

Referat

Redegørelse

Forvaltning: Politik og Strategi

Møde vedr.: Styringsdialog 2023 Tønder Andelsboligforening

Mødested: Lokale 203

Mødedato: 30. november 2023

Sendes til: Salus Boligadministration

Deltagere

Tønder Andelsboligforening:

Formand Børge Rossen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration.

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
Effektivisering
5. Eventuelt

1. Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber

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

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -641.741 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 152.757 kr., arbejdskapitalen er reduceret til 788.290 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er forøget til 3.061.035 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er forøget til 22.595.335 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser, at årsregnskabet 2023 følger budgettet.

Birgit Nielsen bemærkede, at der er 21 afdelinger med overskud, og 5 afdelinger med underskud.

Afdeling 18 er særligt udfordret. Lisbeth Jakobsen oplyste, at et salg ikke længere er aktuelt. Der er ingen tomgang p.t. Henlæggelserne forøges, og der arbejdes med en helhedsplan.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at der arbejdes med de i revisionsprotokollatet nævnte udfordringer, herunder de oplysninger der særligt kræver organisationsbestyrelsens opmærksomhed. Som følge af de planlagte vedligeholdelsesarbejder er der særlig fokus på henlæggelser og det deraf følgende likviditetsbehov.

Børge Rossen oplyste at flere afdelinger er lagt sammen.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne 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:

Lisbeth Jakobsen supplerede det i styringsrapporterne nævnte.

- Der er fortsat behov for faste mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Behovet er drøftet med fagchef Morten Snitker.
- Der er p.t. ikke udlejningsmæssige udfordringer i organisationen.
- Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes altid ved renovering og nybyggeri.
- I forbindelse med effektivisering af administration og drift er alle forbrugsmålere skiftet til modeller der kan fjernaflæses. Naturgas udskiftes til fjernvarme. Der foretages digital opmåling af alle boliger så istandsættelsesopgaver løbende kan sendes i udbud.
- I forbindelse med særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati er der fokus på arbejdsrutiner.

4. Årets tilsynsystema **Effektivisering**

Lisbeth Jakobsen henviste til beretning for 2022 og afsnit om effektivitetstal fra ministeriet. På baggrund af løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne, er konto 115 vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, drift- og vedligeholdelsesplaner og energiforbrug udvalgt som opgaver hvor omkostningerne kan påvirkes ved nærmere analyse.

Birgit Nielsen fremhævede modellen som et godt styringsredskab.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 74,1 %, kommune 74,6 % og region 81,0 %

5. Eventuelt

Intet at bemærke.