

Styringsdialogmøde

Nordborg Andelsboligforening

Dato: 4. december 2025	Tid: 13.45-14.45	Sted: Mødelokale 200 Anneks
Mødedeltagere Nordborg Andelsboligforening: Forretningsfører og bestyrelsesformand. Sønderborg Kommune: 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 højere end benchmark og er steget siden 2023. Nordborg Andelsboligforening oplyser i styringsrapport, at administrationsbidrag i budget 2026 igen er faldet og er nærmere sidste års værdi. Jf. Protokollat er der i forbindelse med revisionen påsat, at administrationsbidraget er fastsat og godkendt af organisationsbestyrelsen. Afdelingerne har betalt kr. 4.605 pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag plus kr. 20.000 i grundbidrag pr. afdeling.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at DALBO, som tidligere var administrator, mistede administrationen af en anden boligorganisation, hvilket gjorde, at der var færre boligorganisationer til at betale DALBOs omkostninger via administrationsbidraget. På den baggrund steg administrationsbidraget for de tilbageværende boligorganisationer. Det er også baggrunden for, at DALBO blev fusioneret ind i BoligSyd, hvilket forklarer, hvorfor administrationsbidraget er faldet igen.</p> <p>Dispositionsfonden er under benchmark og faldende i forhold til 2023.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgør 4.598 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 pr. lejemålsenhed er dermed ikke opfyldt. Det betyder, at afdelingerne skal indbetale bidrag til dispositionsfonden. Der er i 2024 ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden.</p> <p>Jf. Protokollatet er en væsentlig årsag til, at den disponible del er kommet under minimum, det tilskud til</p>

		<p>afdeling 13, som er givet i forbindelse med afdelingens afsluttede helhedsplan. Nordborg Andelsboligforening oplyser, at de også er af den overbevisning, at afd. 13 er den primære årsag.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at der er sat midler af til tilskud til Kildebæk/Jeppesdam, men om de bliver brugt lige nu, vides ikke.</p> <p>Arbejdskapitalen er lav og ligger under benchmark. Arbejdskapitalen er faldet i forhold til 2023.</p> <p>Der er jf. protokollatet opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2024, svarende til kr. 100 pr. ejermålsenhed. Der er i indeværende år ikke ydet tilskud fra arbejdskapitalen.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser i årsberetningen, at dispositionsfonden er under pres og falder under grænsen for, hvornår lejemaal skal opkræves hertil. På den baggrund bliver der fra 2026 opkrævet til dispositionsfonden - ligesom der opkræves til arbejdskapitalen.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening samarbejder med Landsbyggefonden om evt. at få yderligere tilskud, så Dispositionsfonden kan komme op igen. Især afdeling 8 er i fokus her, herunder en helhedsplan. Der arbejdes på at få mindsket/fjernet det løbende tilskud til afd. 13.</p> <p>Stamdata: Ifl. Protokollat 758 lejermålsenheder. Jf. Årsberetning 738 boliger samt 98 garager/carporte. Jf. LBF 739 boliger + 16 boliger under "byggesager"</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et underskud på 228.834 kr. mod et underskud på 631.000 kr. i 2023. Årets underskud er overført til arbejdskapitalen.</p> <p>Årets drift har ifølge protokollatet resulteret i, der i 2024 har været 18 afdelinger, som udviser et overskud. Der er 1 afdeling med underskud og 1 afdeling med et 0-resultat.</p> <p>Landsbyggefondens regnskabsgennemgang havde 3 bemærkninger. Tilsynet har modtaget besvarelsen og har ikke yderligere bemærkninger til dette.</p> <p>Der er 16 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 27 (fracflytning + henlæggelser) ikke længere som kritisk i styringsrapporten.</p>
--	--	--

		<p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 2 (ledige boliger + fraflytning + rød i 3 år). Nordborg Andelsboligforening oplyser, at afd. 2 normalt ikke giver grund til bekymring. Det må bero på et tilfælde, da det er en mindre afdeling, og derfor virker procenten høj. I 2025 har der nærmest ikke været en ledig bolig i afd. 2. Afd. 4 (rød i 3 år), afd. 12 (rød i 3 år), afd. 13 (rød i 3 år). Nordborg Andelsboligforening oplyser, at alle de røde afdelinger i en positiv udvikling til trods for, at de har været røde i 3 år.</p> <p>Afd. 22 (henlæggelser) Nordborg Andelsboligforening oplyser, at henlæggelser er noget de generelt arbejder med ift. drifts- og vedligeholdelsesplaner. afd. 25 (henlæggelser). Generelt oplever Nordborg Andelsboligforening et efterslæb efter energikrisen (faldende rente) og huslejestigninger (5%).</p> <p>Ud af de 16 afdelinger med kritiske nøgletal er der 11 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år. Nordborg Andelsboligforening har i rapporten oplyst, at der er og forsat vil være fokus på at forbedre effektivitetstal. De oplyser desuden, at der er en positiv udvikling fra 2023 til 2025 - fokus er stadig herpå.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening har i styringsrapporten kommenteret følgende: Der er forrige år indgået aftale med administrationsselskabet BoligSyd om overtagelse af forretningsførerfunktionen, delvis økonomifunktion og teknisk ledelse. Dette for at sikre en stabil drift og et bedre fagligt miljø.</p> <p>Afdelinger, der ønskes drøftet, jf. rapport: Afd. 25 – Nordborgvej Nordborg Andelsboligforening oplyser, at der er afsat midler. Næste step er nedrivning. Teknisk set vil afd. 25 blive tilskødet til afd. 19, fordi nedlæggelse kræver at den lægges til en anden afdeling Afd. 25 har dog selvstændig økonomi, så den ikke påvirker afd. 19. Nordborg Andelsboligforening planlægger at indhente tilbud på nedrivning snarest muligt, hvorefter grunden sættes til salg Der ligger endnu ingen svar fra Landsbyggeförening ift., om de vil tage en større del af udgiften end først udmeldt.</p> <p>Afd. 30 – Jeppesdam 95 - bofællesskab - Fejl at denne er nævnt i rapporten</p>
--	--	--

		<p>Der er 0 antal sager i beboerklagenævnet jf. Styringsrapport.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at der ér sager ved Beboerklagenævnet, men at siden 1.6.25 har de ikke tabt en sag. Der har været 2 sager i den periode.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at de altid starter med at konfliktløse, men ikke altid det kan løse problematikken.</p> <p>Jf. protokollat er det konstateret, at flere ejendomme ikke er tinglyst med rette afdeling som adkomsthaver. I nogle tilfælde er ejendomme tinglyst under et forkert afdelingsnummer. Der er i forbindelse med revisionen konstateret, at der er tinglyst ejerpantebrev i afdeling 20 på 20.000.000 kr., som ikke er oplyst i afdelingens årsregnskaber.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at på nuværende tidspunkt skulle det være på plads.</p> <p>Revisionsgennemgang af regnskabserklæringen har givet anledning til følgende bemærkninger.</p> <p>Revisionen anbefaler, at der indføres en procedure, der sikrer, at der på bestyrelsesmøderne sker en fremlæggelse af oversigt over ajourføringsstadiet for væsentlige forretningsgangsbeskrivelser, herunder bestyrelsens accept.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at det er der endnu ikke arbejdet med, men der er opmærksomhed på, at det skal ske.</p> <p>I afdeling 25 er der medtaget en fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende det påtænkte salg og afvikling af afdelingen.</p> <p>Revisionen har lavet påtegning med forbehold ift. årsregnskabet for afdeling 32 (Kildebæk/Jeppestam), da der endnu ikke foreligger et aflagt og revideret byggeregnskab. Skema B er godkendt 21/6-2024.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at indflytning var 1. november 2025.</p> <p>Ud af 16 boliger er der pt. 4 ledige, formentlig kun 3 indenfor kort tid.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at Kuben skulle være i gang med at udfærdige Skema C, så formentlig er det kommunen i hænde indenfor få måneder.</p> <p>Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision og den udførte juridisk-kritiske revision.</p> <p>Regnskabet tages til efterretning uden bemærkninger.</p>
--	--	---

2.	<p>Igangværende projekter</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renoveringer ▪ Nedrivninger ▪ Nybyggeri 	<p>Nordborg Andelsboligforening har i styringsrapporten oplyst, at afdeling 25 er godkendt i forhold til nedrivning, herunder finansiering. Driftsstøttesag er oprettet ved Landsbyggefonden, og nedrivning forventes igangsat inden sommer 2026.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening oplyser, at i forhold til nybyggeri på Østerhaven i Nordborg er grundkapital afsat - lokalplan undervejs. Afventer kontraktudkast fra Ejendomskontoret.</p> <p>Tilgængelighedsboliger: Nordborg Andelsboligforening mener, at alle 42 étplansboliger bliver tilgængelige og kan bruges af alle aldersgrupper, hvorfor der ikke er særligt fokus på det. Det er etplansbyggeri, der er efterspørgsel på i Nordborg.</p> <p>Løkken: ombygning af institution og tilføjelse af boliger. Nordborg Andelsboligforening oplyser, at økonomien ser meget stram ud. Hvis der skal ske noget, så kan det formentlig kun gøres med midler fra kommunen til ombygning.</p> <p>Afd. 8 og 12: Nordborg Andelsboligforening afventer Landsbyggefonden ift. ombygning I afd. 8 er der desuden kloakarbejde (kloakseparering), som giver en økonomisk udfordring, fordi udgiften har vist sig at være væsentlig større end forventet. Landsbyggefonden er ligeledes kontaktet ift. dette.</p> <p>Ingen større projekter planlagt.</p>
3.	Udlejningssituationen	<p>Lige nu (december 25) ligger Nordborg Andelsboligforening på 2,1 % lejeledighed. Den er steget, fordi de nyopførte 16 boliger nu er tilføjjet. Holmgade: lidt svære at udleje Storegade: etageejendom med trapper op til 1. sal, hvilket Nordborg Andelsboligforening oplever afskrækker lejere. De er i gang med at undersøge, om der kan gøres noget. Stolelift er undersøgt, men pladsen er ikke til det.</p>
4.	Boligsociale forhold	<p>Nordborg Andelsboligforening oplever som sådan ikke udfordringer. Indimellem er der enkelttilfælde, som giver udfordringer, men det behandles i beboerklagenævnet hvis nødvendigt.</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	<p>Nordborg Andelsboligforening har fokus på at få styr på økonomi og henlæggelser, så boligorganisationen generelt bliver sundere. Et par enkelte afdelinger overvejes sammenlagt men ingen konkrete planer. Nordborg Andelsboligforening overvejer om der skal ændres fra generalforsamling til repræsentantskab</p>
6.	Anvisningsaftale	<p>Nordborg Andelsboligforening oplever meget sjældent at få borgere anvist til boliger.</p>
7.	Næste styringsdialogmøde	<p>Nordborg Andelsboligforening er fint tilfreds med november og omkring kl. 13.45.</p>

Styringsdialogmøde

8.	Evt. og gensidig orientering	<p>Tilsynet: Fællesmødet er planlagt til d. 15.april 2026 kl. 14.00. Dagsorden udsendes senere.</p> <p>Nordborg Andelsboligforening: Tilsynet kan sætte frist ind i Styringsdialogen, så boligorganisationerne bliver mindet om det.</p>
----	------------------------------	--