

Styringsdialogmøde

Gråsten Andelsboligforening

Dato: 28. november 2025	Tid: 09.45-10.45	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Gråsten Andelsboligforening: Forretningsfører og bestyrelsesformand. Sønderborg Kommune: Stabschef samt to Tilsynskonsulenter.		
Bilag		
Referent Tilsynskonsulent		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024. <ul style="list-style-type: none">BoligorganisationAfdelingerLandsbyggefondens regnskabs gennemgang	<p>Styringsrapport: Administrationsbidraget er lavere end benchmark men steget lidt siden 2023.</p> <p>Dispositionsfonden er langt højere sammenlignet med benchmark og steget i forhold til 2023.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgør 27.413 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed er dermed opfyldt.</p> <p>Arbejdskapitalen ligger over benchmark men er faldet i forhold til 2023.</p> <p>Stamdata: Ifølge regnskab pr. dec. 2024 er der 28 afdelinger med i alt 727 lejemålsenheder. Der er en enkelt afdeling under opførelse. Jf. Landsbyggefonden d.24. november 2025 er der 29 afdelinger og 719 lejemålsenheder. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at forskellen skal ses i lejemålsenheder kontra hvad der anses som boliger. De ekstra kan være erhvervslejemål.</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et underskud på 96 t.kr. Årets drift har ifølge protokollen resulteret i, der i 2024 har været 22 afdelinger, som udviser et overskud på samlet 1.754 t.kr. Der er 6 afdelinger med underskud på samlet 403 t.kr. og én afdeling med et 0-resultat, hvilket skyldes, at afdelingen er under opførelse.</p> <p>2 væsentlige omkostninger for Gråsten Andelsboligforening er tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at tab ved lejeledighed er stor pga. stormflod på Bryggen.</p>

		<p>Der er iværksat plan for stormsikring til fremtiden. Lejlighederne er blevet istandsat efter stormfloden, hvilket er blevet rigtig godt. Det var en lang proces, fordi alt skulle gennemtørres. Der var en del genhusninger.</p> <p>Landsbyggefondens regnskabs gennemgang Der var 2 bemærkninger fra Landsbyggefonden. Tilsynet har ikke yderligere bemærkninger til dette.</p> <p>Der er 16 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 6 (henlæggelser), afd. 10 (rød i 3 år), afd. 11 (henlæggelser), afd. 34 (henlæggelser) og afd. 37 (rød i 3 år) ikke længere som kritiske i styringsrapporten.</p> <p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 16 (fracflytning) og afd. 26 (fracflytning) og afd. 27 (ledige boliger + fracflytning), som begge har røde nøgletal.</p> <p>Afd. 26 + 27 er hovedsagelig anvist af kommunen, socialt udsatte samt bofællesskab for fysisk handicappede.</p> <p>Ud af de 16 antal afdelinger med kritiske nøgletal er der 2 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år. Gråsten Andelsboligforening har i rapporten oplyst, at "effektivitetstallet er stort set uændret. Effektiviteten er påvirket af afstande mellem afdelingerne", hvilket gør dem dyrere at drifte pga. kørsel fra sted til sted. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at der var vinduer og tage, som skulle repareres. Vedligeholdelsesplaner og henlæggelser har der ikke været så stort fokus på tidligere, men Gråsten Andelsboligforening oplyser, at de gør hvad de kan for at få tallene op stille og roligt.</p> <p>Ifølge revisorprotokollatet er henlæggelserne for stort set alle afdelinger under landsgennemsnittet.</p> <p>Gråsten Andelsboligforening har i styringsdialogen kommenteret følgende: "Levering af hårde hvidevarer har været i udbud. Etablering af servicecenter har frigivet tid til ejendomsfunktionærerne, der nu ikke længere forstyrres af beboeropkald. Til gengæld har det også genereret flere beboeropgaver, så det har endnu ikke været en besparelse, men en udvidelse af servicen"</p> <p>Afdelinger, der ønskes drøftet, jf. rapport: 0</p> <p>Gråsten Andelsboligforening oplyser, at alt er lejet ud, der er stor efterspørgsel, organisationen har god økonomi. Der opleves ikke de store udfordringer.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Styringsdialogmøde

		<p>Der er 0 antal sager i beboerklagenævnet jf. styringsrapport. Der er tale om fejl i systemet. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at der har været minimum én sag i 2024.</p> <p>Revisionsgennemgang af regnskabserklæringen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p> <p>Revisor har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision og den foretagne egenkontrol.</p> <p>Regnskabet tages til efterretning uden bemærkninger.</p>
2.	<p>Igangværende projekter</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Renoveringer▪ Nedrivninger▪ Nybyggeri	<p>Gråsten Andelsboligforening oplyser i styringsrapporten, at de nye rækkehuse i Nybøl har været eftertragtede, og opstår der mulighed for yderligere lignende byggeri i fx Vester Sottrup, indgår Gråsten Andelsboligforening gerne i projektet.</p> <p>Gråsten Andelsboligforening oplyser, at de overvejer at regne på Højløkke i Rinkenæs. Der er ønske om, at evt. byggeri ligger så tæt som muligt på eksisterende byggeri. Måske kan der være tale om byggeri i flere etaper.</p> <p>Kongevej i Gråsten. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at Skema A er sendt ind og godkendt. Støjgener er en udfordring, som er ved at blive undersøgt.</p> <p>Gråsten Andelsboligforening oplyser, at de netop har afsluttet en større renovering i afd. 1; bla. drænering og efterisolering. Hovedbestyrelsen har betalt for asfaltering efter fjernvarme ved Hvedemarken.</p>
3.	<p>Udlejningssituationen</p>	<p>Gråsten Andelsboligforening oplyser i deres årsberetning, at der i 2024 var 91 fraflytninger, hvilket er flere end 2023, hvor tallet lå på 72. Det svarer til en fraflytningsprocent på 13%.</p> <p>De 91 fraflytninger fordeler sig på:</p> <ul style="list-style-type: none">- 11 ældreboliger- 1 boligfællesskab- 4 ungdomsboliger- 75 almindelige boliger <p>Gråsten Andelsboligforening oplyser, at der ingen udlejningsproblemer er i Gråsten. Pt. 86 på interesselisten til Kongevej.</p>
4.	<p>Boligsociale forhold</p>	<p>Gråsten Andelsboligforening oplever ikke nogen nævneværdige udfordringer.</p>
5.	<p>Fremtidsplaner for organisation og afdelinger</p>	<p>Gråsten Andelsboligforening oplyser, at de arbejder på at sammenlægge afdelinger.</p>

Styringsdialogmøde

		Netop aftalt at 4 afdelinger i Gråsten bliver til én. Planlægger at flytte administration og vicevært ned på Kongevej, når den er klar.
6.	Anvisningsaftale	Enkelte kommunale anvisninger; Engparken, Højløkke og Ringgade.
7.	Næste styringsdialogmøde	Formiddag er fint, oktober/november passer godt.
8.	Evt. og gensidig orientering	<p>Gråsten Andelsboligforening afventer svar på tvist vedr. afd. 12.</p> <p>Gråsten Andelsboligforening spørger ind til, hvad der ventes på ift. Kongevej i Gråsten. Trine oplyser, at der arbejdes på lokalplan.</p> <p>Landsbyggefonden har påpeget, at Gråsten Andelsboligforening gerne må bruge lidt flere penge, så Dispositionsfonden ikke bliver alt for høj. Der er dog ikke de store behov i afdelingerne, og der er ingen problemer med at leje boligerne ud.</p> <p>Fællesmøde er planlagt til onsdag d. 15. april 2026</p>