

Referat og aftaledokument

Styringsdialogmøde med Løgumkloster Andelsboligforening, den 10. marts 2023.

Deltagere

Løgumkloster Andelsboligforening:

Formand Johannes Van Stuivenberg og direktør Jan Mortensen, Dalbo

Tønder Kommune (tilsynet):

Birgit Nielsen, referent

1. Velkomst

v/Birgit Nielsen

2. Årsregnskaber og styringsrapporter

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

Årets resultat udviser et underskud på kr. 172.103, med hvilket beløb arbejdskapitalen er reduceret til kr. 1.569.368, eller pr. lejemålsenhed kr. 4.536. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for indbetaling af bidrag pr. lejemålsenhed. Jan Mortensen oplyser, at der p.t. ikke indbetales årlige bidrag til arbejdskapital.

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret til kr. 3.444.556 eller pr. lejemålsenhed kr. 9.955. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for indbetaling af henlæggelser pr. lejemålsenhed. Jan Mortensen oplyser, at der p.t. ikke indbetales årlige henlæggelser til dispositionsfonden.

Egenkapitalen er reduceret til kr. 8.281.063.

Årsag til årets underskud er jfr. beretning for 2021/2022 større udgift til fremmed assistance samt renter/kurstab i forhold til budgetteret.

Resultat for afdelinger:

Afd. 1: Overskud kr. 49.614. Efter afvikling af opsamlet resultat er akkumuleret resultat kr. 223.286 som indgår i henlæggelser.

Ifølge udskrift af revisionsprotokol skyldes årets overskud korrektioner til tidligere år.

Afd. 9: Underskud kr. 161.035. Efter afvikling af opsamlet resultat er akkumuleret resultat kr. -170.228 som indgår i henlæggelser.

Ifølge udskrift af revisionsprotokol skyldes årets underskud at udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovation har været væsentligt højere end budgetteret.

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

De af revisionen i 2021/22 nedennævnte fokuspunkter er drøftet og kommenteret.

Mål- og resultatstyring

- Politik og måltal for henlæggelser ved fraflytninger og tab ved fraflytninger. Jan Mortensen oplyste, at der foreligger procedure, men ikke en skriftlig forretningsgang.
- Dokumentation og opfølgning på bestyrelsens egenkontrol ved udarbejdelse af skriftlig forretningsgang.

Jan Mortensen oplyste at dokumentation og opfølgning er under implementering.

Gennemførelse af salg

- Hvordan sikres, at der i forbindelse med budgettering er direkte sammenhæng mellem den årlige henlæggelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan, og den årlige henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i regnskabet.

Jan Mortensen oplyste at de årlige henlæggelser tilpasses løbende, og at der inden for en kort årrække er fuld integration mellem finans-, drift- og vedligeholdelse.

Aktivitets- og ressourcestyling

- Revisor anbefaler at organisationsbestyrelsen ligeledes gennemgår økonomien i afdelinger med henblik på opnåelse af besparelser.

Johannes Van Stuivenberg oplyser at dette praktiseres men er ikke nedskrevet i protokol.

Styringsrapporten for organisationen og afdelinger giver ikke nævneværdig anledning til drøftelse.

3. Udlejningssituationen

Løgumkloster Andelsboligforening er fortsat inde i en stabil udlejningsperiode uden tomgang.

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Jan Mortensen orienterede omkring status for helhedsplan igangsat 2021 vedr. øget tilgængelighed. Tilstandsrapport er udarbejdet. Helhedsplanen afventer økonomisk beregning.

5. Årets tilsynsystema

"Effektivisering – realistiske mål"

Effektiviseringsprocent:

Løgumkloster Andelsboligforening er 85,1 pct.

Afd. 1 er 88 pct.

Afd. 9 er 82 pct.

Idet gennemsnit for regionen er 81,2 pct. er tilsynets mål med, at boligorganisationerne i Tønder Kommune vil være at finde blandt regionens mest effektive i 2025 opnået for så vidt angår Løgumkloster Andelsboligforening.

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.