

23-11-2017
17/26735

Styringsdialog med Nordborg Andelsboligforening
(Regnskaber og indberetninger for 2016)

Dato: 23.nov.2017	Tid: Kl. 14.30	Sted: Kastanie Allé 26, lok. 1.07
Mødedeltagere: Nordborg Andelsboligforening: Forretningsfører Jan Mortensen, formand Børge Munksgaard Sønderborg Kommune: konsulent Søren Møller Sørensen,		
Referent: Søren Møller Sørensen		

	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 overskud på ca. kr. 52.000 mod et budgetteret resultat på 0 kr. Overskuddet er lagt til arbejdskapitalen, der herefter udgør knap 1½ mio.kr. Egenkapitalen udgør 17.779 tkr., heraf udgør den disponible del 2.971 tkr., hvilket er en stigning på ca. 9 % i forhold til året før.</p> <p>Hovedforeningens soliditet og likviditet er øget, idet afdelingernes interne lån fra hovedforeningen for (sammenlagt ca. 13.000 tkr. som følge af forbedringsarbejder) er blevet nedbragt ved indhentelse af kreditforeningslån i større omfang end tidligere.</p> <p>Afdelingernes resultater udgør netto et overskud 753 tkr., fordelt med overskud ca. 1.173 tkr. i 25 afdelinger og 4 afdelinger med underskud på i alt ca. 420 tkr. Udviklingen er positiv ift. tidligere år og medfører bl.a. afvikling af tidligere års underskud.</p> <p>Henlæggelser til fornyelse og vedligehold udgør 22.742 tkr., der bl.a. anvendes til energirenoveringer. Afdelingerne forventes generelt i de kommende år at få større opsparring med henblik på finansiering af fremtidige renoveringer.</p> <p>Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden udgang 2016 er på godt kr. 9.350 pr. lejemålsenhed, hvilket er ca. 15%</p>



		<p>over gennemsnit for andre almene boliger i Region Syddanmark.</p> <p>Det samlede lejetab 2016 dækket af dispositionsfonden udgør netto 426 tkr., hvilket er et fald på 48 %. Der er herudover et lejetab på 469 tkr. i forbindelse med opsigelse af et kommunalt lejemål i afd. 25, et tidligere bosted, jf. nærmere pkt. 7. Lejetab på fraflyttende lejere udgør 88 tkr., (dækket af disp.fond), hvilket er en klar forbedring ift. tidligere.</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, hvilken proces nu er iværksat, jf. revisors anbefalinger.</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 hjemmeside. Der afholdes kurser og seminarer for de folkevalgte i samarbejde med Boligforeningen Søbo. Der er endvidere tæt dialog mellem administrationen og afdelingsbestyrelserne. Beboerdemokratiet fungerer fint i foreningen med mange afdelingsbestyrelser</p> <p>Missions-, visions- og værdigrundlagsdebatter arbejdes der løbende med.</p>
3.	Sammenlægninger af afdelinger	<p>Afd. 2,3 og 5= afd. 2 samt afd. 8 og 9=8 og afd.14 og 15= afd. 14 sammenlægges med virkning fra 1. jan. 2018. Beslutningerne er truffet på årets afdelingsmøder og forud godkendt af generalforsamlingen.</p> <p>Der arbejdes på yderligere sammenlægninger i de kommende år. Det forventes, at beboerdemokratiet styrkes, idet de nye afdelingsbestyrelserne vil bestå af hver 5 medlemmer, hvor der i nogle afdelinger i dag ikke har været bestyrelser</p>
4.	Igangværende projekter Renoveringer	<p>Et større renoveringsprojekt i afd. 13 med 54 boliger til ca. 65 mio kr. er planlagt og håndværkerne går i gang foråret 2018. 20 af boliger omdannes til tilgængelighedsboliger.</p> <p>Evt. forbedringer i afd. 20, hvor der er udlejningsvanskeligheder er støttet af organisationen, dels ved tilskud til vinduesudskiftning og dels ved lejenedsættelse i 11 boliger. Alle 11 boliger er efter en lang periode med lejetab nu fuldt udlejet.</p>



		<p>Ved fraflytning i afdelinger er der endvidere foretaget renoveringer af køkkener og bad- en generel opgradering efter lange bo perioder.</p> <p>NAB har i en strategiplan prioriteret rækkefølger for fremtidige renoveringer afdelingerne imellem</p>
5.	Udlejningssituationen	<p>Udlejningssituationen vurderes på sigt at udvikle sig negativt, trods nedgang i lejeledigheden. De igangværende og forestående nedrenoveringer ved Danbo vil dog givet bevirke, at ledigheden kan holdes på et acceptabelt niveau. I afd. 20 er det besluttet et nedsætte lejen i en kortere årrække.</p>
6.	Fremtidsplaner for organisation og afdelinger Effektiviseringer	<p>Sammenlægning af flere afdelinger er besluttet og realiseres med virkning fra 2018.</p> <p>De nyeste ændringer i almenboligloven fra 2017 om effektivisering, egenkontrol og opstilling af mål for forbedring af effektivitet blev kort berørt.</p> <p>Der er foretaget et samlet udbud på udskiftning af komfurer og emhætte til meget favorable priser i hele NAB. Det overvejes at inddrage eksterne leverandører mere vedr. pasning af grønne arealer i forbindelse med naturlig afgang. Nogle administrationsopgaver f.eks. bogføring og teknisk ledelse kan ligeledes i forbindelse med naturlig afgang overvejes overført til Dalbo.</p> <p>Endvidere er der sammen med Gråsten og Søbo andelsboligforeninger lavet et fælles opnoteringssystem, men hvorvidt fortsætter er uvist, da Gråsten overvejer at anvende opnoteringssystem fra Salus.</p> <p>Som styringsinstrument anvendes også sammenligninger afdelingerne imellem, både med hensyn til renholdelse og vedligeholdelse. Endelig er der brugt ressourcer på at tilrettelægge hensigtsmæssige arbejdsgange, herunder i øget omfang at anvende egen arbejdskraft for at spare på håndværkerregningerne under det løbende vedligehold</p> <p>Der revideres løbende i NAB's drifts-og forretningsplaner, vedtagne målsætningsstrategier og procedurer.</p>
7.	Dagordenspunkter – forslag fra boligforeningens side	<p>Der påtænkes salg afd. 25 i Svenstrup Kuben Management skal inddrages i processen. Kommunen skal udarbejde en udtalelse til brug for ansøgningen til styrelsen</p>
8.	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>
9.	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</p>



		højde for en geografisk spredning/fordeling til flere afdelinger
10.	Næste dialogstyringsmøde	Forventes afholdt oktober/november 2018
11.	Eventuelt (behov for nye aftaler)	Sønderborg Kommune har påset, at de senest vedtagne ændringer i vedtægterne ved generalforsamlingen 2017 er i overensstemmelse med lovgivningen herom, jf, almenboliglovens §12, stk.5. Referatet sendes til NAB til tiltrædelse