

# Referat og aftaledokument

## Styringsdialog med Højer Andelsboligforening, den 10. marts 2023

### Deltagere

Højer Andelsboligforening:  
Formand Yvonne Nielsen og direktør Jan Mortensen  
Tønder Kommune (tilsynet):  
Birgit Nielsen, referent

### 1. Velkomst

Birgit Nielsen

### 2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2021/22 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, udskrift af revisionsprotokol, beretning fra organisationsbestyrelsen, styringsrapport og oplysningsskema fra afdeling.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 15.806, med hvilket beløb arbejdskapitalen er forøget til kr. 344.240, eller pr. lejemålsenhed kr. 2.207. Beløbet overstiger ikke årets minimumsgrundlag for indbetaling af bidrag pr. lejemålsenhed. Jan Mortensen oplyser, at indbetaling af årlige bidrag fortsætter.

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget til kr. 495.676 eller pr. lejemålsenhed kr. 3.177. Beløbet overstiger ikke årets minimumsgrundlag for indbetaling af henlæggelser pr. lejemålsenhed. Jan Mortensen oplyser at indbetaling til årlige henlæggelser til dispositionsfonden fortsætter.

Egenkapitalen er forøget til kr. 2.486.470.

Årsag til årets overskud er jfr. beretning for 2021/2022 besparelse på bestyrelses- og revisionshonorar sammenlignet med det budgetterede.

Afd. 1 har et overskud på kr. 120.987, med hvilket beløb det akkumulerede opsamlede resultat udgør kr. 148.268, hvilket beløb er overført til henlæggelser og afvikles i henhold til gældende regler.

Jan Mortensen oplyste at årsregnskab 2022/23 i såvel organisation som afdeling forventes at balancere.

Revisionens bemærkning til granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, håndtering af EU-persondataforordningen, tingbogs kontrol og manglende sammenhæng mellem saldoen på konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse, og de 25-årige vedligeholdelsesplaner samt de planlagte og løbende hensættelser i drifts- og vedligeholdelsesplanen og de løbende hensættelser i regnskabet blev drøftet.

Revisionen har i 2021/2022 haft fokus på følgende områder:

- Mål- og resultatstyring
- Gennemførelse af salg
- Myndigheders gebyropkrævning
- Aktivitets- og ressourcestyring

Revisionens bemærkninger til de enkelte punkter og fokusområder blev gennemgået. Jan Mortensen oplyste, at der foreligger interne handleplaner og forretningsgange som iagttages, men der foreligger ikke noget skriftligt. Arbejdet hermed er i proces.

Styringsrapport for organisation og afdelinger giver ikke nævneværdig anledning til bemærkninger.

### **3. Udlejningssituationen**

Udlejning er fortsat inde i en positiv udvikling. I forbindelse med årsskiftet var der en del ledige lejemål.

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

Yvonne Nielsen oplyste status for planlagte og igangsatte arbejder.

### **5. Årets tilsynsystema**

"Effektivisering – realistiske mål"

Effektiviseringsprocent:

Højer Andelsboligforening er 69,5 pct

Afd. 1 er 69 pct.

Gennemsnit for regionen er 81,2 pct. hvorfor tilsynets mål med, at boligorganisationerne i Tønder Kommune vil være at finde blandt regionens mest effektive i 2025 for så vidt angår Højer Andelsboligforening forventes opnået med de tiltag som er drøftet.

Jan Mortensen oplyste at Højer Andelsboligforening er en mindre organisation og ikke vil kunne opnå samme effektiviseringsfordele som store organisationer.

### **6. Eventuelt.**

Jan Mortensen oplyste, at revisors bemærkninger i protokollen til administration, drift og skriftlige forretningsgange vil blive indarbejdet i koncept til referat som faste punkter til drøftelse ved organisationsbestyrelsesmøder.