

## Styringsdialog 2018 med Boligselskabet Danbo

Dokumentationspakke 2018 - regnskaber m.v. for 2017

<b>Dato:</b> 22. august 2019	<b>Tid:</b> Kl. 13.30	<b>Sted:</b> Kastanie Allé, lokale 1.07
<b>Obligatoriske mødedeltagere:</b> Boligselskabet Danbo: Direktør Jimmy Povlsen Sønderborg Kommune: Maria Christine Ransby, Konstitueret teamleder – Bolig og Opkrævning Konsulent Søren Møller Sørensen		
<b>Fraværende:</b> formand Jens Wolff		
<b>Referent:</b> Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i regnskaber 2017 m.v. og dokumentationspakke 2018 Boligorganisation  Afdelinger	<p>Regnskaber for 2018 for boligorganisationen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er revideret og påtegnet af revisor med protokollat uden forbehold, dog med bemærkninger til afdeling 1,7,8,14, 18 og 28, jf. nedenfor.</p> <p>Driftsregnskabet 2017 udviser et plus på ca. 70 t.kr., der er lagt til arbejdskapitalen. Hovedforeningens egenkapital udgang 2017 udgør 7.652 t.kr. Som følge af bortfald af indtægter i form af byggesagshonorar og administrationsbidrag vedr. varmecentraler har Danbo budgetteret med en stigning i administrationsbidraget til i alt 4.560 kr. pr lejemålsenhed. Dispositionsfonden er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>I 2017 var der overskud i 20 afdelinger på i alt 560 t.kr. og underskud i 6 afdelinger, sammenlagt 3.2. mio. kr. Udviklingen er dog positiv i forhold tidligere, idet egenkapitalen i afdelingerne samtidig er øget. Den disponible del af dispositionsfonden er stort set opbrugt, hvilket har affødt at der alene er ydet tilskud til dækning af lejetab i afdeling 7,8,14 og 28. Der er dog sket et væsentlig fald i lejetab i forhold til tidligere år og når nedrenoveringerne, jf. pkt.3, er realiseret forventes lejetab yderligere reduceret</p>



		<p>Revisor anfører i protokollat, at der er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de vedligeholdelser i afdelingerne, såfremt større planlagte arbejder samtidig aktiveres . Inden for de nærmeste år skal afd. 8 have nyt tag estimeret udgift på 4,4 mio. kr., og ligeledes afd. 16 på 3,2. mio. kr. Danbo oplyser, at der fremadrettet vil blive taget højde for, at henlæggelserne stemmer overens med de planlagte vedligeholdelsesarbejder, hvilket kan indebære stigninger i lejeniveauet.</p> <p>Den negative konsolidering i flere afdelinger beror på driftsstøtte og lejetab i takt med, at de negative afdelingers individuelle henlæggelser er opbrugt. På sigt ventes, at udviklinger vendes, jf. punkt 3 ang. nedrenoveringer.</p> <p>Almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision, og udover at være bagudrettet er det et lovkrav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision, jf. protokollatet fra revisor.</p> <p>Sønderborg Kommune har taget regnskaberne for hovedforeningen og afdelingerne for 2017 til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	
3.	Igangværende projekter A. Renoveringer B. Nedrenovering	<p>Nedrivning af 11 blokke med i alt 236 boliger, og opførelse af 62 rækkehuse og fælleshus forventes afsluttet i 2019.</p> <p>Nedrivning af 1 blok i afd. 14, Tjørning er afsluttet i 2018.</p> <p>Nedrivning af boligblokke, i alt 48 boliger i afd. 8, Rypevej afsluttes primo 2019.</p> <p>Afslutningen af projekterne anses indtil videre at kunne gøre op med den tidligere store lejeledighed ved Danbo, men såvel Danbo som kommunen vil fremadrettet følge udviklingen tæt, da det ifølge de mere langsigtede befolkningsprognoser kan opstå behov for yderligere tiltag.</p> <p>Efter gennemførelse af disse projekter vil Danbo´s antal af lejemål være reduceret fra knap 1.700 lejemål ca. 900 lejemål i 2019</p>
4.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Med virkning fra den 1. januar 2018 er indgået administrationsaftale med Salus Boligadministration.



		<p>Der er tiltag i gang for at sammenlægge afdelinger til større enheder</p> <p>Den almene boligsektor har sammen med regeringen og Kommunernes Landsforening en aftale om effektivisering af den samlede almene sektors drift med 1,5 mia. kr. frem mod udgang 2020. Danbo´s skridt til tiltag består bla. I øget samdrift, overvejelser om in/outsourcing, fælles indkøbspolitik, bedre affaldshåndtering, løbende udbud af forsikringer, energioptimering på fællesarealer med LED-belysning og digitale selvbetjeningsløsninger. Der anvendes endvidere årlige scorekorts for hver afdelings vedligeholdelsestilstand i forventning om, at driftsudgifterne over en årrække fortsat vil falde.</p>
5.	Udlejningssituationen	<p>Periodiske udlejningsproblemer der er tidligere ydet støtte både i form af dækning af tab og ved lejeledighed. Afdelingen er sårbar ved ikke planlagte engangsudgifter ved fx fraflytning- ligeledes udlejningsproblemer ved 2 større lejemaal i afd.28 Løjtertoft. Der forskellige løsningsforslag i spil mhp. afhjælpning</p>
6.	Næste dialogstyringsmøde	
7.	Eventuelt	<p>Sønderborg Kommune har noteret, at Danbo har vedtaget ændringer til standardvedtægter, jf. almenboliglovens § 12, stk.5.</p> <p>Referat sendes til Boligforeningen til tiltrædelse før det lægges på kommunens hjemmeside, jf. driftsbkg. §112, stk. 7.</p>