

Referat og aftaledokument

Styringsdialogmøde med Løgumkloster Andelsboligforening

Torsdag den 24. januar 2019 på Tønder Rådhus

Deltagere

Løgumkloster Andelsboligforening:

Formand Ernst Christensen, Løgumkloster AB og Direktør Hans H. Appel, Dalbo.

Tønder Kommune (tilsynet):

Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Controller Jes Jepsen.

Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til den 6. styringsdialog.

Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter ser vi frem til en god fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

Årsregnskaber og styringsrapporter

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2017/18 (1. juli 2017 til 30. juni 2018) for selskab og foreningens 6 afdelinger, med tilhørende materiale.

Generelt god økonomi i selskab og afdelinger.

Selskabets dispositionsfond (disponibel del) og arbejdskapital ligger begge pænt over det krævede maksimumbeløb. Dispositionsfonden modtager ca. 1,0 mio. kr. årligt fra udamortiserede lån i afdelingerne.

Overskud i alle 6 afdelinger som alle har opsamlede overskud. De opsamlede overskud afvikles som foreskrevet i driftsbekendtgørelsen over næste 3 år.

Lejetab har udgjort beskedne 130.000 kr. som er dækket af dispositionsfonden. Tab ved fraflytning har udgjort 85.000 kr. som er dækket af henlæggelser og dispositionsfonden.

Afdelingernes henlæggelser til vedligehold og fornyelse er gode og modsvarer 10 års vedligeholdelsesplanerne.

Styringsrapporterne nævner ikke væsentlige udfordringer eller behov for særlige tiltag. Vedligeholdelsestilstanden er tilfredsstillende i alle afdelinger.

Boligforeningen forventer også positive regnskabsresultater i 2018/19.

Udlejningssituationen

Aktuelt 0 ledige boliger som medfører lejetab. I de forudgående 6 måneder ingen ledige boliger med lejetab. Ingen tegn på at udlejningssituationen ændrer sig.

Kontoret er flittigt besøgt af kunder i åbningstiden. Mange foretrækker den direkte kontakt ved at henvende sig på kontoret.

Foreningen er hele tiden opmærksom på at være synlige i Løgumkloster og omegn.

Selskab og afdelinger fremadrettet

"Fremtidens almene familieboliger i Tønder Kommune – de strategiske spor" blev drøftet.

Enkelte af foreningens boliger er upraktisk indrettet.

Generelt er boligerne i god stand. Foreningen renoverer løbende bygninger og boliger.

Foreningens og afdelingsmødernes beslutning om at give lejerne mulighed for individuelt at udskifte køkkenet, er en succes.

Budgettet for henlæggelser til vedligehold og fornyelse er generelt stigende.

"Hus- og Havereglement" er vedtaget på afdelingsmøderne.

Digital opmåling af boliger drøftes i bestyrelsen.

Tiltag på driftssiden: Servicetelefonen går nu til kontoret fremfor ejendomsfunktionær. Dalbo udfører syn af boliger fra centralt hold (digitalt). Græsklipning udføres af central medarbejder fælles med Røde kro AB og Rødding AB.

Den almene boligsektors effektivisering

Årets tilsynsystema "Røde afdelinger" blev drøftet. Enighed om at effektivitetstallene i styringsrapporten ikke altid er retvisende. Løgumkloster AB har løbende fokus på optimering af driften, hvilket understreges af førnævnte tiltag.

Fokuspunkter

- Ledige boliger og deraf følgende lejetab.
- Opretholde den gode økonomi i selskab og afdelinger.
- Løbende renovering af boliger og bygninger.

Aftaledokumentet til hjemmesiden

Tilsynet udarbejder internt referat og aftaledokument til almenstyringsdialog.dk
Fremsendes til godkendelse hos Løgumkloster Andelsboligforening forinden.

Næste styringsdialog

Afholdes i ultimo januar måned 2020.

Eventuelt.

Intet.

Ref.: Jes Jepsen