

Styringsdialogmøde

Boligforeningen Danbo

Dato: 28. november 2025	Tid: 08.30 – 09.30	Sted: Mødelokale 201 Anneks
Mødedeltagere Boligforeningen Danbo: Forretningsfører og bestyrelsesformand. Sønderborg Kommune: Stabschef samt to Tilsynskonsulenter.		
Bilag		
Referent Tilsynskonsulent		

	Dagsorden	Referat
1.	Tilsynsforhold - drøftelse af modtaget styringsrapport med regnskab for 2024. <ul style="list-style-type: none">BoligorganisationAfdelingerLandsbyggefondens regnskabs gennemgang	<p>Styringsrapport: Administrationsbidraget er på linje med benchmark og steget siden 2023. Ifølge styringsrapport er der etableret et fælles servicecenter i Salus, som beboerne kan kontakte alle hverdage. Det har betydet færre opkald og forstyrrelser i driften men flere beboeropgaver. Dvs. Det er ikke en besparelse men til gengæld en bedre service. Danbo oplyser, at det ligger i afdelingerne og er på Konto 114. Nordborgvej Administrationsbygning har kostet en del i 2024, som ikke kan ses af budgettet, idet Danbo forventede, at den ville have været væk i 2024.</p> <p>Dispositionsfonden er lidt højere sammenlignet med benchmark og stigende i forhold til 2023.</p> <p>Den disponible del af dispositionsfonden udgør 7.332 kr. pr. lejemålsenhed. Det lovmæssige minimum på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed er dermed opfyldt.</p> <p>Arbejdskapitalen ligger over benchmark og er steget i forhold til 2023.</p> <p>Danbo oplyser, at der fortsat indbetales til dispositionsfonden. Danbo overvejer at stoppe hermed.</p> <p>Storegade: Der ydes huslejetilskud, som der ligger en 10-års aftale på.</p> <p>Stamdata: Ifølge regnskab pr. dec. 2024 er der 22 afdelinger med i alt 943 lejemålsenheder. Jf. Landsbyggefonden d.24. november 2025 er der 22 afdelinger og 907 lejemålsenheder.</p>

		<p>Danbo oplyser, at forskellen ligger i, at der er garager med i protokollatet.</p> <p>Årsregnskabet er afsluttet med et resultat på 91 t.kr. Årets drift har ifølge revisorprotokollat resulteret i, at 20 afdelinger udviser et samlet overskud på 6.809. t.kr. Der er 2 afdelinger med underskud på i alt 60 t.kr.</p> <p>2 væsentlige omkostninger for DANBO er tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Omkostninger ved lejeledighed er faldende. Danbo oplyser, at Tjørning er en af de afdelinger, som oplever mest ledighed. Danbo bruger lidt ekstra på vedligehold nu end tidligere for at gøre lejlighederne mere attraktive.</p> <p>Landsbyggefondens regnskabs gennemgang er ikke modtaget hos Tilsynet. Danbo har heller ikke modtaget noget men går ud fra, at det er fordi, der ikke er noget at pege på.</p> <p>Der er 12 afdelinger med kritiske nøgletal. Sammenlignet med 2023 fremgår afd. 18 (ledige boliger), afd. 27 (henlæggelser) og afd. 37 (ledige boliger) ikke længere som kritiske i styringsrapporten.</p> <p>Nye afdelinger med kritiske nøgletal er afd. 23 (fracflytning) og afd. 34 (fracflytning), som begge har røde nøgletal. Danbo oplyser, at når det er små afdelinger, ser procenterne hurtigt høje ud. Det er ikke afdelinger, som Danbo har været optaget af, da de ikke oplever problemer med ledighed.</p> <p>Ud af de 12 afdelinger med kritiske nøgletal, er der 3 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år. Der er tale om afdeling 7, 25 og 28. Danbo oplyser, at Storegade har været lejet ud til ukrainere. Afd. 7: Det er en forholdsvis ny afdeling, så der er ikke de store vedligeholdelsesudgifter, men Danbo er obs på, at der selvfølgelig skal spares op til fremtiden.</p> <p>Ifølge revisorprotokollat er henlæggelserne under landsgennemsnittet for stort set alle afdelinger.</p> <p>Afdelinger, der ønskes drøftet, jf. rapport: 0 Danbo oplyser, at dette er korrekt.</p> <p>Der er 0 antal sager i beboerklagenævnet jf. styringsrapport. Danbo oplyser, at det er korrekt, at der ingen sager har været i Beboerklagenævnet.</p>
--	--	--

Styringsdialogmøde

		<p>Revisionsgennemgang af regnskaberklæringen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p> <p>Revisor har ikke givet anledning til bemærkninger på den udførte forvaltningsrevision, den udførte juridisk-kritiske revision og den foretagne egenkontrol.</p> <p>Regnskabet tages til efterretning uden bemærkninger.</p>
2.	<p>Igangværende projekter</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Renoveringer▪ Nedrivninger▪ Nybyggeri	<p>I styringsrapporten oplyser Danbo, at de har et ønske om at opføre 8-12 rækkehuse ved tidligere administrationsbygning Nordborgvej 6 samt boliger ved tidligere Havnbjergcenter. Nordborgvej har fået afsat midler i budgettet og på Østerhaven foreligger en principbeslutning.</p> <p>Derudover ønsker Danbo at opføre boliger på Rypevej (nu er det et stort grønt areal) og evt. Biblioteket i Nordborg, hvis det nedlægges/flyttes.</p> <p>Danbo ser ind i tagudskiftninger i 2027.</p>
3.	<p>Udlejningssituationen</p>	<p>I 2024 har Danbo haft 122 fraflytninger. Dette er tæt på at være samme antal som tidligere år, hvor der var 125 fraflytninger.</p> <p>122 fraflytninger svarer til en fraflytningsprocent på 13,4%.</p>
4.	<p>Boligsociale forhold</p>	<p>Danbo oplever, at de er kommet godt i gang på Rypevej med den nye Boligsociale helhedsplan det startede 1.9.2025.</p>
5.	<p>Fremtidsplaner for organisation og afdelinger</p>	<p>Danbo arbejder på at lægge 7 afdelinger sammen til 3. Herunder er ældreboliger, som måske lægges sammen til én afdeling.</p>
6.	<p>Anvisningsaftale</p>	<p>Danbo oplyser, at anvisningsaftalen er forlænget med kommunen. Hvis kommunen/Omsorg & Udvikling ikke benytter muligheden, så tager Danbo selv lejere ind. Danbo oplever, at der ikke er ret mange, der bruger erhvervsaftalen, som yder boliggaranti ved job i kommunen.</p>
7.	<p>Næste styringsdialogmøde</p>	<p>Danbo ønsker, at møderne ligger fra morgenstunden 8.30 (oktober/november er fint).</p>
8.	<p>Evt. og gensidig orientering</p>	<p>Intet</p>