

Referat og aftaledokument

Styringsdialog med Løgumkloster Andelsboligforening, den 22. marts 2021. Mødet blev afholdt virtuelt.

Deltagere

Løgumkloster Andelsboligforening:

Fungerende formand Johannes Van Stuivenberg, og direktør Jan Mortensen, Dalbo.

Tønder Kommune (tilsynet):

Afdelingsleder Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen.

1. Velkomst

Merete Torre Lauridsen bød velkommen til det 8. styringsdialogmøde.

Med udgangspunkt i årsregnskaber og styringsrapporter lægges der vægt på en god og fremadrettet dialog om boligforeningens virke og udfordringer.

2. Årsregnskaber og styringsrapporter

Løgumkloster Andelsboligforening har 6 afdeling, fordelt jfr. nedenfor:

Afd. 01, 47 familieboliger beliggende Vænget, Allegade, Nygade, Rådhusstræde m.fl.

Afd. 05, 86 familieboliger beliggende Mejsevej, Mågevej, Spættevej, Ternevej, Svalevej m.fl.

Afd. 09, 87 + 1 familieboliger beliggende Mølleparken

Afd. 11, 39 fam.+16 ældreboliger, beliggende Rådhusstræde, Bakkevej, Toftev., Grønnevej

Afd. 16, 06 familieboliger beliggende Lobækparken

Afd. 17, 65 familieboliger beliggende Østergade, Guldagervej, Nørregade, Markledgade

I alt 347 boliger.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2019/20 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, med tilhørende materiale.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 6.487, med hvilket beløb arbejdskapitalen er forøget til kr. 1.779.779, eller pr. lejemålsenhed kr. 5.129. Beløbet overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret til kr. 4.352.776 eller pr. lejemålsenhed kr. 12.544. Beløbet overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Jan Mortensen oplyste, at henlæggelser fortsætter.

Egenkapitalen er reduceret til kr. 8.532.256.

Årsag til årets overskud skyldes jfr. beretning for 2019/2020 en mindre udgift til personaleudgifter som modsvares af en nettorenteudgift.

Resultat for afdelinger:

Afd. 1 underskud kr. 121, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 245.399 som indgår i henlæggelser.

Afd. 5 overskud kr. 24.791, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 450.526 som indgår i henlæggelser.

Afd. 9 underskud kr. 20.766, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 494.326 som indgår i henlæggelser.

Afd. 11 overskud kr. 137, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 104.273 som indgår i henlæggelser.

Afd. 16 underskud kr. 9.104, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 12.799 som indgår i henlæggelser.

Afd. 17 underskud kr. 8, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 189.648 som indgår i henlæggelser.

Jan Mortensen oplyste, at årsregnskab 2020/21 i såvel organisation som afdelinger forventes at balancere i henhold til budget.

Ifølge oplysninger fra revisor er der ikke overensstemmelse med saldo på konto 401 planlagt vedligeholdelse, og saldo på 20-årig vedligeholdelsesplan. Tilsynet bemærkede, at der fremadrettet bør være overensstemmelse bl.a. af hensyn til granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner, saldo på konto for planlagt og periodisk vedligehold samt tilstrækkelig henlæggelse til planlagte arbejder, og dermed et mere gennemskueligt beslutningsgrundlag.

Revisor anbefalede at der blev udarbejdet politik for måltal for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning. Jan Mortensen oplyste, at emnet vil blive drøftet. Birgit Nielsen oplyste, at en mulighed for at begrænse tab ved fraflytninger kunne være, at forhøje indskud i forbindelse med indflytning. Johannes Van Stuivenberg oplyste, at dette var igangsat.

Styringsrapporten for organisationen nævner at "nyt omkring affaldsplan i Tønder Kommune ønskes drøftet." Styringsrapporten for øvrige afdelinger nævner ingen væsentlige punkter.

Med hensyn til affaldsplan henviste Birgit Nielsen til mailkorrespondance hvoraf fremgår, at Bente T. Kristensen fra Tønder Forsyning er tovholder i forbindelse med visuel gennemgang af afdelingens ejendomme.

3. Udlejningssituationen

Løgumkloster Andelsboligforening er inde i en stabil udlejningsperiode.

4. Selskab og afdelinger fremadrettet

- Energireovering i afd. 1 og 5 ligger i høring.
- Oplæg fra ingeniørfirma vedr. øget tilgængelighed i afd. 11 foreligger.

5. Årets tilsystema

"Hvordan sikrer vi, at driften i de almene boligorganisationer i Tønder Kommune i 2025 bliver blandt regionens mest effektive"

Effektiviseringspotentiale i afd. 1, 17 og 11 foreligger og tildels i afd. 5 og 9.

- Jan Mortensen oplyste, at der løbende bliver arbejdet med øget effektivisering bl.a i forbindelse med driftsfællesskab med Rødekro vedr. renholdelse.
- Det er stadig en udfordring at rekvirere personer til afdelingsbestyrelser.
- 6 afdelinger er nu lagt sammen til 2 afdelinger hvilket på sigt vil udløse en mærkbar besparelse.

6. Næste styringsdialog

Afholdes ultimo december 2021.

7. Eventuelt

Intet.

Aftaledokument til hjemmesiden

Tilsynet udarbejder referat og aftaledokument til almenstyringsdialog.dk, som fremsendes til godkendelse hos Løgumkloster Andelsboligforening forinden.

Ref.: Merete Torre Lauridsen og Birgit Nielsen