

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 04. oktober 2022 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: forretningsfører Tonny Carlsen, bestyrelsesformand Anni Christensen, og bestyrelsesnæstformand Anne Marie Sørensen.

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll – (boligsociale forhold og forhold vedrørende ældreboliger), Anne Stær Nørgaard – (Støttesagsbehandlingen) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn).

Udvalgte nøglefakta:

- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Nordlys er i 2021 faldet til 77,4% fra 78,2%. i 2020. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,2%. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,4%
- Boligorganisationen har 2 røde afdelinger (effektivitet under 70%) hvoraf der for den ene er udfærdiget en obligatorisk handleplan da denne har været rød i mere end 3 år.
- Administrationsbidrag udgør 3.933 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.882 kr. i 2020
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2021 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 23 maj 2022

Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
Boligorganisationen oplyser, at der hvert år forsøges at opretholde afdelingsbestyrelser på generalforsamlingen. I 2021 har boligorganisationens nye tiltag bestået i oprettelse af krolfbane, hvor der 2 gange ugentligt spilles krolf. Sammenhængen til det beboerdemokratiske ligger i at der med dette forsøges at skabe sammenhold og sociale relationer, som forhåbentligt skulle øge interessen for også at involvere sig i det beboerdemokratiske arbejde. Dernæst er der ud over den årlige julefest og sommerfest inviteret til en social eftermiddag for alle beboere.
- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øget effektiviteten.
Boligorganisationen har igangsat webfakturering og arbejder med indfasning af robotplæneklippere i alle afdelinger.

- Bestyrelsen har fokus på henlæggelser til vedligehold og boligorganisationen arbejder aktivt for at øge disse.
Fokus fastholdes, og boligorganisationen oplyser at man forventer at øge henlæggelserne hvor der er mulighed for det.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2021 et underskud på 6.838 kr., der er ført på arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et resultat på 1.163.705 kr. og et opsamlet resultat på 464.461 kr.
- Afdeling 2 har et resultat på -17.317 kr. og et opsamlet resultat på -21.190 kr.
- Afdeling 3 har et resultat på 33.491 kr. og et opsamlet resultat på 48.714 kr.
- Afdeling 4 har et resultat på 813.669 kr. og et opsamlet resultat på 899.007 kr.
- Afdeling 12 har et resultat på 44.707 kr. og et opsamlet resultat på 41.535 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Nettodministrationsudgifterne udgør 3.947 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag udgør 3.933 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.882 i 2020
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.522 kr. pr. lejemålsenhed- hvilket overstiger de 5.826 kr. pr. lme. Som er grænsen for hvor stor dispositionsfonden må være pr. lejemålsenhed. Der skal således ikke henlægges yderligere til dispositionsfonden.
- Egenkapital udgør 5.584.854 kr.
- Revisionen oplyste i regnskab 2019 at der i forbindelse med helhedsplanen på Trindelvej (hvor fysiske arbejder afsluttedes i 2013 og skema C blev godkendt i 2018) er sket overfinansiering på 10,2 mio. kr. vedrørende den ustøttede del af renoveringen. Revisionen anfører at værdien for overfinansieringen udgør 5.5 mio. kr. i regnskab 2021.
- Dispositionsfonden har netto ydet tilskud for 488.181 kr. i 2021 fordelt med:
 1. 475.805 kr. til tab v. lejeledighed og fraflytninger
 2. 781.188 kr. i trækingsret
 3. 424.188 kr. til facederenovering i afd. 2
 4. -1.961.812 kr. i tilbageførsler af tidligere års tilskud.
- Der er underfinansiering i afdeling 2 med 54.718 kr. og i afdeling 12 med 409.583 kr. I alt 464.301 kr.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Boligorganisationerne skal derfor arbejde aktivt med effektiv drift, hvilket kommunen skal påse i den årlige styringsdialog.
- Boligorganisationen har en organisationseffektivitet på 77,4%. Organisationen har 2 røde afdelinger med effektivitet på hhv. 67% og 68%.
- Kommunen har for boligorganisationens røde afdelinger foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Den ene røde afdeling er en ældrebolig afdeling. Analysen viser at en af de poster der i forhold til

sammenlignelige afdelinger har et væsentligt besparelsespotential er kontoen for ”renholdelse”. Boligorganisationen oplyser at en væsentlig del af denne udgift faktureres af Frederikshavn Kommunes Center for Ejendomme som varetager de udvendige fællesarealer. Tilsynet opfordrer boligorganisationen til at indhente flere tilbud på opgaven.

- Boligorganisationen arbejder løbende med effektiviseringstiltag og har tidligere foretaget indkøb af robotplæneklipper i fællesskab med Skagen Boligforening, til varetagelse af boligforeningernes tilstødende arealer. Med baggrund i erfaringerne herfra planlægges etablering af robotplæneklippere i alle afdelinger.
- Boligorganisationen vil fortsætte arbejdet med at granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service.
- Årsregnskaber 2021 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af boligforeningens 5 afdelinger – der har de seneste år været afholdt ekstraordinære beboermøde i organisationens afdeling 1 for oprettelse af bestyrelse i denne. – dog uden held.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning

Boligafdelinger:

- Ingen generelle boligsociale problemer.
- Boligforeningen har via sammenlægninger de senere år nedbragt andelen af afdelinger fra 20 stk. til 5 stk. Sammenlægningerne er sket gennem afstemninger i beboerdemokratiet.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligorganisationen ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 30årige vedligeholdelsesplaner.
- Boligorganisationen har fokus på henlæggelserne. Henlæggelser til planlagt vedligehold øges de kommende år, mens eksempelvis årlige henlæggelser til tab ved fraflytning mindskes, da de akkumulerede henlæggelser dækker behovet for en længere årrække. Således er der fokus på at midlerne løbende tilpasses og placeres hvor de gør den største gavn for beboerne.

Nybyggeri og renoveringer:

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Boligorganisationen oplyser at de ikke ser et behov for opførelse af nye afdelinger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- Boligorganisationen vurderer om de årlige henlæggelser til tab ved fraflyt for en årrække skal omdirigeres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold, eller om de skal omdirigeres på anden vis.
- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øget effektiviteten, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.