

Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Ældreboligselskab den 12. oktober 2022

Deltagere

Tønder Ældreboligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea, og formand Gunnar Jensen.
Tønder Kommune (tilsynet): Afdelingsleder Merete T. Lauridsen og Birgit Nielsen, referent.

Velkomst

Merete T. Lauridsen bød velkommen til styringsdialogmøde. Der lægges vægt på en god og fremadrettet dialog om boligselskabets virke og udfordringer.

Årsregnskaber

Tønder Ældreboligselskab har 3 afdelinger:

11751 Højer/Bredebro/Ballum/Løgumkloster, 125 boliger.

11704 og 11705 Sølstedgårdparken, Løgumkloster, 2 afdelinger med hver 15 familieboliger.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2021 (01/10-30/9), og tilhørende bilag i form af revisionsprotokol, bestyrelsens årsberetning og styringsrapporter.

Årets resultat udviser et underskud på -1.158 kr., med hvilket beløb, efter tillæg af særligt bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er forøget til 421.622 kr., hvilket beløb ikke overstiger årets minimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfonden, den disponible del, er forøget til 3.449.372 kr. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er forøget til 3.870.994 kr.

Resultat for afd. 11751 er et underskud på -109.621 kr. Opsamlet resultat udgør 385.585 kr.

Resultat for afd. 11704 er et overskud på 247.287 kr. Opsamlet resultat udgør 326.109 kr.

Resultat for afd. 11705 er et overskud på 149.793 kr. Ops. resultat udgør 244.784 kr.

Michael Herold forventede at årsregnskab 2022 balancerer, og at organisationen udfordres på grund af stigende omkostninger.

Michael Herold fremlagde slides fra Organisationsbestyrelses- og Repræsentantskabsmøde den 28. marts 2022 hvoraf fremgår, at væsentlige bemærkninger i revisionsprotokollen er oplyst.

Den tidligere oplyste difference i afstemning af beboerindskud i afd. 11751 ligger enten i oprindelig indbetalt beboerindskud, eller lån som ikke er tinglyst. Domea arbejder fortsat på, at finde årsag og løsning.

Styringsrapporter / afdelinger fremadrettet

Indholdet af styringsrapporterne blev gennemgået.

Der foreligger henvendelse om køb af Husumvænget. Der arbejdes fra Kommunens side med afklaring om grundlag for salg.

Der foreligger råderetskatalog som bl.a. åbner mulighed for at etablere udestuer i afd. 11751. Kommunal tilladelse foreligger på Strandvej. Opførelse er sat i bero på grund af stigende materialepriser.

Udlejning af tomme boliger i henhold til kommunal anvisningsret er en langsommelig proces med deraf følgende tomgang. Interesserede lejere oplyser, at der er tale om en langstrakt visitationsproces, og retter selv henvendelse til Domea med henblik på, at leje de tomme boliger. Tilsynet videreformidler problemstillingen til fagchef Torben Lindbæk Larsen.



Tønder Ældreboligselskab arbejder med planer for nye seniorbofællesskaber i de områder, hvor Tønder Ældreboligselskab allerede er tilstede.

Årets tilsynstema

"Effektivisering"

Bolig- og Planstyrelsens beregningsmodel for benchmark er udsendt sammen med dagsorden.

Michael Herold fremlagde afdelingsrapport for alle 3 afdelinger hvoraf følgende effektiviseringspotentiale fremgår.

Afd. 11751 har en effektiviseringsprocent på 85,6, og et effektiviseringspotentiale på 935.000 kr. eller 7.480 kr. pr. bolig.

Afd. 11704 har en effektiviseringsprocent på 59,4, og et effektiviseringspotentiale på 88.000 kr. eller 5.867 kr. pr. bolig.

Afd. 11705 har en effektiviseringsprocent på 88,9, og et effektiviseringspotentiale på 21.000 kr. eller 1.400 kr. pr. bolig.

Beregningsgrundlaget er data fra 2020 fra Bolig- og Planstyrelsen, der er grundlag for data anvendt i styringsrapporterne.

Der arbejdes med en metode fra egne data, der giver et mere opdateret billede.

Tilsynet tager udgangspunkt i data udstedt fra Bolig- og Planstyrelsen og anvendt i styringsrapporter.

Eventuelt

Intet.