

Referat

Redegørelse

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2023 Skærbæk Boligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 30. november 2023
Sendes til: Salus Boligadministration

Deltagere

Skærbæk Boligforening:
Formand Tommy Nielsen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen
Tønder Kommune (tilsynet): Birgit Nielsen

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Årets tilsynstema
5. Eventuelt

1. Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber

Skærbæk Boligforening har 5 afdelinger,
Afd. 1 Skolegade, Søndergade m.fl. 36 familieboliger
Afd. 5 Krofennen 99 familieboliger, og 4 ungdomsboliger
Afd. 9 Gesingparken, Bjergtoften 45 familieboliger
Afd. 13 Storegade, Torvegade m.fl. 53 familieboliger
Afd. 19 Genvejen, Mellemgade m.fl. 59 ældreboliger

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat for selskab og afdelinger samt ledelsesberetning 2022.

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et underskud på -255.227 kr. med hvilket beløb arbejdskapitalen er reduceret til 1.956.322 kr. Arbejdskapitalen overstiger årets minimum grundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser at henlæggelser ikke fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 2.811.726 kr. Beløbet overstiger årets minimum grundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser at henlæggelser ikke fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 6.102.830 kr.
- Der er overskud i afdeling 9. Der er underskud i afdeling 1, 5, 13 og 19.
- Underskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceres afdelingens opsamlede resultat til 151.080 kr. Underskud i afdeling 5 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til kr. 397.693. Overskud i afdeling 9 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 348.429 kr. Underskud i afdeling 13 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 6.930 kr. Underskud i afdeling 19 har efter afvikling reduceret afdelingens opsamlede resultat til -146.323 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at driften i 2023 forventes at balancere.

Tilsynet bemærkede at revisor har oplyst, at følgende bør have bestyrelsens opmærksomhed:

1. Udvikling i underskudssaldi pr. lejemålsenhed i afd. 19.
2. Opsamlet overskud skal afvikles over 3-5 år.

3. Afdelingens ibrugtagning år og ejendommens generelle stand bør inddrages i vurdering af tilstrækkeligheden af den henlagte kapital.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at der var fokus på øgede henlæggelser.

3. Styringsrapporter

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

Lisbeth Jakobsen supplerer det i styringsrapporterne nævnte.

1. Der er fortsat behov for faste mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Behovet er drøftet med fagchef Morten Snitker.
2. Der er ingen udlejningsproblemer. Alt er lejet ud.
3. Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes altid ved renoveringsopgaver.
4. I forbindelse med effektivisering af administration og drift er alle forbrugsmålere skiftet til modeller der kan fjernaflæses, naturgas udskiftes til fjernvarme, og der foretages digital opmåling af alle boliger så istandsættelsesopgaver løbende kan sendes i udbud.
5. I forbindelse med særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati er der fokus på arbejdsrutiner. Der er etableret en beboergruppe og der udsendes nyhedsbreve til beboerne.
6. Skærbæk Boligforening vil gerne medvirke til boligbyggeri på den tidligere skole. Emnet blev tillige drøftet på det fælles dialogmøde den 13.10.2023. De 4 ungdomsboliger i afd. 5, ønskes ombygget til 2 familieboliger.

4. Årets tilsynsystem

Effektivisering.

Lisbeth Jakobsen fremhævede afsnit om effektivitetstal fra ministeriet i beretning for 2022.

På baggrund af løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne, er opgaverne med almindelig vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, henlæggelser og lejetab udvalgt som opgaver hvor omkostningerne kan påvirkes ved nærmere analyse.

Birgit Nielsen fremhævede modellen som et godt styringsredskab.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 82,4 %, kommune 75,2 % og region 81,5 %

5. Eventuelt

Intet at bemærke.