

Referat

Styringsdialogmøde med Tønder Ældreboligselskab den 5. juli 2024

Deltagere

Tønder Ældreboligselskab: Kundechef Michael Herold, Domea.
Afbud fra formand Gunnar Jensen.
Tønder Kommune: Birgit Nielsen.

Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til styringsdialogmøde. Der lægges vægt på en god og fremadrettet dialog om boligselskabets virke og udfordringer.

Årsregnskaber

Tønder Ældreboligselskab har 3 afdelinger:
11751 Højer/Bredebro/Ballum/Løgumkloster, 125 boliger.
11704 og 11705 Sølstedgårdparken, Løgumkloster, 2 afdelinger med hver 15 familieboliger.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i årsregnskab 2023 (01/10-30/9), revisionsprotokol, bestyrelsens årsberetning og styringsrapporter.

Årets resultat udviser et underskud på -112.832 kr., med hvilket beløb, efter tillæg af særligt bidrag fra afdelinger og afregning af bidrag til Domea, arbejdskapitalen er reduceret til 71.137 kr., eller pr. lejemålsenhed 459 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumsgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Indbetalinger af årlige bidrag fortsætter, jfr. Michael Herold. Dispositionsfondens, disponibel del, er forøget til 4.330.613 kr., eller pr. lejemålsenhed 27.939 kr. Beløbet overstiger årets minimumsgrundlag for henlæggelse pr. lejemålsenhed. Indbetaling af årlige bidrag ophører, indtil der er grundlag for genoptagelse, jfr. Michael Herold. Egenkapitalen er forøget til 4.401.751 kr.

Resultat for afd. 11751 201.720 kr. Opsamlet resultat udgør 246.072 kr.

Resultat for afd. 11704 32.076 kr. Opsamlet resultat udgør 184.972 kr.

Resultat for afd. 11705 55.751 kr. Opsamlet resultat udgør 124.654 kr.

Michael Herold forventer, at regnskaber i 2024 i organisation og afdelinger, balancerer.

Ifølge revisor udviser drifts- og vedligeholdelsesplanen en væsentlig løbende stigning i de årlige henlæggelser, som ikke vurderes hensigtsmæssig for økonomi og huslejeniveau i afd. 704 og 705. Michael Herold oplyser at henlæggelserne beregnes ud fra et sammenligningsgrundlag med husleje og tomgang i andre boliger i samme område.

Difference mellem de bogførte indskud i henholdsvis huslejesystemet og finanskontiene blev drøftet, og Tilsynet forventer forholdet afklaret i regnskabsåret 2023/2024.

Styringsrapporter

Effektivitetstal 2023

Afd. 704 ligger 16% under gennemsnit for region 67%/79,9%

Afd. 705 ligger 8,6% under gennemsnit for region 73%/79,9%

Afd. 751 ligger 20% over gennemsnit for region 96%/79,9%

Effektivitetstal 2022

Afd. 704 ligger 19% over gennemsnit for region 97%/81,5%

Afd. 705 ligger 6,7% under gennemsnit for region 76%/81,5%

Afd. 751 ligger 20% over gennemsnit for region 98%/81,5%

Michael Herold har for afdeling 704, 705 og 751 foretaget sammenligning mellem årene 2022 og 2023 vedr. de konti som er underlagt benchmark.

Vedr. afd. 704 er udgifterne i 2023 faldet. Afdelingens effektivitet i pct. er steget.

Vedr. afd. 705 er udgifterne i 2023 faldet. Afdelingens effektivitet i pct. er faldet.

Vedr. afd. 751 er udgifterne i 2023 faldet. Afdelingens effektivitet i pct. er steget.

Da ændring i udgifterne ikke giver samme positive eller negative effekt i afdelingernes effektivitet i pct. er Effektiviseringsenheden under Social- og Boligstyrelsen kontakttet for nærmere analyse.

Udlejningssituationen

Michael Herold oplyser, at udlejningssituationen er væsentlig forbedret med reduceret tomgang.

Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri

Michael Herold oplyser at Skema A vedr. nybyggeri i Bredebro forventes fremsendt ultimo 2024.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden

Michael Herold oplyser, at der ikke er igangværende sager.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner

Michael Herold oplyser at henlæggelserne på sigt er retvisende.

Eventuelt

Intet at bemærke.