

## Referat og aftaledokument

### Styringsdialog med Løgumkloster AB, den 30. januar 2020 på Tønder Rådhus.

#### Deltagere

Løgumkloster Andelsboligforening:

Formand Ernst Christensen, Løgumkloster Andelsboligforening, og adm. direktør Hans H. Appel, Dalbo.

Tønder Kommune (tilsynet):

Sekretariatsleder Morten E. Snitker og Birgit Nielsen.

#### 1. Velkomst

Morten E. Snitker bød velkommen til det 7. 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

Højer 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 2018/19 (1/7-30/6) for selskab og afdeling, med tilhørende materiale.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 23.057, med hvilket beløb arbejdskapitalen er forøget til kr. 1.773.287, eller pr. lejemaalshenhed kr. 5.125. Beløbet overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemaalshenhed, hvorfor indbetalinger af årlige bidrag ophører. Dispositionsfonden er forøget til kr. 6.442.419 eller pr. lejemaalshenhed kr. 18.620. Beløbet overstiger årets maksimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemaalshenhed, hvorfor indbetalinger af årlige bidrag ophører. Egenkapitalen er forøget til kr. 10.553.781.

Årsag til årets overskud kan bl.a. henføres til gode afkast af investeringer af den likvide kapital, men det kan tilføjes, at 2. halvår af 2019 har givet negative afkast.

Der er overskud i alle 6 afdelinger.

Afd. 1 overskud kr. 180.337, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 316.675 som indgår i henlæggelser.

Afd. 5 overskud kr. 56.875, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 545.183 som indgår i henlæggelser.

Afd. 9 overskud kr. 122.772, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 652.720 som indgår i henlæggelser.

Afd. 11 overskud kr. 68.004, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 149.321 som indgår i henlæggelser.

Afd. 16 overskud kr. 3.146, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 39.738 som indgår i henlæggelser.

Afd. 17 overskud kr. 69.527, har efter afvikling af opsamlet resultat et akkumuleret resultat på kr. 237.109 som indgår i henlæggelser.

Årsregnskab 2019/20 forventes at have et negativt resultat pga. negativ rente. Budgetterne for næste regnskabsår 2020/21 behandles i uge 6. Der vil pga. størst overskud i afd. 1 og afd. 5 ikke fremkomme lejestigning i disse afdelinger. De øvrige afdelinger vil som budgetteret få en stigning mellem 1% og 3%. Der har de sidste 4-5 år ikke været grundlag for lejestigninger.

Styrringsrapporten for organisationen og afdelingerne nævner ingen væsentlige punkter til drøftelse.

### 3. Udlejningssituationen

2018/19 har udlejningsmæssigt været stabil, og der har gennemsnitlig været 1-2 ledige boliger. Tønder Kommunes opsigelse af anvisningsaftalen på Grønnevej forventes dog at medføre en stigning heri. Således er der pr. januar 2020 2 tomme, og snart tabsgivende boliger på Grønnevej.

Udlejningssituationen er lidt forværret ift sidste år. Dog er der ingen udlejningsproblemer med de boliger, der er beliggende i "den gamle skole", selvom boligerne er udpeget som et særligt indsatsområde i strategiplanen for Fremtidens almene familieboliger.

### 4. Selskab og afdelinger fremadrettet

- For at gøre boligerne på Grønnevej mere attraktive, er der rekvireret en arkitekt til undersøgelse af mulighed for nytænkning af indretning. Boligerne er dog lidt for små (60 m<sup>2</sup>) til at være attraktive for børnefamilier, som er en god målgruppe pga. den tætte beliggenhed på skolen.
- Renovering af bryggers på Stationsvej er igangsat.
- Der venter en omfattende renovering af den gamle stationsbygning på grund af opstigende grundfugt, og forkert kvalitet udvendig murmaling. Byggeskadefonden har dog afvist at bidrage hertil, hvorfor udgifterne finansieres fra dispositionsfonden. Derudover er haverne renoveret for at give bebyggelsen et visuelt løft.
- Boligforeningen oplever en del beboerklager fra Møllevej pga. støj fra det fitnesscenter, som har etableret sig i de lokaler, der tidligere husede Fakta.
- Nye vedtægter, er på grund af ændring i standardvedtægter, udarbejdet og godkendt.
- BDO er valgt som ny revisor.
- Der foreligger et godt samarbejde med Røde Kro vedr. teknisk bistand, og såvel Røde Kro som Rødding vedr. grønne områder.
- Som service overfor foreningens lejere er der ved kontoret etableret en nærboks til afhentning af pakker, ligesom der er monteret hjertestarter udenfor på kontorbygningen.
- Der foreligger forslag om, at Løgumkloster Andelsboligforening deles op i 2 afdelinger (nord og syd). Afdelingsbestyrelserne er umiddelbart positivt stemt for forslaget.
- Det vurderes svært at tiltrække beboerne til bestyrelsesarbejdet, især de unge.

### 5. Årets tilsynsystem

Fælles venteliste/tættere samarbejde om venteliste blev drøftet. Fra Tønder Kommunes side er ønsket at skabe et samlet overblik over, hvor mange der står på venteliste. Løgumkloster Andelsboligforening vurderer, at de er for små, og frygter ikke at blive set ved etablering af fælles venteliste, hvorfor det ikke vil være en fordel.

Udover at Dalbo ikke har gode erfaringer med fælles ventelister i andre kommuner, så er vurderingen, at en fælles venteliste også kan virke fordyrende, hvis man som boligsøgende i forvejen kun vil være opskrevet på ventelisten til en enkelt by.

### Aftaledokumentet til hjemmesiden

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

### 6. Næste styringsdialog

Afholdes ultimo januar 2021.

### 7. Eventuelt.

Intet.

Ref.: Morten E. Snitker og Birgit Nielsen