

Styringsdialog 2019 med Boligselskabet Danbo

Dokumentationspakke 2019 - regnskaber m.v. for 2018

Dato: 27. august 2019	Tid: Kl.13.30	Sted: Kastanie Allé lok. 1.07
Obligatoriske mødedeltagere: Boligselskabet Danbo: Direktør Jimmy Povlsen, Sønderborg Kommune: Maria Christine Ransby, Konstitueret teamleder – Bolig og Opkrævning Søren Møller Sørensen, Konsulent		
Fraværende: formand Jens Wolff		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	Punkter	Referat
1.	Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i modtagne regnskaber 2018 m.v. og dokumentationspakke 2019 Boligorganisation Afdelingerne	Regnskaber for 2018 for boligorganisationen, obligatorisk spørgeskema samt regnskaberne for de enkelte afdelinger er revideret og påtegnet af revisor med protokollat uden forbehold. Driftsregnskabet 2018 udviser et plus på ca. 373 t.kr., der er lagt til arbejdskapitalen. I 2018 var der overskud i 21 afdelinger, samlet 4.267 t.kr. Udviklingen er positiv i forhold tidligere, idet egenkapitalen er øget i løbet af 2018 til ca. 9. mio. kr. Dispositionsfonden er blevet forøget trods tilskud til mange store projekter, ligesom egenkapitalen er styrket. Der forventes i budget 2020 et fald i størrelsen på administrationsbidrag, hvor der i dag opkræves ca. kr. 4.739 pr. lejemålsenhed, idet der er færre udgifter til kontorhold. Dette til trods for at man i løbet af 2018 mistede administrationsbidraget for de afhændede varmecentraler og fald i antal af lejemålsenheder. Årets drift har resulteret i, at 21 afdelinger har et overskud på 4.267 t.kr. og der er ikke længere afdelinger med underskud. Dette har resulteret i meget beskedne lejestigninger. I forhold til tidligere år er sket et væsentlige fald både med lejeledighed (fra tidligere over 7 mio. kr. til under 3 mio.kr.) og fraflytningstab (fra over 400 t.kr. til ca. 270 t.kr.) og indbetalingerne til dispositionsfonden er



		<p>stigende. Lejeledigheden forventes at blive reduceret yderligere, da nedrenoveringerne, jf. pkt. 3, afsluttes i løbet af 2019. Henlæggelserne til vedligehold er under landsgennemsnit, og bestyrelsen vil løbende fremover som målsætning styrke henlæggelserne under hensyntagen til, at ikke alle arbejder forsvarligt kan udskydes. Revisor anfører i protokollat, at der ikke er ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække planlagte periodiske vedligehold i især afd. 7,8,16, og 24, og der er fokus at afvikle disse underskud.</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. revisorprotokollatet.</p> <p>Sønderborg Kommune har taget regnskaberne for hovedforeningen og afdelingerne for 2018 til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>For bestyrelsesmedlemmer afholdes løbende fælleskurser i samarbejde med Salus.</p> <p>Danbo har et stående uddannelsesudvalg, der planlægger gennemfører kurser og foredrag for de Danbo´s folkevalgte.</p> <p>Der er etableret en brugergruppe, der har til formål at komme med forslag til forbedringer, omkring såvel arkitektoniske som praktiske og miljørigtige forhold. og Dertil kommer kunstfonden, der forestår etablering af kunstneriske udsmykninger i afdelingerne og støtte økonomisk op om disse.</p>
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, herefter 100 lejemål i afdelingen.</p> <p>Der er ikke aktuelt planer om yderligere nedrenoveringer, men der vil fortsat være fokus på lejeledigheden fremadrettet. Befolkningsprognoser frem til 2030 viser en fortsat nedgang på Nordals, ligesom befolkningssammensætningen viser flere ældre. Dertil kommer de generelle tendenser i fremtidens Danmark med flere ældre, søgning imod byer og flere enlige.</p>



4.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger	Der arbejdes løbende med effektiviseringer og optimering, men samtidig skal et højt serviceniveau iagttages til gavn for foreningen og alle dens beboere. Danbo deltager i Projekt HAPPI, der angår energirenovering og der vil på baggrund af gennemgang af energirapporter ske udvælgelse, hvilke afdelinger, der vil være de bedste at arbejde videre med. Der arbejdes videre med planer om evt. sammenlægninger afdelinger
5.	Udlejningssituationen	Periodiske udlejningsproblemer der er tidligere ydet støtte både i form af dækning af tab og ved lejeledighed i afd. 28. 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. Der er aktuelt stigende lejeledighed i afd. 8 og 14 som følge af tidligere genhusede beboeres flytning til de nye rækkehuse i afd. 1
6.	Næste dialogstyringsmøde	sensommeren 2020
7.	Eventuelt	Nordals Ferie Resort får nok begrænset virkning for Danbo´s udlejning af boliger, da det forventes, at skabelsen af nye arbejdspladser vil være sæsonbetonet Referat sendes for Danbo´ tiltrædelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 112. stk.7