20  
Erhvervslejemål 1  
Garager/carporte 4

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2019/20 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, med tilhørende materiale.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 35.402, med hvilket beløb arbejdskapitalen er forøget til kr. 290.786, eller pr. lejemålsenhed kr. 1.864. Beløbet overstiger ikke årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed, og indbetalinger af årlige bidrag fortsætter. Disponibel del af Dispositionsfondens er reduceret til kr. 74.987, eller pr. lejemålsenhed kr. 480, hvilket beløb ikke overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed, og indbetalinger af årlige bidrag fortsætter. Reduktion af disponibel del af Dispositionsfondens skyldes ifølge Jan Mortensen engangsudgift til ingeniørundersøgelse vedr. helhedsplan.

Egenkapitalen er forøget til 2.464.529.

Ifølge Jan Mortensen kan årsag til årets overskud henføres til besparelser på bestyrelses- og revisionshonorar sammenholdt med det budgetterede.

Afd. 1 har et overskud på kr. 35.025, med hvilket beløb det akkumulerede opsamlede resultat udgør kr. 129.327, hvilket beløb er overført til henlæggelser, og afvikles i henhold til gældende regler.

Årsregnskab 2020/21 i boligorganisation og afdeling forventes at balancere.

Ifølge oplysninger fra revisor er der ikke overensstemmelse med saldo på konto 401 planlagt vedligeholdelse, og saldo på 20-årig vedligeholdelsesplan. Tilsynet bemærkede, at der fremadrettet bør være overensstemmelse bl.a. af hensyn til granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner, saldo på konto for planlagt og periodisk vedligehold samt tilstrækkelig henlæggelse til planlagte arbejder, og dermed et mere gennemskueligt beslutningsgrundlag.

Revisor anbefalede at der blev udarbejdet politik for måltal for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning. Jan Mortensen oplyste, at emnet vil blive drøftet. Birgit Nielsen oplyste, at en mulighed for at begrænse tab ved fraflytninger kunne være, at forhøje indskud i forbindelse med indflytning.

Styrringsrapporten for organisationen nævner at "nyt omkring affaldsplan i Tønder Kommune ønskes drøftet." Styrringsrapporten for afd. 1 nævner ingen væsentlige punktet.

Med hensyn til affaldsplan henviste Birgit Nielsen til mailkorrespondance hvoraf fremgår, at Bente T. Kristensen fra Tønder Forsyning er tovholder i forbindelse med visuel gennemgang af afdelingens ejendomme.

### **3. Udlejningssituationen**

Højer Andelsboligforening er inde i en stabil udlejningsperiode med p.t. et ledigt lejemål.

### **4. Selskab og afdelinger fremadrettet**

- Jan Mortensen orienterede omkring sag i forbindelse med udskiftning af tag.
- Påbud fra Tønder kommune om separatkloakering på Ballumvej indebar en lejeforhøjelse til hele afdelingen med 25 kr. pr. måned.
- Der er kommet et nyt påbud omkring ændring af kloakeringsforhold, der forventes løst uden gennemførelse af lejeforhøjelse.

### **5. Årets tilsystema**

"Hvordan sikrer vi, at driften i de almene boligorganisationer i Tønder Kommune i 2025 bliver blandt regionens mest effektive"

Effektiviseringstal for afdeling er 71,0 %, organisationen 70,5 % og region 78,0 % og en effektivitetsmarkering "gul". Jan Mortensen oplyste, at der løbende blev arbejdet med øget effektivisering.

### **6. Næste styringsdialog**

Afholdes december 2021.

### **7. Eventuelt.**

Intet anført.

### **Aftaledokumentet til hjemmesiden**

Tilsynet udarbejder referat og aftaledokument til almenstyringsdialog.dk, som fremsendes til godkendelse hos Højer Andelsboligforening forinden.

Ref.: Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen