

Referat og aftaledokument

Redegørelse

Forvaltning: Politik og Udvikling

Møde vedr.: Styringsdialog 2021 Tønder Andelsboligforening

Mødested: Lokale 202

Mødedato: 21. oktober 2021

Sendes til: Tønder Andelsboligforening og Salus Boligadministration

Deltagere

Tønder Andelsboligforening:

Formand Børge Rossen og administrationschef Toke Arndal, Salus Boligadministration.

Tønder Kommune (Tilsynet):

Afdelingsleder Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen.

Tønder Kommune har inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber og styringsrapporter
3. Udlejningssituation
4. Selskab og afdelinger fremadrettet
5. Årets tilsynsystema 2021
6. Eventuelt

1. Velkomst

Merete Torre Lauridsen bød velkommen til styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber, revisionsprotokol og ledelsesberetning for 2020 for selskab og afdelinger.

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et overskud på 163.400 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 150.938 kr., arbejdskapitalen er forøget til 1.442.694 kr. Beløbet overstiger ikke årets maksimumgrundlag for henlæggelser pr. lejermålsenhed. Toke Arndal oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 2.992.956 kr. Beløb overstiger ikke årets maksimumgrundlag for henlæggelser pr. lejermålsenhed. Toke Arndal oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er forøget til 22.093.123 kr.

Toke Arndal oplyser, at årsregnskabet 2021 følger budgettet.

Landsbyggefonden har 28. september 2021 fremsendt regnskabsgennemgang for årsregnskabet 2020. Toke Arndal oplyser ikke at være bekendt med indholdet af Landsbyggefondens regnskabsgennemgang 2020.

Ifølge Toke Arndal er der 25 afdelinger med overskud, og 2 afdelinger med underskud.

Med baggrund i et opsamlet negativt resultat pr. lejermålsenhed oplyste Toke Arndal vedr.:

- Afd. 18
Det opsamlede resultat overstiger 3 måneders bruttolejeindtægt, og afdelingen betragtes som teknisk insolvent. Der arbejdes med salg af Svinget 18, hvor skema A er under udarbejdelse. Boligerne er rimeligt udlejet. Underskud fra tidligere års tomgang, og tab i forbindelse med fraflytning kan ikke afvikles p.g.a. stort vedligeholdelseefter-slæb.
- Afd. 19
Det opsamlede resultat forventes afviklet indenfor 6-7 år. Boligerne er fuldt udlejet.

- Afd. 26
Det opsamlede resultat overstiger 3 måneders bruttolejeindtægt, og afdelingen betragtes som teknisk insolvent. Afdelingen er lagt sammen med afd. 17 fra 2021. På sigt kan salg være en mulighed.

Revisionsprotokollen fremhæver henlæggelsesniveauet vedr. afd. 01, 11, 18, 19, 26 og 32.

Toke Arndal oplyser,

- Afd. 01 – Styringsrapporten fremhæver ikke afdelingen i 2020.
- Afd. 11 – Der er en igangværende renoveringssag.
- Afd. 18 – Afdelingen kan lejemæssigt ikke bære yderligere henlæggelser.
- Afd. 19 – Styringsrapporten fremhæver ikke afdelingen i 2020.
- Afd. 26 – Der arbejdes på øgede henlæggelser.
- Afd. 32 – Ejendommen er fredet, og har meget vedligeholdelseskrævende bygningsdele.

Styringsrapporten nævner bl.a. fremtidig samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v. særlige indsatser vedr. omkostninger og effektivisering m.v., og ønske om etablering af nye afdelinger:

Toke Arndal supplerede det i styringsrapporterne nævnte vedr.:

- Afd. 01 - Stabil drift. Udfordret på udlejning p.g.a utidssvarende indretning.
- Afd. 11 - Igangværende renoveringssag p.g.a byggeskade i facadeelementer. Beboerne genhuses i beboelsesvogne.
- Afd. 14 - Afdelingen er nedlagt, og lagt sammen med afd. 01 fra 2020.
- Afd. 17 - Afdelingen er nedlagt, og lagt sammen med afd. 26 fra 2021.
- Afd. 18 - LBF har givet tilkendegivelse vedr. salg.
- Afd. 24 - Der pågår overvejelser vedr. helhedsplan med henblik på støtte fra LBF.
- Afd. 26 - Udlejningssituation er vanskelig p.g.a. huslejeniveau og opvarmningsform.

3. Udlejningssituation

Toke Arndal oplyser, at den fortsatte forholdsvist høje tomgang skyldes faktorer som huslejeniveau og boligernes størrelse og indretning.

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Status på igangværende sager blev drøftet.

- Afd. 01 - Skema C er fremsendt til godkendelse hos Tønder Kommune.
- Afd. 11 - LBF afventer Tønder Kommunes bemærkninger til redegørelse og kapitaltilførsel.
- Afd. 18 - Afventer salgsforhandlinger.
- Afd. 20 - Skema C vedr. tagrenovering er fremsendt til godkendelse hos Tønder Kommune.

5. Årets tilsynsystema 2021

Årets tilsynsystema "Effektivisering". Toke Arndal udleverede afgrænsning af driftsudgifter 2014-2020 hvoraf fremgår, at driftsudgifter i Tønder Andelsboligforening stort set i alle afdelinger ligger under de i almenstyringsdialog.dk og data fra effektivitetstal.lbf.dk modelberegne udgifter på landsplan, regionsplan og den almene sektor. Ifølge Toke Arndal skyldes forskellen, at der i data fra almenstyringsdialog.dk vælges model "best practice", hvor sammenligningsgrundlaget er den bedst sammenlignelige organisation i regionen, hvilket ikke giver et retvisende billede uden analyse af underliggende data.

Tønder Forsyning har 3. november 2021 indkaldt til møde vedr. renovation.



6. Eventuelt

Birgit Nielsen informerede om ny struktur for boligsocialt samarbejde.

Børge Rossen oplyste, at Tønder Andelsboligforening i 2022 har planlagt at invitere alle de nyvalgte kommunalbestyrelsesmedlemmer til seminar vedr. almene boliger.

Toke Arndal oplyste, at Tønder Kommune 26.10.2021 har inviteret til møde vedr. strategi om Tønder Midtby.

Tilsynet bemærkede, at såfremt revisor i protokollen har bemærkninger til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange m.v. kræver sådanne en opfølgning fra organisationens bestyrelse. Toke Arndal oplyste at bestyrelsens opmærksomhedspunkter var taget til efterretning og henviste i den forbindelse til revisionsprotokollen pkt. 3.2, pkt. 4.14 og pkt. 7.1.