

11-01-2018
17/27209

Styringsdialog med Gråsten Andelsboligforening
(Regnskaber og indberetninger for 2016)

Dato: 11.januar 2018	Tid: Kl.8.30	Sted: Kastanie Allé 26, lok. 1.07
Mødedeltagere: Gråsten Andelsboligforening: Direktør Jimmy Povlsen Salus Ejendomsadm., formand Kjeld Nielsen Sønderborg Kommune, Tilsynet: konsulent Søren Møller Sørensen		
Referent: Søren Møller Sørensen; t		

	Punkter	Referat
1.	<p>Tilsynsforhold en drøftelse med afsæt i modtagne regnskaber m.v. og dokumentationspakken for 2016:</p> <p>Hovedforeningen:</p> <p>Afdelingerne:</p>	<p>Regnskaber for 2016 for boligorganisationen og afdelingerne, obligatorisk spørgeskema er revideret og påtegnet af revisor med protokollat. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller krav om supplerende oplysninger.</p> <p>Driftsregnskabet 2016 udviser et underskud på ca. kr. 139.000, der dækkes af arbejdskapitalen, der herefter udgør knap 2.008 tkr. Egenkapitalen udgør 18.962 tkr., heraf udgør den disponible del 5.453 tkr., hvilket er en stigning på ca. 9 % i forhold til året før. Underskuddet er en følge af øgede udgifter til flere generalforsamlinger, juridisk assistance og ekstra revisionsbesøg, og midlertidig aftale om administration med bistand fra Salus, ligesom opretning af administrationsbygningen grundet fugtproblemer har været og bliver dyrere end oprindeligt antaget. Fremadrettet forventes dog en reduktion i administrationsudgifterne og udgifterne til inspektør, hvor der ved kommende ansættelse bliver tale om en stilling på deltid. GAB vil søge at udleje 1. salen af adm.bygningen til erhverv. Egenkapitalen er styrket med ca. 7 % ift. 2015 grundet øgede indbetalinger til Landsbyggefonden</p> <p>Afdelingernes resultater udgør netto et overskud 1.005 tkr., fordelt på 14 afdelinger og underskud ca. 316 tkr. på 14 afdelinger. Udviklingen er positiv ift. tidligere år og medfører bl.a. afvikling af tidligere års underskud. De samlede henlæggelser til fornyelse og vedligehold udgør ca. faldende knap 40.000 kr. pr. lejemålsenhed og</p>



		<p>det vurderes, at mange af afdelingerne har brug for en konsolidering. Såvel direktion som bestyrelse har fokus derpå og der implementeres med opdaterede driftsvedligeholdelsesplaner. Afdelingerne forventes dog generelt i de kommende år at få større opsparing til de fremtidige renoveringer.</p> <p>De løbende henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden udgang 2016 er på godt kr. 14.3516 pr. lejemåsenhed, hvilket er godt 100 % mere end gennemsnittet i Sønderborg kommune. Det samlede lejetab 2016 dækket af Dispositionsfonden udgjorde netto 162 tkr., hvilket svarer til forrige år. Der har været tab ved fraflytning på 383 tkr., hvilket beløb er dækket af dispositionsfonden og anses at ligge på normalt niveau.</p> <p>De almene boligorganisationer er underlagt forvaltningsrevision vedr. boligorganisationens interne kontrol- og registreringssystemer, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet og udover at være bagudrettet stiller lovgivningen krav om, at bestyrelsen i årsberetningen redegør for mål og opnåede resultater, hvilket er iagttaget.</p> <p>Sønderborg Kommune har ellers ved det økonomiske tilsyn med boligforeningen og gennemgang af regnskaberne for 2016 for foreningen, samt for afdelingerne taget disse til efterretning.</p>
2.	Boligsociale forhold, herunder beboerdemokrati	<p>Der gøres en del ud af information bl.a. gennem GAB´s hjemmeside. Der afholdes kurser og seminarer for de folkevalgte, men deltagelsen er ikke altid lige stor. Der er endvidere tæt dialog mellem administrationen og afdelingsbestyrelserne. Beboerdemokratiet fungerer fint i de afdelinger, hvor der er en bestyrelse, og ellers varetages opgaverne af hovedbestyrelsen. Både på bestyrelses- som på afdelingsplan er der dog udfordringer med rekruttering af nye aktive, som skal afse tid og lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet. (Generelt en udfordring i den almene sektor).</p>
3.	Igangværende projekter Renoveringer	<p>Energirenoveringer i afd. 17 (Degnevænget) og 20 (Fredensgade) er afsluttet inden længe og skema C indgives inden længe for kommunens godkendelse. Projekterne er blevet billigere og derfor mindre stigninger i huslejen end først beregnet. Ellers foretages alm. vedligehold og nyanskaffelser, der ikke påvirker den ordinære drift. Ved fraflytning i afdelinger er der endvidere foretaget</p>



		<p>renoveringer af køkkener og bad- en generel opgradering efter lange bo perioder.</p> <p>GAB har ikke aktuelle planer om nybyggerier og tidl. erhvervet grundareal er indtil videre omdannet til p-plads.</p> <p>Arbejdet med ajourføring af drifts- og vedligeholdelsesplanerne er iværksat ved Salus ´ mellemkomst</p>
4.	Udlejningssituationen	<p>I dag ikke lejeledighed, men den vurderes at kunne udvikle sig negativt, idet der er demografiske udfordringer. Der været lidt for lange tomgange over flere mdr. i enkelte tilfælde og f. eks. i afd.44 er der ingen på ventelisten. Der arbejdes derfor med fremtidssikring af boligerne, så disse indrettes mere ældrevenlige/tilgængelige.</p> <p>Der har i 2016 været færre fraflytninger end tidligere</p>
5.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger Effektiviseringer	<p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt.</p> <p>GAB har reduceret det administrative personale og nedsat åbningstiden og der er lagt op til besparelser på driftsiden ved bl.a. alene at besætte stilling som inspektør på deltid. Endvidere skal der på sigt indføres digitale syn, men på grund af større udgifter til opmålinger af boligerne vil besparelseeffekten vise sig på lang sigt.</p> <p>Som styringsinstrument anvendes også sammenligninger afdelingerne imellem, både med hensyn til renholdelse og vedligeholdelse.</p> <p>Der revideres løbende i GAB ´ s forretningsplaner, vedtagne målsætningsstrategier og interne procedurer.</p>
6.	Boligforeningens inputs til ny almen boligstrategi for Sønderborg Kommune	<p>Der ønskes klarere retningslinier for antal boliger årligt af hensyn til planlægningen.</p> <p>Kommunen påregner at afholde en temadag om boligstrategien</p>
7.	Boligforeningens inputs til ny aftale om anvisningsret	<p>Kommunen bør i højere grad udnytte deres anvisningsret, og ved anvisning af boliger til flygtninge bør der tages højde for en geografisk spredning/fordeling til flere afdelinger</p>
8.	Næste dialogstyringsmøde	<p>Forventes afholdt oktober/november 2018</p>
9.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	<p>Sønderborg Kommune har påset, at de senest vedtagne ændringer i vedtægterne ved generalforsamlinger 2017 er i overensstemmelse med lovgivningen herom, jf, almenboliglovens §12, stk.5.</p> <p>Referatet sendes til GAB til tiltrædelse</p>