

Referat og aftaledokument

Redegørelse:

Forvaltning: Politik og Udvikling
 Møde vedr.: Styringsdialog 2021 Skærbæk Boligforening
 Mødested: Lokale 202
 Mødedato: 21. oktober 2021
 Sendes til: Skærbæk Boligforening og Salus Boligadministration

Deltagere

Skærbæk Boligforening:
 Administrationschef Toke Arndal, Salus Boligadministration. Afbud fra formand Tommy Nielsen, og næstformand Lars-Peder Hansen.
 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. Udlejningsituation
4. Selskab og afdelinger fremadrettet
5. Årets tilsynstema 2021
6. Eventuelt

1. Velkomst

Merete Torre Lauridsen bød velkommen til styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Skærbæk Andelsboligforening 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 Genvej, Mellemgade m.fl.	60 ældreboliger

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

Tilsynet bemærkede:

- Selskabet har et overskud på 31.055 kr. med hvilket beløb arbejdskapitalen er forøget til kr. 2.299.802 kr. Beløbet overstiger årets maksimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Toke Arndal oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser ikke fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er forøget til 3.166.757 kr. Beløbet overstiger årets maksimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Toke Arndal oplyser at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser ikke fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 6.600.239 kr.
- Der er overskud i afdeling 1, 5, 9 og 13.
- Overskud i afdeling 1 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 294.195 kr. Overskud i afdeling 5 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til kr. 827.849. Overskud i afdeling 9 har efter afvikling af tidligere års overskud forøget afdelingens opsamlede resultat til 491.709 kr. Overskud i afdeling 13 har efter afvikling af tidligere års overskud reduceret afdelingens opsamlede resultat til 410.313 kr.

- Underskud i afdeling 19 har efter afvikling af tidligere års overskud formindsket afdelingens opsamlede resultat til -259.088 kr. Toke Arndal oplyser, at underskud skyldes manglende husleje ved nedrivning af 11 lejemål.

Birgit Nielsen henledte opmærksomheden på, at der bør være øget match mellem henlæggelser og vedligeholdelsesplaner således, at der på sigt ikke skal ske lånefinansiering i forbindelse med renoveringsopgaver. Toke Arndal oplyser, at der er rimelig sammenhæng mellem henlæggelsesniveau og de udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Toke Arndal oplyste, at driften i 2021 følger det budgetterede.

Landsbyggefonden har 5. august 2021 fremsendt regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2020. Toke Arndal oplyste ikke at være bekendt med indholdet af Landsbyggefondens Regnskabsgennemgang 2020.

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:

Toke Arndal supplerer det i styringsrapporterne nævnte vedr.:

- Afd. 1 Skolegade/Søndergade
Boligerne må generelt betragtes som utidssvarende og renoveringsmodne. Renovering inden for den nuværende bygningsramme er ikke hensigtsmæssig. Bestyrelsen arbejder for salg af boligerne.
- Afd. 5
Afdelingens fire ungdomsboliger ønskes af bestyrelsen ombygget til to familieboliger.
- Afd. 13
Udlejning på 2 af 4 byggeafsnit er påvirket af højt huslejeniveau, idet der ikke er match på pris og kvalitet.

3. Udlejningssituationen

Toke Arndal fremhæver at byggeafsnit med for højt huslejeniveau i forhold til kvalitet er en udfordring, men der ses en bedring i udlejning i forhold til 2020.

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

Toke Arndal oplyste, at der ikke er igangværende renoveringssager p.t.

5. Årets tilsynsystema

Årets tilsynsystema "Effektivisering". Toke Arndal udleverede bilag vedr. afgrænsning af driftsudgifter 2014-2020 hvoraf fremgår, at driftsudgifter i Skærbæk Boligforening 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 bedste sammenlignelige organisation i regionen, hvilket ikke giver et retvisende billede uden analyse af underliggende data.

6. Eventuelt

Der er enighed om fusion mellem Skærbæk Boligforening og Den Selvejede Institution "Havevænget", hvor Havevænget omdannes til almene familieboliger.

I forbindelse med fusionen, er det tanken:

- at alle boliger udlejes efter venteliste.
- at den kommunale anvisningsret til boligerne på Havevænget ophæves.
- at den almindelige kommunale anvisningsret til hver 4 ledige bolig opretholdes.

Merete Torre Lauridsen undersøger forhold omkring anvisningsret.



Skærbæk Boligforening er stadig interesseret i at erhverve noget af grunden fra den tidligere Skærbæk Skole.

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 er taget til efterretning, og henviste i den forbindelse til revisionsprotokollen p.t. 3.2, pkt. 4.14 og pkt. 7.1.