

Styringsdialogmøde

Sønderborg Andelsboligforening

Dato: 28. november 2025	Tid: 11.00-12.00	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Sønderborg Andelsboligforening: Forretningsfører Sønderborg Kommune: Stabschef samt to Tilsynskonsulenter		
Bilag		
Referent Tilsynskonsulent		

	Dagsorden	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Boligorganisation▪ Afdelinger▪ Landsbyggefondens regnskabs gennemgang	<p>Styringsrapport: Administrationsbidraget er steget og ligger nu over benchmark jf. styringsrapport. Jf. Revisionsprotokollat er administrationsbidraget 4.371 kr. pr. lejemålsenhed og er under landsgennemsnittet for 2023.</p> <p>Dispositionsfond er faldet og er under benchmark. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.716 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed er dermed ikke opfyldt. Den disponible del primo året var på 6.906 kr. pr. lejemålsenhed og opfyldte dermed det lovmæssige minimum. Afdelingerne har derfor ikke bidraget til dispositionsfonden i indeværende år.</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening har i 2024 valgt at dække lejetab i Nørager med dispositionsfondsmidler.</p> <p>Arbejdskapitalen er lav i forhold til benchmark men er steget i forhold til 2023. Sønderborg Andelsboligforening oplyste sidste år, at det skyldes et underskud, der tidligere har været. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at Bygtoften generelt er dyr at drive, herunder store vedligeholdelsesudgifter.</p> <p>Antal afdelinger/boliger: Stamdata pr. 24/11-25 viser at der er 53 afdelinger (6 byggesager) og 3.280 lejemål, fordelt på 3.148 familie-, 66 ungdoms-, 47 ældre- og 19 Enkeltværelseboliger, hertil kommer 134 familieboliger og 232 ungdomsboliger under byggesager. Regnskabet pr. 31/12-2025 viser 46 afdelinger med i alt 3.433 lejemål.</p>

		<p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de 6 byggesager er årsagen til forskellen. Afd. 26 (tidligere børnehaven). Damsmosevej blev taget i brug i foråret 2024. Sundquistgade blev taget i brug i august 2024. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at noget af forskellen ligger i, at der er garager med i protokollatet Derudover kan Sønderborg Andelsboligforening ikke forklare forskellen.</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et overskud på 56 t.kr. mod et underskud på 600 t. kr. i 2023. Årets drift har ifølge revisionsprotokollat resulteret i, at 41 afdelinger udviser et samlet overskud på 7.892 t.kr. 6 afdelinger viser et underskud på i alt 578 t.kr. og to afdelinger med et 0-resultat, hvilket skyldes, at afdelingerne ikke var i drift pr. statusdato.</p> <p>2 væsentlige omkostninger for Sønderborg Andelsboligforening er tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.</p> <p>Der er 22 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 15 (fraflytning), afd. 29 (fraflytning), afd. 30 (henlæggelser) ikke længere som kritiske i styringsrapporten.</p> <p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 1 (fraflytning) og afd. 14 (fraflytning). Ud af de 22 antal afdelinger med kritiske nøgletal er der 19 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år.</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de ikke oplever problemer med at leje ud. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at afd.14; Rønnevænget er slået sammen med afd. 6. Før var det en meget lille afdeling, hvilket var årsagen til de kritiske tal for 2024.</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening har i rapporten oplyst, at <i>"Effektiviteten er generelt faldet i alle organisationer i SAB, hvilket til dels skyldes dyre overenskomster og etablering af et servicecenter"</i>.</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de gerne vil istandsætte ungdomsboligerne Rebslagergård, men afdelingen har ikke helt midlerne til det. Beliggenheden gør dog, at det formentlig vil være nemt at udleje dem efterfølgende.</p> <p>Ifølge revisorprotokollatet er henlæggelserne for flere afdelinger under landsgennemsnittet.</p>
--	--	---

		<p>Der står i styringsrapporten, at Sønderborg Andelsboligforening ønsker at drøfte ALSBO. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at det ikke er relevant pt. Afdelingen er renoveret og fungerer godt.</p> <p>Landsbyggefondens regnskabs gennemgang har alene påpeget forhold, som der ikke forventes en tilbagemelding på.</p> <p>Der er ifølge LBF 0 sager i beboerklagenævnet. Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at der har været:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Én sag med delvist tabt/delvist medhold - Én på Mågevænget - Flere andre små sager - Én tabt - Flere med medhold til Sønderborg Andelsboligforening <p>Revisions gennemgang af udgifter til bestyrelsen og andre folkevalgte har ikke givet anledning til bemærkninger. Revisor har ikke givet anledning til bemærkning på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision eller 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>Byggeprojekter jf. årsberetningen: Rækkehuse i Vollerup, rækkehuse i Nørager, familieboliger på Boldbanen, studieboliger på Grundtvigs Allé, familieboliger på Bygtoften og ikke mindst studie- og familieboliger på Skovvej/Materialegården.</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser i styringsrapport: Pt. er der en del nye byggerier på vej. En del som følge af omdannelsen af Nørager og andre på grund af tilvækst af studerende. "Vi er altid åbne for muligheden for opførelse af flere bynære boliger, også gerne i partnerskab med andre."</p> <p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at der skal laves brandsikring i ældreboligerne på Mågevænget og Tandsbjerg. Planlagt til udførelse i marts 2026.</p>
3.	Udlejningssituationen	<p>Sønderborg Andelsboligforening oplyser i deres årsberetning, at der i 2024 var 521 fraflytninger, hvilket er flere end 2023, hvor tallet lå på 494. Det svarer til en fraflytningsprocent på 15,7%. Der har været flest fraflytninger i afdeling 35, Nørager, grundet genhusning. De 521 fraflytninger fordeler sig på:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 seniorboliger

Styringsdialogmøde

		<ul style="list-style-type: none">- 18 ældreboliger- 1 boligfællesskab- 26 ungdomsboliger- 472 almindelige boliger <p>Generelt ikke problemer med at leje boliger ud.</p>
4.	Boligsociale forhold	Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at den tidligere boligsociale helhedsplan er afsluttet 31.8.2025. Den nye boligsociale helhedsplan er startet op sammen med Søbo, B42 og Danbo. De virker til at være godt på vej. Sønderborg Andelsboligforening oplever, at Stenbjergparken virker til at fungere ok.
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Sønderborg Andelsboligforening arbejder på sammenlægning af afdelinger for at blive mere effektive og forbedre beboerdemokratiet. Afd. 1 og 4. er slået sammen. Fungerer godt med byggeri, hvor man blander privat og alment.
6.	Anvisningsaftale	Sønderborg Andelsboligforening oplyser, at de ikke er interesseret i at overtage ældreboliger. Forsøgsaftale fungerer fint.
7.	Næste styringsdialogmøde	Oktober/november og formiddag fungerer godt.
8.	Evt. og gensidig orientering	Fællesmøde er sat til d. 15. april 2026