

## Referat

### Redegørelse:

Forvaltning: Politik og Strategi  
Møde vedr.: Styringsdialog 2023 Toftlund Andels Boligforening  
Mødested: Lokale 203  
Mødedato: 30. november 2023  
Sendes til: Salus Boligadministration

### Deltagere:

Toftlund Andels Boligforening:  
Formand Eva E. Rasmussen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration.  
Tønder Kommune (Tilsynet): Birgit Nielsen

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

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Årets tilsynstema  
Effektivisering
5. Eventuelt

### 1. Velkomst:

Birgit Nielsen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

### 2. Årsregnskaber og styringsrapporter:

Toftlund Andels Boligforening har 5 afdelinger,  
Afd. 1 Nyboder/Timmelsvang m.fl. 98 familieboliger, og 16 ungdomsboliger  
Afd. 4 Elmevej/Søndergade 1 & 2 42 familieboliger  
Afd. 7 Skovbrynet 62 familieboliger  
Afd. 8 Damparken/Solvej 4 familieboliger, og 38 ældreboliger  
Afd. 13 Søndergade 13, stueetage 2 erhvervslejemål  
De 4 boliglejemål i ejendommen er en del af afd. 4

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat for selskab og afdelinger samt ledelsesberetning 2022.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -15.256 kr., med hvilket beløb efter tillæg af særlige bidrag fra afdelinger 42.075 kr., arbejdskapitalen er forøget til 197.982 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 reduceret til 1.064.024 kr., hvilket beløb ikke overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 4.088.194 kr.
- Årets drift har resulteret i at 2 afdelinger udviser overskud, og 3 afdelinger udviser underskud. Årets overskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget det opsamlede resultat til 269.308 kr. Lisbeth Jakobsen oplyser at det opsamlede resultat afvikles budgetmæssigt. Årets overskud i afdeling 4 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget det opsamlede resultat til 179.486 kr. Lisbeth Jakobsen oplyser at resultatet afvikles budgetmæssigt. Årets underskud i afdeling 7 har efter afvikling af tidligere års underskud reduceret det opsamlede til 195.344. Årets underskud i afdeling 83 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret det

opsamlede resultat til 82.834 kr. Årets underskud i afd. 13 har reduceret det årlige resultat til -8.827 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser at regnskabet i 2023 følger budgettet.

Lisbeth Jakobsen oplyser at der er fokus på henlæggelser. Den udarbejdede vedligeholdelsesplan sammenholdes med henlæggelser. Der kan forekomme ændringer begrundet i den samfundsmæssige udvikling.

Styringsrapporten nævner bl.a. om fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger og effektivisering m.v., og ønske om etablering af nye afdelinger:

Lisbeth Jakobsen supplerer det i styringsrapporterne nævnte.

- 1 Der er fortsat behov for faste mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Behovet er drøftet med fagchef Morten Snitker.
- 2 Boligorganisationen er uforstående overfor at Tønder Kommune giver tilsagn til alment byggeri i Toftlund til anden boligorganisation end den lokalt etablerede. Dette modarbejder målet om mere effektiv drift.
- 3 Der er udfordringer vedr. beboersammensætningen i Toftlund Andels Boligforening. Mulig årsag kan ligge i den kommunale anvisningsret.
- 4 Boligorganisationens udfordringer relateres til udlejningssituationen som dog er væsentligt forbedret. Der arbejdes med salg og nedbringelse af antal boliger.
- 5 Gennem arbejde med fysisk helhedsplan for afdelingen ønskes status ændret på ungdomsboligerne.
- 6 Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes altid ved renovering og nybyggeri. Et særligt ønske er opsætning af solceller på hustage i boliger tilhørende Toftlund Andels Boligforening. Grundet lovgivning på området er dette p.t. ikke en mulighed.
- 7 I forbindelse med effektivisering af administration og drift er alle forbrugsmålere skiftet til modeller der kan fjernaflæses, naturgas udskiftes til fjernvarme eller varmepumpe, der foretages digital opmåling af alle boliger så istandsættelsesopgaver løbende kan sendes i udbud.
- 8 I forbindelse med særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati er der fokus på arbejdsrutiner.

#### **4. Årets tilsystema**

Effektivisering.

Lisbeth Jakobsen henviste til beretning for 2022 og afsnit om effektivitetstal fra ministeriet. På baggrund af løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne, er opgaverne med almindelig vedligeholdelse, lejetab og istandsættelse ved fraflytning udvalgt som opgaver hvor omkostningerne kan påvirkes ved nærmere analyse.

Birgit Nielsen fremhævede modellen som et godt styringsredskab.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 67,4 %, kommune 74,6 % og region 81,0 %

#### **5. Eventuelt:**

Intet at bemærke.