

Almene boligorganisationer
styringsdialogmøder 2023

nøgletal - årsregnskaber 2022

	Lejemåse nheder	Egenkapital	Disponibel disp. Fond Pr. lejemåls-enhed	brutto adm. Udg. Pr. lejemåls- enhed	Adm. Bidrag Pr. lejemåls- enhed for egne afdelinger i drift	Effektivitets- procent*	Aftaler / Konklusioner
Boligforeningen Nordlys	511	5.440.767	6.525	4.348	3.907	77,4	- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf. - Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden - således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse. - Boligorganisationen vil styrke fokus på effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger. - Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra "tab v. fraflytning" ril "planlagt vedligehold" for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
Boligforeningen Neptun	480	16.606.630	8.738	2.717	2.556	98,6	- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser - Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat
Skagen Kollegium	70	148.524	1.396	5.095	5.033	71,2	- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden. - Der må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold
Boligforeningen Vesterport	2.629	61.127.459	3.337	4.169	3.300	98,5	Ingen aftaler
Frederikshavn Boligforening	3.421	30.888.024	2.667	4.705	3.721	91,3	- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2022, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2023 - Der er stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed
Skagen Ældreboligselskab	86	467.276	3.002	5.659	5.117	62,9	- Boligorganisationen skal sikre balanceløse, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud - Boligorganisationen skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov - Boligorganisationen vil gøre sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne - Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetn
Boligselskabet Nordjylland	331	43.849.997	13.636	4.178	3.793	83,4	- Der aftales at Boligorganisationen aftaler møde med kommune og landsbyggerfond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekred samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtæ og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceløse under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.
Skagen Boligforening	399	9.584.627	1.300	3.569	3.500	91,9	- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges. - Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser og laver en folder beboerdemokrati. - I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til standsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11 - Boligorganisationen overvejer tiltag til nedbringelse af tilgodehavender ved fraflytning i afdeling 1
Alabu Bolig	60		2.591		3.793		- Der afholdes ikke styringsdialogmøde med Alabu, da Frederikshavn Kommune ikke er hjemstedskommune, og antallet af boliger er vurderet at være af en sådan størrelse hvor et styringsdialogmøde ikke er fundet relevant at afholde.
LME i alt	7.987						
Gennemsnit Nordjylland (kilde: LBF)			4.604		3.749		
Gennemsnit hele landet (kilde: LBF)			7.074		4.195		

* Effektivitetsprocenten er et benchmarktal beregnet af Effektiviseringsenheden. Effektivitetsprocenten er beregnet på baggrund af forbruget på 10 af boligorganisationernes driftskonti. Her sammenlignes forbruget blandt sammenlignelige boligafdelinger. Beregninger tager både højde for forbruget på den enkelte konto, og det samlede forbrug på de 10 konti. De boligorganisationer som har de laveste forbrug får en effektivitetsprocent på 100, og er dermed "Best practice"

Nr. 1

Boligforening:

Boligforeningen Nordlys

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

03. oktober 2023

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 03. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Anni Christensen og Inspektør Michael Levin

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

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 511 lejemålsenheder (495 boliger, 3 erhvervslejemål og 67 garager)
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Nordlys er i 2022 uændret på 77,4%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
- 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 3.907 kr. pr. lejemålsenhed (lme.) mod 3.933 kr. pr. lejemålsenhed i 2021
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 5 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 89 af boligorganisationens 495 boliger, svarende til 18%
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 13. april 2023

Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
*Der er ikke præsenteret et nyt tiltag i regi af oprettelse af nye afdelingsbestyrelser.
Boligorganisationen har oplyst, at der hvert år på afdelingsmøder opfordres til deltagelse i afdelingsbestyrelser.*
- 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.

Det årlige beløb som henlægges til tab ved fraflyt er mindsket, hvilket er positivt da de opsavede midler rækker til mange år. Der arbejdes med forøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligehold.

- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øge effektiviteten, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
*Der er udfyldt en obligatorisk handleplan for den af de røde afdelinger som har været rød i mere end 3 år.
For spørgsmålet om hvad afdelingen har gjort for at effektiviserer i det forgangne år har boligorganisationen svaret "ingen bemærkninger"
I afkrydsningsskema om hvilke områder der arbejdes med nye eller eksisterende tiltag for at forbedre effektiviteten i afdelingen er der krydset af ved.
"Planlagt budgetopfølgning"
"Fællesindkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler, én indkøbsansvarlig"
"Bedre affaldshåndtering"
"Løbende udbud af forsikringer"
"Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere"
"Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold."*

I forhold til beskrivelse af konkrete tiltag der planlægges igangsat de kommende år er der svaret "ingen bemærkninger"

Boligorganisationen er enig i at det ikke er godt nok, og forsikrer, at boligorganisationen godt kan håndtere at løfte niveauet i de røde afdelinger. Boligorganisationen vil derfor sikre at der gøres mere ud af arbejdet med de røde afdelinger i resten af 2023 og 2024. Derfor vil der ske fastsættelse af konkrete tiltag til forøgelse af effektiviteten.

Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2022 et underskud på 151.118 kr., der er ført på arbejds kapitalen.
- Afdeling 1 har et resultat på -233.589 kr. og et opsamlet resultat på 230.872 kr.
- Afdeling 2 har et resultat på 69 kr. og et opsamlet resultat på -19.463 kr.
- Afdeling 3 har et resultat på 8.169 kr. og et opsamlet resultat på 40.205 kr.
- Afdeling 4 har et resultat på 144.800 kr. og et opsamlet resultat på 787.615 kr.
- Afdeling 12 har et resultat på 40.038 kr. og et opsamlet resultat på 20.768 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør 4.211 kr. pr. lme mod 3.947 kr. pr. lme i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.904 kr. pr. lme mod 3.933 i 2021
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.525 kr. pr. lejemålsenhed- hvilket overstiger de 6.205 kr. pr. lme. Som er grænsen for hvor stor dispositionsfonden må være pr. lejemålsenhed. Der skal således ikke henlægges yderligere til dispositionsfonden.
- Egenkapital udgør 5.440.767 kr. svarende til 10.647 kr. pr. lme.
- 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 understøttede del af renoveringen. Revisionen anfører at værdien for overfinansieringen udgør 5.4 mio. kr. i regnskab 2022.

Overfinansieringen forventes nedbragt i 2023

- Dispositionsfonden har netto ydet tilskud for 1.230.658 kr. i 2022 fordelt med:
 1. 355.016 kr. til tab v. lejeledighed og fraflytninger
 2. 734.242 kr. i trækingsret (beboeren har selv råderet over beløbet)
 3. 141.400 kr. til facaderenovering i afd. 2
- Der er underfinansiering for 1.177.877 kr. fordelt med:
 1. 688.056 kr. i afdeling 1
 2. 42.218 kr. i afdeling 2
 3. 37.476 kr. i afdeling 3
 4. 410.127 kr. i afdeling 4

Underfinansieringen overstiger ikke afdelingernes opsparede henlæggelser.
- 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 oplyst at der arbejdes struktureret med indkøb, både på bestyrelsesniveau og administrativt. Boligorganisationen har fået Bolig- og Planstyrelsens materiale om effektivt indkøb udleveret, og har til hensigt at forholde sig til materialet både på bestyrelsesniveau og administrativt, for at sikre at boligorganisationens arbejde med indkøb sker ud fra de bedst mulige forudsætninger.
- 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 besparelspotentiale 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 er der indført 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 2022 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 er ikke iværksat nye tiltag til motivation til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Forholdet blev drøftet. Tilsynet anerkender at det kan være svært at motivere til ”frivilligt arbejde”, og at udfordringen nok

er større i dag end den tidligere har været. Men deri ligger også vigtigheden af, at der gøres en øget indsats. Og her er det kun kreativiteten der sætter grænsen for hvad et nyt tiltag kunne være. Stort eller småt, alt har ret. Det handler om oplysning om vigtigheden af at have en afdelingsbestyrelse, og de fordele som det giver – både i forhold til afdelingens udvikling, men også i forhold til fællesskab og tilbud i afdelingen. Budskabet kan fremmes ved synlighed og markedsføring. Afdelingsbestyrelser er rygraden i den almene boligmodel, og det er lovbundet. Og så er afdelingsbestyrelser en del af de 5 bundne styringsmålsætninger som Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har fastsat i ”Vejledning om styring af den almene sektor” fra 2018. Arbejdet med afdelingsbestyrelser er vigtigt for at opretholde en velfungerende almen boligorganisation.

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.
- 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. Der er aftalt at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
- Ingen udlejningsproblemer i forhold til boligorganisationens ældreboliger pt. Der har været mangeårige udlejningsproblemer med de 6 bofællesskabsboliger på ankermedet. Disse benyttes PT til husning af ukrainske flygtningen. Boligorganisationen blev gjort opmærksom på at kommunen har stort fokus på tomgang i ældreboliger – Der blev opfordret til at boligorganisationen allerede nu gør sig overvejelser om hvad der skal ske med de 6 bofællesskabsboliger når de ikke længere anvendes til ukrainske flygtninge. Her kunne frasalg være en mulighed – idet boligerne i den nuværende form ikke kan benyttes til de tilsigtede formål, med de regler og vilkår som kommunen i dag er underlagt.
- Der arbejdes fokuseret fra kommunens side med at sikre servicearealer i de kommunale plejeboliger på Drachmannsvænget

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 vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden – således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse.
- Boligorganisationen vil styrke fokus på at øge effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
- Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Nordlys:

- Tilsynets effektivitetsbenchmark på de røde afdelinger
- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2022
- Plan og Boligstyrelsens materiale vedrørende Indkøb i den almene sektor
- Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens ”Vejledning om styring af den almene sektor”

Nr. 2

Boligforening:

Boligforeningen Neptun

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

11. oktober 2023

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 11. november 2022 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Neptun, Skagen, deltog: Administrativ medarbejder Gitte Lassen, Inspektør Jan Jensen og Formand for organisationsbestyrelsen Kurt Pedersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 480 lejemålsenheder (449 boliger, 13 erhvervslejemål og 91 garager) fordelt på 8 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Neptun er i 2022 på 98,6% - 6 ud af 8 afdelinger har en effektivitet på 100%.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%

- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger

- Administrationsbidrag er uændret fra 2021 og udgør 2.556 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Det laveste i Nordjylland – og det sjette laveste af alle Danmarks 495 almene boligselskaber. Dette betyder at ud af Danmarks i alt 593.480 almene boliger har 591.650 almene boliger et højere administrationsbidrag end Boligforeningen Neptun. Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.

- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 8 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 126 af boligorganisationens 449 boliger, svarende til 28%.

- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer med de ordinære almene boliger – men der opleves udlejningsproblemer med en række ældreboliger med kommunal anvisning.

- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 26. april 2023

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen vil øge detaljeringsgraden i de 4 årige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, som indlejres i bestyrelsesberetningen.

Forholdet er opfyldt. Boligorganisationen viser i bestyrelsesberetningen at de har gjort sig tanker for de kommende 4 års økonomiske udvikling i hver af boligorganisationens afdelinger.

- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Arbejdet pågår successivt.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 6.612 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2022 udviser de fleste afdelinger underskud. Størstedelen udgør relativt moderate afvigelser fra at balancerer, i størrelsesordenen 0 til +/-3% af lejeindtægterne. En enkelt afdeling har en væsentlig afvigelse på -8% af lejeindtægterne. Afdelingernes samlede resultater udgør et underskud på -426.489 kr. netto, svarende til -1,7% af de samlede lejeindtægter.

Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1	2.325.648	-7.435	0	-0,32%	-10.574	-0,45%	-3.139	0	0	0,00%
4	2.660.496	0	63.797	2,40%	104.146	3,91%	77.474	0	37.125	47,92%
6	2.524.392	-84.501	0	-3,35%	-167.464	-6,63%	-82.963	0	0	0,00%
7	4.045.860	-43.104	0	-1,07%	-94.590	-2,34%	-51.486	0	0	0,00%
9	1.563.528	-125.906	0	-8,05%	-127.356	-8,15%	-2.283	-833	0	36,49%
10	6.541.836	-124.650	0	-1,91%	-109.719	-1,68%	26.489	0	11.558	43,63%
11	1.803.792	0	12.504	0,69%	24.994	1,39%	33.381	0	20.891	62,58%
15	3.564.156	-117.194	0	-3,29%	-117.283	-3,29%	-89	0	0	0,00%
	25.029.708	-502.790	76.301		-497.846		-2.616	-833	69.574	

- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør -497.846 kr. mod -2.615 kr. i 2021.
- De primære årsager til årets underskud skal findes i energiudgifter og renovationsomkostninger, hvor der i 2022 har været væsentlige ændringer i forhold til tidligere.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Der oplyses at boligorganisationen har justeret afdelingernes driftsbudgetter i medfør af ovenstående resultater.
- Underfinansiering: Der er i alt underfinansiering af igangværende forbedringsarbejder for 5.583.581 kr. mod 5.150.692 kr. i 2021. Beløbet fordeler sig som følger:
 - Afdeling 4 = 2.314.790
 - Afdeling 6 = 1.671.871
 - Afdeling 7 = 1.596.920

Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.717 kr. pr. lme mod 2.419 kr. pr. lme i 2021
- Den samlede egenkapital udgør 16.606.630 (34.597 kr. pr. lme) mod 17.811.319 kr. i 2021

- Den disponible dispositionsfond udgør 4.194.201 kr. (8.738 kr. pr. lme) Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Boligorganisationens henlæggelser har i mange afdelinger undergået en yderst positiv udvikling, hvor det årlige henlæggelsesbeløb er mere end fordoblet siden 2017.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 3.079.684 kr. fordelt med:
 - Tilskud til lejeledighed i afdeling 4,7,10,11 og 15 på i alt 79.684 kr.
 - Tilskud til renovering i afd. 9 på i alt 3.000.000 kr.
- Der udbetales dobbelt bestyrelseshonorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold
- 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. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Af effektiviseringstiltag har boligforeningen blandt andet omstruktureret administrationen. Der er blandt andet opgraderet på IT systemer og værktøjer til administration og drift. Effekterne af tiltagene viser sig blandt andet i administrationsbidraget som er faldet fra 4.523 kr. pr. lejemålsenhed I 2017 til 2.556 kr. pr. lejemålsenhed i regnskab 2021 og 2022.
- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 98,6%.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har i det seneste år evalueret bestyrelsesarbejdet og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdeling 4 og 7.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen oplever udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne på Sct. Laurentii centret, og på markvænget i Hulsig. Boligorganisationen har i styringsrapporten til kommunen udtrykt ønske om at der i fællesskab med kommunen findes løsninger herfor. På mødet drøftedes følgende:
 - **Sct. Laurentii** - Der er fra kommunens side oplyst at man ikke forventer at have behov for mere end halvdelen af ældreboligkapaciteten på Sct. Laurentii i fremtiden. Derfor opfordres boligorganisationen til at undersøge hvilke muligheder der kan være for at anvisningspligten for disse ophæves. Dette kunne være ved omdannelse til familieboliger – men da det vil kræve en helhedsplan som med alt sandsynlighed vil have lange udsigter, bør der også tænkes i alternativer. Her er huslejen et væsentligt element. Boligorganisationen oplyser, at der er væsentlige løbende driftsomkostninger til ABA anlæg mv. som er påkrævet for ældreboliger, men som ikke er påkrævet for almene familieboliger. Boligorganisationen vil derfor regne på

hvad huslejen for boligerne bliver hvis de omkostninger som ikke er påkrævet for familieboliger nedlægges. Herudover er lovgivningen grundlæggende indrettet således at huslejen for almene boliger i udgangspunktet aldrig kan blive mindre end på opførelsetidspunktet. Dette skyldes blandt andet regler for afholdelse af udamortiserede ydelser – samt det faktum at løbende inflation stiller krav om kontinuerligt stigende driftsudgifter, og henlæggelser. Derfor kan det være en fordel at kigge ind i mulighederne for afvikling af boligerne som almene boliger, da ældreboliger oftest er dyrere end almene familieboliger. Fordelen ved afvikling er, at det alt andet lige primært vil være den eksisterende restgæld som danner grundlag for den fremtidige økonomi i boligerne. Der er aftalt at:

1. Boligorganisationen drøfter løsningsforslag internt
 2. Boligorganisationen beregner hvad nedlæggelse af ældreboligspecifikke driftsomkostninger vil gøre for huslejen
 3. Frederikshavn Kommune leverer klar udmelding om hvilken halvdel af boligerne der findes bedst egnede som ældreboliger i fremtiden.
 4. Der aftales herpå møde om det videre forløb.
- **Markvænget i Hulsig** – Her har der gennem flere år været væsentlig tomgang. Frederikshavn Kommune har ikke et fremtidigt behov for disse ældreboliger. Der er aftalt at:
 1. Boligorganisationen vil undersøge hvordan en case for afvikling kunne se ud.
 2. Der aftales herpå møde om det videre forløb
 - I styringsrapporten er anført høj fraflytning i afdeling 15 – Dette skyldes at disse er ældreboliger.
 - Samarbejdet mellem kommune og boligorganisation i forbindelse med udlejning blev her drøftet. Kommunen har enkelte gange oplevet ventetid på op til 14 dage i forhold til kontrakt og indflytning af tomme ældreboliger. Boligorganisationen anfører at det primært skyldes 3 forhold. Indflytning i boligorganisationens lejemaal sker pr. d. 1. i en måned, eller pr. d. 15. i en måned. Det er det systemerne er sat op til. Dernæst udleveres nøglen til et lejemaal ikke før der er betalt for lejemalet, fordi boligorganisationens øvrige beboere ikke skal hænge på den økonomiske risiko der er ved at lade indflytning ske uden at lejemalet er betalt. – denne regel brydes kun hvis betaling sker gennem et kommunalt indskudslån. Dernæst har der været tale om boliger som har været tomme i en længere periode, og derfor først skulle klargøres til indflytning. Boligorganisationens viceværter går ikke i ”tomgang” og derfor skal opgaven flettes ind så snart det er muligt. Boligorganisationen søger at få indflytning til at ske hurtigst muligt, både af hensyn til lejer og kommune, men også af hensyn til at boligorganisationen selv afholder forbrugsudgifter de tomme ældreboliger. Der er opmærksomhed på problemstillingen.
 - Kommunen har enkelte gange modtaget afregninger fra boligorganisationen som var svære at tyde. Forholdet, som primært skyldes nyt økonomisystem for boligorganisationen, blev drøftet. Punktet fulgtes op telefonisk efter mødet.
 - Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

Boligafdelinger:

- Revisionen anfører at der er tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger
- Arbejder med 30årige vedligeholdelsesplaner
- Afdelingerne 8, 13 og 15 som alle består af ældreboliger er pr. 01.01.2021. blevet sammenlagt.
- Boligforeningen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen foretager nøje prioriteringer i forhold til tidspunkt for igangsætning af udstøttede renoveringsarbejder og forbedringer på lejemål, grundet tidens høje materialepriser.

Nybyggeri og renoveringer:

- Helhedsplaner for afdeling 6 + 7 er under behandling i Landsbyggefonden.

Konklusion / aftaler:

- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser.
- Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Neptun:

- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2022
- Plan og Boligstyrelsens materiale vedrørende Indkøb i den almene sektor
- Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens "Vejledning om styring af den almene sektor"

Nr. 3

Boligforening:

Skagen Kollegium

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

24. oktober 2023

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Regnskabschef Claus Thomsen og regnskabschef Michelle Sørensen (Frederikshavn Boligforening) samt bestyrelsesformand Lars Christian Thorvil.

For Frederikshavn kommune deltog: Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 70 lejemålsenheder (70 boliger) i én afdeling.
- Den gennemsnitlige effektivitet er i 2022 på 71,2%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9%

- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lejemålsenhed (lme) i 2022 mod 4.914 kr. i 2021. Beløbet er inklusiv moms, da administration købes ved Frederikshavn Boligforening.
- Der er en afdelingsbestyrelse.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 23. maj 2023

Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
Dispositionsfonden forventes forøget langsomt over tid. Indtægter i dispositionsfonden er begrænset til løbende bidrag fra afdeling 1.
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.
Fortsat fokus på generel omkostningsreduktion og derved også effektivitetstallet. I 2022 er effektivitetstallet beregnet til 71, og fortsætter den positive tendens igennem de senere år, og er således heller ikke længere i rød zone.

- Der er fokus på udlejning til målgruppen, og i den forbindelse at studerende har fortrinsret ved ledige boliger.
Udlejningen forsøges fortsat at ske til personer under uddannelse som 1. prioritet.

Økonomi og drift:

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale er øget fra 288.488 kr. i 2020 og 2021 til 294.263 kr. i 2022. beløbet er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2022 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 148.524 kr. mod 98.820 kr. i 2021. Dette svarer til 2.122 kr. pr. lme.
- Der er udarbejdet 30 årlige vedligeholdelsesplaner. Revisionen har påset at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder. I styringsrapporten er den årlige henlæggelse markeret med gul farve, da en årlig henlæggelse på 4.000 kr. pr. bolig virker som et meget lavt niveau for vedligehold.
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lme mod 4.914 kr. pr. lme I 2021.
- Dispositionsfond udgør 97.736 kr. mod 51.475 kr. i 2021. Dette svarer til 1.396 kr. pr. lme.
- Arbejdskapital er i 2022 øget til 50.788 kr. mod 39.238 kr. i 2021. Dette svarer til 726 kr. pr. lme. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lme.
- Afdelingen har et overskud på 15.137 kr. der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 305.536 kr. Opsamlet resultat afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Dispositionsfonden har ikke bidraget med tilskud i 2022.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 353.289 kr. - svarende til 5.033 kr. pr. lejemålsenhed.
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- 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. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Skagen Kollegiums afdeling opnåede i 2018 et effektivitetstal på 64%. Det er løbende forbedret og udgør i 2022 71%.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i løbet af året drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er en organisationsbestyrelse som tæller 5 medlemmer. Ifølge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 7 medlemmer, heraf 4 medlemmer valgt blandt boligorganisationens lejere, 1 fra Skagen Skipperskole samt 2 fra Frederikshavn kommune. I bestyrelsesberetning anføres at ”der afholdes årligt afdelingsmøde, hvor der forsøges at vælge et tilstrækkeligt

antal medlemmer”. Revisionen anbefaler at der hurtigst muligt bliver valgt nye medlemmer blandt lejerne.

- Der er i 2023 oprettet en afdelingsbestyrelse.
- En væsentlig fokus i mødet var på Kollegiets fremtid.

Det er der en række årsager til. Kollegiet har for år tilbage været dybt nødlidende, men arbejder sig langsomt mod en konsolidering. Imidlertid er der en række forhold hvor kollegiet også selv påpeger, at størrelsen på organisationen gør det svært at komme på niveau med kommunens øvrige boligorganisationer, og derved være konkurrencedygtig.

Disse er:

1. Effektivitetstallet. Dette er nu på 71% og er i ”gul” zone. Målet er at blive i gul zone, da det ikke er realistisk at opnå høj effektivitet for en organisation med kun 70 boliger.
2. Administrationsbidraget. Kollegiet administrationsbidrag er blandt de højeste i kommunen. Det er der flere årsager til. For det første skal kollegiet betale moms for administrationen, da de ikke har egen administration – det er de for små til. Dernæst så er der kun 70 boliger at fordele nødvendige administrative omkostninger på. Opgaver som revision, udarbejdelse af årsregnskab mv, Omkostninger vedrørende afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse osv. osv.
3. Henlæggelserne er meget lave – både det beløb som årligt henlægges, og den opsparede henlæggelse pr. bolig. Årligt henlægges der 4.000 kr. pr. bolig, og der er opsparat 8.281 kr. pr. bolig. Det har stor betydning for den stand som man vil kunne holde boligerne i.
4. Samtidig er de ”økonomiske stødpuder” meget små. Arbejdskapitalen udgør 725 kr. pr. bolig, og dispositionsfonden udgør 1.396,23 kr. pr. bolig. Og der er blot 70 boliger. Der skal således ikke meget lejeledighed til, eller andre uforudsete udgifter til, for at kapitalen får ben at gå på.

Forholdene skyldes ikke dårlig ledelse eller dårlige beslutninger – tværtimod så er kollegiet kommet rigtig langt i forhold til da kollegiet var dybt nødlidende. Og det er en flot præstation som har krævet en væsentlig indsats. Forholdene skyldes udelukkende kollegiets begrænsede størrelse.

Og spørgsmålet er, om det så er nu man skal gøre sig overvejelser om næste skridt, når man står et sted hvor det er svært at konsoliderer sig yderligere.

Når kernen i udfordringerne består i kollegiets begrænsede størrelse, kunne en vej til øget konsolidering være fusion. Ad denne vej kan man uden væsentlig påvirkning af lejernes indflydelse og husleje styrke kollegiets økonomi og handlemuligheder, og sikre væsentligt styrkede ”økonomiske stødpuder”.

Formanden for kollegiet oplyser i forhold til dette, at man for flere år siden har drøftet fusion, og at der ikke er opbakning til det i bestyrelsen. Formanden har derfor ikke et udpræget ønske om at bringe punktet op på bestyrelsen.

Uanfægtet om der er ønske om fusion eller ej, så er boligorganisationen i mange henseender udfordret af størrelsen. Derfor er det også en god ide at man ved hvad man fravælger. Det er tilsynets vurdering at man ved en fusion alt andet lige vil kunne øge henlæggelserne med op til 25% uden at øge huslejen – dette fordi der ikke længere skal afholdes moms af administrationsbidraget. Øgede henlæggelser giver rum for mere fyldestgørende vedligeholdelsesplaner, og som følge heraf, bedre boliger med en højere standard i flere år. Alt sammen til lejernes fordel.

Samtidig vil man ved en fusion blive del af en meget større organisation hvor det måske er 10 eller 50 gange så mange boliger som indbetaler til en dispositionsfond i stedet for blot 70. Det giver en væsentlig bedre "økonomisk stødpude" når uheldet er ude og man har behov for den. Dermed kan der være mange driftsøkonomiske fordele, ligesom der kan være en tryghedsfaktor.

Langt hen ad vejen vil en fusion ikke medføre væsentlig ringere mulighed for indflydelse fra lejerne, da de stadig skal have en afdelingsbestyrelse og et afdelingsmøde, hvor lejerne træffer beslutning om budget, regnskab og ændringer i afdelingen. Selvbestemmelsen er derfor langt hen ad vejen intakt. Man har bare færre omkostninger til administrationsbidrag og til regnskab og revision for en hovedafdeling, og til en organisationsbestyrelse, fordi den deles på væsentligt flere boliger.

Grunden til at det kan være en god ide at se på nu, er at kollegiet nu er i bedre økonomisk forfatning end det har været i mange år. Derved vil det også være lettere at finde en partner til fusion, end hvis kollegiet var dybt nødlidende. Med det høje inflationstryk og de relativt begrænsede opsparede midler, er kollegiet dog stadig i en økonomisk følsom situation, hvor der ikke skal store uforudsete begivenheder til for at det kan have store økonomiske konsekvenser.

Med baggrund i disse betragtninger anbefaler tilsynet, at bestyrelsen drøfter fusion, og at man til brug for drøftelsen får administrator til at udarbejde budgetter der viser økonomien ved en fusion, økonomien uden, og et overblik over de forskelle der måtte være for lejernes indflydelse på kollegiet. På den måde går organisationen fremtiden i møde på et oplyst grundlag, hvor man er bevidst om hvilke muligheder der ligger og hvilken betydning de har.

Udlejning:

- Der opleves ikke vedvarende udlejningsproblemer.
- Flygtninge/asyllansøgere og lejere af udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien, har medvirket til, at stort set alle kollegiets boliger er udlejet.
- Den tidligere Skagen kommune har meddelt kollegiet dispensation til at udleje til ikke-studerende.
- Den primære leverandør af beboere (Skagen Skipperskole) har udvidet elevkapaciteten, men dette har indtil videre ikke haft nogen væsentlig indflydelse på kollegiets udlejning.
- Der er i november 2020 registreret at som minimum er 10 af de 70 boliger er udlejede til studerende. Ved ledige boliger har studerende fortrinsret.
- Alle boligorganisationens boliger udlejes efter annoncering.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning.

Boligafdelinger:

- Ingen boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Der er udarbejdet 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og renoveringer:

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.

Konklusion / aftaler:

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
- Der må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold

Nr. 4

Boligforening:

Boligforeningen Vesterport

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

31. oktober 2023

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune onsdag den 31. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 2.629 lejemålsenheder (2.535 boliger, 399 garager, og 2 erhvervslejemål) fordelt på 13 afdelinger.
 - Den gennemsnitlige effektivitet for Vesterport er i 2022 på 98,5% - 8 ud af 13 afdelinger har en effektivitet på 100%. Vesterport beretter at det er det højeste effektivitetstal i Danmark, for en organisation med mere end 2.000 boliger.
 - Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
 - Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%

 - Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
 - Administrationsbidrag er uændret fra 2022 og udgør 3.300 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.
 - Der er afdelingsbestyrelser i 11 ud af 13 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.434 af boligorganisationens 2.535 boliger, svarende til 96%.
 - Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. Det er en generel tendens at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel.
- Herudover opleves der udfordringer med udlejning af ældreboliger med kommunal anvisning – mest markant er det på Ingeborgvej og i Ravnshøj.
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på ordinært repræsentantskabsmøde d. 19. april 2023

Sidste års konklusioner / aftaler:

Regnskab 2021 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 2.083.704 kr., der er tillagt arbejdskapitalen. Vesterport har fokus på at der er behov for at egenkapitalen øges de kommende år. Regler for driftsstøtte gør imidlertid at det er vanskeligt at øge egenkapitalen gennem en øget dispositionsfond, da driftsstøtten vedrørende renoveringerne for henholdsvis Engparken, Mølleparken og inden længe også Det Gamle Vesterport, primært afholdes af dispositionsfonden, og subsidiært af landsbyggefonden. Samtidig er der faste satser for indbetaling til dispositionsfonden. Derved er det arbejdskapitalen som kan forøges, og som derved kan være ”stødpude”.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindt ægter	Opsamle t resultat	Opsamle t resultat i % af lejeindt ægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetm æssig afvikling af underskud	Budgetm æssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1, Det Gamle Vesterport	2022	24.615.239	0	134.457	0,55%	198.917	0,81%	154.258	0	89.798	58,21%
4, Mølleparken/Koktvedp	2022	45.030.648	-716.968	0	-1,59%	-546.408	-1,21%	439.671	0	269.111	61,21%
5, Fælledbo	2022	21.741.054	0	193.939	0,89%	489.697	2,25%	467.506	0	171.748	36,74%
6, Engparken	2022	15.345.641	0	5.058	0,03%	572.244	3,73%	888.625	0	321.439	36,17%
7, Midtbyen	2022	5.448.936	-57.709	0	-1,06%	-31.281	-0,57%	52.858	0	26.430	50,00%
9, Ankerpladsen/Havnefr	2022	11.080.920	-31.446	0	-0,28%	-31.446	-0,28%	0	0	0	0,00%
10, Gårdbovænget	2022	678.576	-29.870	0	-4,40%	59.049	8,70%	132.803	0	43.884	33,04%
12, Lille Bangsbo	2022	1.538.508	-10.209	0	-0,66%	-5.504	-0,36%	4.705	0	0	0,00%
14, Christiansminde	2022	702.216	-28.158	0	-4,01%	-28.158	-4,01%	-2.577	-2.577	0	0,00%
17, Ingeborgvej/Kalkværk	2022	11.328.624	0	96.125	0,85%	278.194	2,46%	355.232	0	173.163	48,75%
30, Fladstrandsparken	2022	9.467.544	-29.021	0	-0,31%	-29.021	-0,31%	5.385	0	5.385	100,00%
32, Lerstien	2022	1.896.936	0	91.738	4,84%	387.302	20,42%	462.570	0	167.006	36,10%
55, Viborggade m.fl.	2022	4.798.204	0	6.450	0,13%	16.935	0,35%	125.800	0	115.315	91,67%
I alt		153.673.046	-903.381	527.767	-0,24%	1.330.520	0,87%	3.086.836	-2.577	1.383.279	103,97%

- 6 afdelinger har driftsoverskud og 7 afdelinger har driftsunderskud. Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende da underskuddene primært kan henføres til større udgifter til fælles-el og -varme grundet høje energipriser, og vurderes derved ikke at være som følge af ubalance i den primære drift.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Boligforeningens almene afdeling for intern håndværksvirksomhed udviser et underskud på 315 t.kr.
- Sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration opnår et resultat på 0 kr. Afdelingens primære aktivitet er administration og drift af kommunale servicebygninger i tilknytning til ældre- og plejeboliger samt administration og drift af Frederikshavn Kollegium.
- Tilsammen bidrager sideaktivitetsafdelingerne til hovedorganisationen med administrationsbidrag på 1,7 mio. kr.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 112 t.kr. Selskabet er et kooperativt ejendomsselskab, som er medlem af Det Kooperative Fællesforbund, og som har til formål ”på almenyttig basis at drive virksomhed for Boligforeningen Vesterport”. Selskabets

aktivitet er at drive handel med køb og salg af ejendomme samt investering heri.

Boligforeningen Vesterport ejer samtlige aktier, som i boligforeningens regnskab er optaget til anskaffelsessummen = 500.000 kr. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2022 i alt 9,83 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.

- Nettoadministrationsudgifterne udgør = 2.519 kr. pr. lme mod 2.754 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift (ekskl. tillægsydelse), 3.300 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens (disponibel del) = 3.337 kr. pr. lme mod 4.808 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen er øget 60.817.118 kr. i 2021 til 61.127.459 kr. i 2022 svarende til 23.251 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens har dækket lejeledighed i afdelingerne med 3.656 t.kr. i 2022 mod 3.818 t.kr. i 2021. I 2020 var tallet 552 t.kr. Mest væsentlige er lejetabene for afdeling 4 med 2.310 t.kr. og afdeling 7 med 277 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 687 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til dækning af udskiftning af MGO-plader i afd. 30 med 1.471 t.kr.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud med 5.815 t.kr i 2022.
- Årsregnskab 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse) og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.
- Boligforeningen har afdelingsbestyrelser i 11 af 13 afdelinger og gør sig væsentlige bestræbelser på at understøtte og opfordre til deltagelse i beboerdemokratiet.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i Beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Det primære emne i årets møde var udlejningssituationen. da der er en generel tendens til at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel. Det er også tilfældet i Vesterport, som oplever udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. Det faldende befolkningstal betragtes som den primære årsag til udviklingen. Vesterport er en økonomisk stærk, velfungerende og konkurrencedygtig boligorganisation, som i en årrække har formået at have en effektivitet der ligger i top, hvilket også bevidner at det er en organisation som formår at tilpasse sig efter forholdene. Derfor er udviklingen i lejesituationen selvfølgelig også noget som har fokus i boligorganisationen. For almene boliger generelt i Frederikshavn by ser vi med nuværende data ind i en potentiel tomgang på 380 boliger, når alle helhedsplaner afsluttes. Tallet fremkommer som en sum af

faktisk lejetab i oktober i Frederikshavn by, lagt sammen med tomme ældreboliger, boliger i genhusning og boliger der er fraflyttede i forbindelse med helhedsplaner. Udviklingen er derfor bekymrende.

Det er tilsynets anbefaling, at boligorganisationer med boliger i Frederikshavn by arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Ingen er nødlidende endnu, og sådan skulle det gerne forblive.

Kommunen indgår gerne i løbende dialog om håndtering af udlejningssituationen. Der kunne potentielt også opstå synergier i forhold til de problemstillinger som kommunen ser ind i, i forhold til overkapaciteten af ældreboliger, som søges nedbragt. Dette arbejdes der med konkrete handleplaner for. Overkapaciteten skyldes blandt andet at ældreboligerne typisk er utidssvarende, og at borgerne bliver længere i ”almindelige” boliger. Derfor er mange ældreboliger tomme.

Overordnet set er tilgængelighedsboliger i mange tilfælde en bedre løsning end en ældrebolig. Tilgængelighedsboliger er mere attraktive og mere anvendelige for flere forskellige målgrupper, end ældreboliger er.

Færre ældreboliger kunne således afhjælpe kommunens tomgangsudgifter, men måske samtidig også afhjælpe boligorganisationernes udsigter til øget tomgang.

- Qua kommunens tomgangsproblematik på ældreboliger, var udlejningssituationen for ældreboliger også blandt mødets primære emner. Vesterport er indehavere af en række ældreboliger med kommunal anvisning, som kommunen i en årrække har haft store tomgangsudgifter til. Særligt kan nævnes ældreboligerne på Ingeborgvej og ældreboligerne i Ravnhøj. Boligerne er del af en overkapacitet som kommunen ikke har haft anvisningsberettigede borgere til. Det er en boligorganisations mest fornemme opgave at udleje boliger, og derfor er der forsøgt at lade boligerne udleje til anden målgruppe. Men effekten af dette har ikke kunnet løse tomgangsproblematikken. Der har herudover været afsøgt mange løsningsforslag til problematikken gennem tiden – men ingen har været mulige at realisere, i nogle tilfælde af boligtekniske årsager, og i andre tilfælde af økonomiske årsager. Kommunen kunne således oplyse, at der arbejdes med frembringelse af konkrete handleplaner for løsning af tomgangsproblematikken. Da mangt og meget er prøvet, er afvikling af ældreboliger næste skridt. Afvikling kan ske gennem overdragelse af anvisningspligt, salg til privat aktør, eller nedrivning. I alle tilfælde er det i alles interesse at problematikken løses, da boligorganisationen afholder udgifter til forbrug når boligerne er i tomgang, mens kommunen afholder husleje. Da boligerne er boligorganisationens, skal problematikken løses i fællesskab med Vesterport.
- Boligforeningen har ikke boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier.

Boligafdelinger:

- Boligforeningen har ingen boligsociale problemer
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp
- Bruger aktivt og ajourfører 40-årige vedligeholdelsesplaner
- Boligforeningen benytter B-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.
- For boligforeningens ældreboliger med kommunal anvisningsret er der på kommunens opfordring besluttet at indføre A-ordning.

Nybyggeri og reoveringer:

- Der er godkendt skema B for helhedsplanen i afdeling 1 "Det gamle Vesterport". Her er de fysiske arbejder påbegyndt.
- 1. etape af helhedsplan i afdeling 4 "Mølleparken/Koktvedparken/Birketofte" blev afsluttet i 2016. For etape 2 af helhedsplanen som omfatter de resterende 160 boliger i samme afdeling, er de fysiske arbejder afsluttet ultimo juni 2021, og boligorganisationen har nu byggeregnskab i proces.

Konklusioner / aftaler regnskab 2022:

- Ingen aftaler.

Nr. 5

Boligforening:

Frederikshavn Boligforening

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

02. november 2023

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune tirsdag den 02. november 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog Direktør Claus Thomsen og regnskabschef Michelle Sørensen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 3.421 lejemålsenheder (3.289 boliger, 350 garager, og 4 erhvervslejemål og 5 institutioner) fordelt på 36 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for er i 2022 på 91,3% - 9 afdelinger har en effektivitet på 100%. i alt er der 18 grønne, 16 gule og 3 der endnu ikke er kategoriseret.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag er i 2022 øget til 3.721 kr. pr. lejemålsenhed (lme) fra 3.648 kr. pr. lme i 2021 – Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.
- Der er afdelingsbestyrelser i 28 ud af 36 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.866 af boligorganisationens 3.289 boliger, svarende til 87%.
- Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 48 Ørnevej (ledighed 35%), og afdeling 14 Lindebo (2,6%), afdeling 9 stjernen (7,4%) og afdeling 2 Højbo/Bakkebo (2,67%). Afdeling 48 Ørnevej står for 50% af boligorganisationens samlede lejetab på 6,7 mio. kr.
Den generelle udlejningssituation i Frederikshavn by er udfordret.
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på repræsentantskabsmøde d. 09. maj 2023

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligorganisationen og Tilsynet arbejder løbende med sagerne relateret til ledelse og demokrati. Tilsynet oplever et godt samarbejde med boligorganisationen. Sagerne kører i særskilt regi fra styringsdialogen og behandles således når de opstår, men ligesom i år aflægges der en kort status over sagerne i styringsdialogen vedrørende regnskab 2022.
Af de sager hvor tilsynet har været involveret, er der en som ikke er lukket endnu. Sagen vedrører Cloosparken, hvor bestyrelsen har klaget over samarbejdsvanskeligheder. Sagen er endnu ikke lukket, da bestyrelsen for Cloosparken har været forhindret i at deltage i møde med boligorganisationen. Det er forventningen, at parterne mødes inden udgangen af 2023.
- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2021, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2022
Boligorganisationen har foretaget prioritering ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko, og har derfor handlet på de anbefalinger som vurderedes at have størst væsentlighed. Enkelte er endnu åbne. Disse arbejdes der med.
- Boligorganisationen arbejder for at øge dispositionsfondens disponible midler.
Arbejdet sker kontinuerligt. Der er fortaget kvalificeret skøn over den årlige udvikling i dispositionsfonden frem til og med 2029. I alle år forventes afgangene at være mindre end tilgangene. Tilgangene kendes, og kan derved beregnes med stor nøjagtighed. Afgangene er påvirket af en lang række faktorer – herunder blandt andet udvikling i lejeledighed, og landsbyggefondens beregninger for driftsstøtte.
- Der ønskes en særskilt status for håndværkerafdelingen i boligorganisationens revisionsberetning.
Der er foretaget revision af omsætning, lager, igangværende arbejder, egenkapital og moms på håndværkerafdelingen. Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et underskud på 162.813 kr. mod et underskud på 500.438 kr., i 2021.
- 4 afdelinger har driftsoverskud, 8 afdelinger balancerer og 24 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat i 2022 udgør -2.186.356 kr., heri indgår afdelingernes budgetmæssige afvikling af opsamlede resultater. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør -3.708.908 kr. mod -2.445.377 kr. i 2021 og -543.949 kr. i 2020. Udviklingen er således negativ. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Resultaterne fordeler sig således:

Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Afviklet resultat		Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	
1. Vinkelgården	4.812.048			0,00%	0	0,00%	0	0	0	
2. Højbo/Bakkebo	5.607.648	-5.453		-0,10%	-73.818	-1,32%	-107.295	-38.930	0	136,28%
3. Bakkegården	6.447.051	-136.255		-2,11%	-411.270	-6,38%	-87.661	0	187.354	213,73%
4. Cloosparken	1.026.337		48.775	4,75%	337.349	32,87%	284.711	-3863	0	-1,36%
6. Koktved	5.052.984			0,00%	2.064	0,04%	2.519	0	455	18,06%
7. Råholt	5.756.764	-47.034		-0,82%	-27.020	-0,47%	138.744	0	118.730	85,57%
8. Munkeparken I	10.857.055	-54.309		-0,50%	-75.533	-0,70%	-73.240	-52.016	0	71,02%
9. Stjerne	6.872.078	-74.862		-1,09%	-161.764	-2,35%	-132.866	-45.964	0	34,59%
11. Hørkærparken	4.557.060		92.580	2,03%	604.837	13,27%	764.290	0	252.033	32,98%
12. Hånbæk	37.262.609	-86.865		-0,23%	-931.335	-2,50%	-1.166.077	-321.607	0	27,58%
13. Rosenhaven	1.219.394	-24.098		-1,98%	-67.854	-5,56%	-45.698	-1.942	0	4,25%
14. Lindebo	11.089.052			0,00%	-840	-0,01%	-6.621	-5781	0	87,31%
15. Gartnerbo	4.283.519	-82.428		-1,92%	9.345	0,22%	182.778	0	91.005	49,79%
16. Rønneparken	8.444.208		55.329	0,66%	-79.990	-0,95%	-134.214	0	1.105	-0,82%
17. Teglgårdsvej	4.596.420			0,00%	0	0,00%	-10.494	-10.494	0	100,00%
18. Gærum	2.369.736	-33.079		-1,40%	-181.814	-7,67%	-176.122	-27.387	0	15,55%
20. Suderbo	4.857.868			0,00%	10.977	0,23%	-4.920	-15.897	0	323,11%
22. Skansen/Grøn	10.730.364	-163.125		-1,52%	-623.401	-5,81%	-409.199	0	51.077	-12,48%
25. Asgaard	2.314.608	-42.925		-1,85%	-153.763	-6,64%	-122.812	-11.974	0	9,75%
26. Abildvej	5.173.920	-185.975		-3,59%	73.877	1,43%	484.628	0	224.776	46,38%
28. Algade/Grønn	3.190.638	-31.311		-0,98%	-323.247	-10,13%	-357.507	-65571	0	18,34%
29. Solsbækvej/Ri	1.635.760			0,00%	-1.607	-0,10%	-3.357	-1.750	0	52,13%
31. Rosenvej/Grø	725.876			0,00%	-249	-0,03%	-724	-475	0	65,61%
32. Farvervej	3.243.172	-4.318		-0,13%	83.204	2,57%	131.283	0	43.761	0
33. Sæbygårdpark	9.998.234		152.124	1,52%	-407.508	-4,08%	-682.934	-173.402	50.100	25,39%
34. Bogfinkevej/H	3.791.464	-18.860		-0,50%	-25.299	-0,67%	-12.879	-6.440	0	50,00%
35. Sæby Pleje- og	13.838.534	-839.688		-6,07%	-757.712	-5,48%	138.605	0	56.629	0
37. Gl. Stadion	10.718.376			0,00%	39.351	0,37%	-19.353	-58.704	0	303,33%
38. Havnebo	1.696.054	-17.402		-1,03%	-26.751	-1,58%	-6.201	0	3.148	-50,77%
39. Sæby Bypark	4.217.436	-6.045		-0,14%	21.197	0,50%	34.904	0	7.662	21,95%
40. Hobitten	1.061.568	-106.569		-10,04%	-202.737	-19,10%	-94.786	0	1.382	-1,46%
42. Mariested	3.807.408	-48.324		-1,27%	-231.406	-6,08%	-213.280	-30.198	0	14,16%
43. Senhjerneskæ	2.230.848	-27.951		-1,25%	-378.758	-16,98%	-399.829	-49.022	0	12,26%
44. Kirkevej	1.954.368	-57.774		-2,96%	-103.497	-5,30%	-56.952	-11.229	0	19,72%
45. Sæby Strand	7.087.128	-175.369		-2,47%	-323.283	-4,56%	-282.813	-134.899	0	47,70%
48. Ørnevej	5.802.708	-265.145		-4,57%	679.347	11,71%	944.492	0	0	0,00%
	218.330.295	-2.535.164	348.808	-1,00%	-3.708.908	-1,70%	-1.500.880	-1.067.545	1.089.217	

- Boligorganisationen oplyser at ingen af underskuddene er kritiske.
- Boligorganisationens håndværkerafdeling har en omsætning på 27,6 mio. kr. mod 17,8 mio. kr. 2021, og generere et overskud på 738 t.kr. mod 432 t.kr. i 2021.
- Revisionen har anførte i 2021 anbefalinger til blandt andet egenkontrol, samt forretningsgange og kontroller. Boligorganisationen oplyste til styringsdialog 2021 at der var sat et arbejde i gang i forhold til disse. I revisionsprotokollen for 2022 skriver revisionen blandt andet at: ”Det er vores vurdering, at der er et klart ambitionsniveau med egenkontrollen og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag. Samtidig er det vores vurdering, at boligorganisationens egenkontrollen løbende bliver udviklet og er fuldt ud på højde med andre boligorganisationer. Egenkontrollen understøtter den økonomiske styring og de effektiviseringstiltag, der arbejdes med.” Som følge af revisionens anbefalinger har boligorganisationen også indført 2 faktor godkendelse ved betalinger, for at styrke funktionsadskillelsen.

- Der er i 2022 stadig enkelte uafsluttede anbefalinger, herunder revisionens anbefaling om at boligorganisationen foretager vurdering af om backup procedurer er tilstrækkelige. Der er aftalt at tilsynet får en status på revisionens anbefalinger vedrørende regnskab 2022 når der afholdes styringsdialog for regnskab 2023.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.568 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.715 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.715 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.624 kr.).
- Egenkapitalen er øget fra 22.972.187 kr. i 2021 til 30.888.024 kr. i 2022. Dette svarer til 9.029 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 2.667 kr. pr lme mod 931 kr. pr. lme i 2021
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til afdelinger med 10,7 mio. kr. i 2022 mod 20,1 mio. kr. i 2021. Disse fordeler sig med:
 1. Tilskud til lejetab og fraflytningstab på 6,5 mio. kr.
 2. ydelsesstøtte med 0,7 mio. kr.
 3. Huslejetilskud med 3,5 mio. kr.
- Forvaltningsrevision: Revisionen konkluderer, at Den nuværende egenkontrol er velfungerende og veludviklet med fokus på målpunkter i forhold til økonomi, beboere, medarbejdere og udvikling af boligorganisationen
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- 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. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Boligforeningen afholder årligt møde med nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelser, hvor man orienterer om mulighederne for indflydelse på afdelingernes drift.
- Direktøren har indgivet sin opsigelse i sommeren 2023. Arbejdet med rekruttering af en ny direktør er igangsat, og sker i samarbejde med BL. Den afgangende direktør fortsætter sit virke indtil der er fundet en afløser.
- Der har I 2022 verseret en sag vedrørende boligorganisationens ageren i forbindelse med forbrugervalg til Frederikshavn Vandforsyning, hvor boligorganisationens daværende direktør var opstillet, og opnåede valg med baggrund i stemmer afgivet fra

boligorganisationens målere. Direktøren afstod bestyrelsespladsen i forbindelse med sagen. Der er i sagen truffet afgørelse om, at der ikke var anledning til at valget skulle gå om. Frederikshavn Kommune har i sin afgørelse af sagen udtalt kritik til boligorganisationen for forvaltningen af de beboerdemokratiske processer i forbindelse med valghandlingen. Kritikken indgår i Bolig-og Planstyrelsens behandling af sagen. Som del af kommunes afgørelse er boligorganisationen sat under udvidet tilsyn frem til og med 2023, og er blevet udbedt notat om boligorganisationens fremadrettede procedurer for valg og generel sikring af beboerdemokratiets virke. Afgørelsen kan blandt andet begrundes i, at boligorganisationens beboerdemokratiske processer også var genstand for en del af kritikken i sagen om mistillid i 2020. Der er konkluderet at boligorganisationen godt kunne afgive stemmerne – men at den interne beslutningsprocedure var mangelfuld. Tilsynet udbad derfor en redegørelse for den fremtidige interne beslutningsprocedure i Boligorganisationen. Denne har tilsynet modtaget og taget til efterretning. Sagen er herved afsluttet.

- Det udvidede tilsyn har blandt andet medført dybdegående tilsyn af processerne vedrørende boligorganisationens seneste vedtægtsændring, i forbindelse med det kommunale påsyn af denne. Herunder tilsynsmæssig gennemgang af indkaldelser til repræsentantskabsmøde, referat, overholdelse af tidsfrister og hensigtsmæssighed af tidspunkter, vurdering af valg af referent og dirigent, antal fremmødte stemmeberettigede, samt stemmeoptælling m.v. Herudover er der blandt andet arbejdet dybdegående med henvendelse vedrørende håndværkerafdelingen, hvor kommunen har udbedt og modtaget redegørelse for en række procedurer herunder, redegørelse for generel procedure for fakturering fra overslag til tilbud, vurdering af om der er tilstrækkelig kontrol med at fakturerede timer stemmer til faktisk medgået tid, vurdering af risiko for fejlagtig fakturering af timeforbrug, vurdering af klagehåndtering. Herudover er der som del af det udvidede tilsyn udbedt særskilt status for revision af håndværkerafdelingen i revisionsberetningen.
- Tilsynet, byrådet og borgmesteren modtog i februar 2023 en klage fra afdelingsbestyrelsen i Cloosparken om samarbejdsvanskeligheder mellem boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen. Tilsynet har udbedt og modtaget udtalelse fra boligorganisationen herom, og svar fra afdelingsbestyrelsen på boligorganisationens udtalelse. Boligorganisationen har indbudt afdelingsbestyrelsen til møde for at afklare forholdene, og har i den forbindelse inddraget BL som stiller en konsulent med speciale i konfliktmægling og løsning af samarbejdsvanskeligheder til rådighed for begge parter. Afdelingsbestyrelsen har afvist at deltage uden egen repræsentant. Tilsynet har overfor begge parter anbefalet at mødet afholdes, at der udføres et fyldestgørende referat hvor alle konfliktpunkter konkretiseres, og hvor der protokolleres beslutning for hver af dem, og at det sker med professionelle repræsentanter for begge parter. Herunder kan der godt være en repræsentant fra BL og en repræsentant fra Danske lejere. Afdelingsbestyrelsen vil ikke benytte en professionel repræsentant fra Danske Lejere og fastholder at benytte egen repræsentant – som boligorganisationen anser for at være en del af konflikten. Parterne har derfor aftalt et kompromis. Både BL og afdelingsbestyrelsens repræsentant deltager. Tilsynet afventer endnu mødets afholdelse, og referat herfor.

Udlejning:

- Årets største tema er udlejningssituationen. Boligorganisationen oplever i 2022 en fortsat øget andel tomme boliger i Frederikshavn by. Alt peger på at tendensen er generel for Frederikshavn by og her betragtes det faldende befolkningstal som den primære årsag. Der er stor fokus på udviklingen – og på hvilke løsningsmuligheder der kan findes, hvis udviklingen ikke bedres indenfor en overskuelig årrække. For almene boliger generelt i Frederikshavn by ser vi med nuværende data ind i en potentiel tomgang på 380 boliger i Frederikshavn by, når alle helhedsplaner afsluttes. Tallet fremkommer som en sum af faktisk lejetab i oktober i Frederikshavn by, lagt sammen med tomme ældreboliger, boliger i genhusning og boliger der er fraflyttede i forbindelse med helhedsplaner. Udviklingen er bekymrende.
Det er kommunens anbefaling, at boligorganisationen arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Kommunen indgår gerne i løbende dialog herom. Der kunne potentielt opstå synergier i forhold til de problemstillinger som kommunen ser ind i.
Dette skyldes at Frederikshavn Kommune ser ind i en overkapacitet af ældreboliger, som søges nedbragt. Dette arbejdes der med konkrete handleplaner for. Overkapaciteten skyldes blandt andet at ældreboligerne typisk er utidssvarende, og at borgerne bliver længere i ”almindelige” boliger. Herudover er tilgængelighedsboliger i mange tilfælde en bedre løsning end en ældrebolig. Tilgængelighedsboliger er mere attraktive og mere anvendelige for flere forskellige målgrupper, end ældreboliger er. Frederikshavn Boligforening har ikke en overkapacitet af ældreboliger i Frederikshavn by, hvor den generelle tomgang er stigende. Derved ligger der ikke umiddelbart oplagte muligheder for at adresserer problemstillingen ad denne vej. Dog kunne der potentielt være synergier eller inspiration at finde mellem de 2 problemstillinger.
- Boligorganisationen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier. De særlige udlejningskriterier er senest godkendt i 2023, og er gældende indtil udgangen af 2027. Disse omfatter:
 - o Ungdomsboliger i afd. 2 – Højbo (tidligere afd. 27 – Bøgebo) og afd. 37 - Gl. Ålborgvej, er med byrådets tilladelse omdefinert til familieboliger, men med fortrinsret for uddannelsessøgende.
 - o 4 huse i afd. 12 – Hånbæk i alt 116 boliger, er med byrådets tilladelse defineret som seniorboliger til + 50 årige.
 - o Afd. 38 – Havnebo er opført som et kollektivt bofællesskab med fortrinsret for boligsøgende over 50 år, der ikke har hjemmeboende børn og har forståelse for bofællesskabstanken. Afdelingen har 21 boliger, der er opført i 2005 efter de særlige krav til bofællesskaber, som f.eks. et fælleshus og en bebyggelse, der opfordrer til socialt samvær og engagement.
 - o Fortrinsret for børnefamilier til:
 - 4 rums boliger i afd. 4 – Cloosparken
 - 5 rums boliger i afd. 7 – Råholt
 - 5 rums boliger i afd. 13 – Rosenhaven
 - 4 rums boliger i afd. 14 – Lindebo
 - 4 og 5 rums boliger i Sæby by (der er for få 4 og 5 rums boliger til børnefamilier)
 - o Øvrige boliger udlejes efter gældende lovgivning.

- Boligorganisationen Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Bruger aktivt og ajourfører 30-årige vedligeholdelsesplaner. boligorganisationen oplyser at der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.
- Der arbejdes for løbende at øge afdelingernes henlæggelser.

- Afdeling 43 – Senhjerneskadecenteret har strukturelle økonomiske udfordringer. Huslejen er af en størrelse hvor det ikke er muligt at øge den yderligere, og der genereres årligt underskud i afdelingen. Boligorganisationen arbejder for at løse dette.

- Generelt er driften presset i boligorganisationens ældrebolig afdelinger. Huslejen i ældreboliger er ofte relativt høj, hvorfor boligorganisationen har gjort sig væsentlige bestræbelser på at holde huslejen så lav som muligt. Den seneste tids energi- og inflations stigninger har dog medført at huslejen skal øges hvis der skal opnås balanceleje i ældreboligafdelingerne.

- Boligorganisationen har tidligere udtrykt at AULA kunne tilbydes som ramme for eventuelle fællesskaber med kommunen i forhold til boligsociale samarbejder om eksempelvis ensomhed. Aula projektet er PT på pause, da der ikke opleves den fornødne opbakning til projektet blandt boligorganisationens afdelinger.

- For at styrke boligforeningens dispositionsfond har Frederikshavn Byråd den 26/8 2015 godkendt, at Frederikshavn Boligforenings dispositionsfond i årene 2015, 2016, 2017 og 2018, ikke generelt dækker huslejetab i boligforeningens afdelinger, men alene dækker lejetab i afdelinger med driftsunderskud, jfr. mulighederne i § 41 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Afdelinger med driftsoverskud må således i de anførte år selv afholde udgifter til lejetab. Beslutningen er i 2019 forlænget i yderligere 5 år.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Ørnevejens Skole etape 1 – Skema C godkendt i 2022

- Ørnevej punkthus 2 (erstatning for tagetage på vinkelvej) – Økonomiudvalgets prioritering af projektet er ophævet i 2023. Boligorganisationen har en væsentlig økonomisk binding i projektet, og påtænker at fremsende ny forespørgsel om byggeriet, når udlejningssituationen i Frederikshavn by igen bliver moden til det.
- Solsbæksvej 2 og Grønnevænget 2 i Sæby – Skema B godkendt 24-06-2020 – projektet er i gang.

Større renoveringer:

- Cloosparken helhedsplan – Skema C godkendt i 2022
- Aulaen på Ørnevejen – Skema A godkendt 16.12.2020 – projekt på pause
- Afdeling 1 – Vinkelgården – Skema B godkendt 28-08-2019 – afventer skema C
- Afdeling 6 – Koktved – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – Skema A godkendt september 2021
- Afdeling 8 – Munkeparken – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 14 – Lindebo – Skema B godkendt 24-06-2020 – Projekt er igang
- Afdeling 15 – Gartnerbo – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 34 – Ålborgvej 431 Dybvad – Skema B godkendt 23-03-2022
- Afdeling 37 – 7 ungdomsboliger omdannes til 4 familieboliger, står i kø ved landsbyggefonden.

Boligforeningen anfører, at man generelt oplever mangel på almene lejeboliger i Sæby

Konklusion / aftaler

- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2022, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2023
- Der er stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed.

Nr. 6

Boligforening:

Skagen Ældreboligselskab

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2021/22

Møde afholdt d.

15. november 2023

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune onsdag den 15. oktober 2023 kl. 13.45 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Driftschef Søren Panum fra Domea, og Regionsdirektør Rune Udi Jørgensen fra Domea.

For Frederikshavn Kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret), Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner / aftaler

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. *Der arbejdes på fusion med 2 andre boligorganisationer under Domea i Nordjylland. Disse er henholdsvis Domea Hirtshals (556 boliger) og Domea Hjørring (615 boliger). Formålet er at opnå en styrket driftsøkonomi og et stærkere beboerdemokrati.*
- Der indarbejdes 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen. *Disse er ikke indarbejdet for regnskab 2021/2022. Boligorganisationens årsberetning lever derfor ikke op til §73 i driftsbekendtgørelsen.*
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser *Arbejdet pågår successivt – men det er ikke let at skabe afdelingsbestyrelser i boligorganisationens ældreboliger.*
- Der arbejdes for at gøre referater og indkaldelser offentligt tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside – ligesom der arbejdes for at gøre det muligt at se hvem der er medlemmer af bestyrelsen. Dette har tidligere været muligt, men det oplyses at der er usikkerhed forbundet hermed i forbindelse med GDPR reglerne, hvorfor alle organisationer under Domea har lavet adgangssikkerhed for at tilgå disse informationer. *Disse er endnu ikke tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.*
- Der er fokus på balanceleje, således at der ikke genereres væsentlige over- og underskud. *I regnskab 2021/22 genereres der igen et overskud i afdeling 1. Denne gang på 173 t.kr. så det opsamlede resultat udgør 1.144 t.kr. Ligeledes budgetteres der med overskud på 431 t.kr. for regnskab 2022/23. I afdeling 2 balancerer årets resultat tilnærmelsesvist med et overskud på 15 t.kr. Men opsøret resultat udgør 219 t.kr., mens der budgetteres med et overskud på yderligere 102 t.kr. Dette falder sammen med at landsbyggefonden i styringsrapporten har markeret henlæggelser til vedligehold med henholdsvis rød og gul, hvorfor tilsynet sætter spørgsmål*

ved nuværende henlæggelses niveau. I afdeling 1 henlægges 4.239 kr. til vedligehold pr. bolig og i afdeling 2 henlægges 6.805 kr. pr. bolig til vedligehold. Tilsynets opgørelser viser at det årlige forbrug af henlæggelser siden 2016 i gennemsnit har udgjort 7.000 kr. pr. bolig i afdeling 1, og 10.000 kr. pr. bolig i afdeling 2 – altså væsentligt mere end nuværende henlæggelsesniveau. Domea udtrykker enighed herom. Og selvom henlæggelserne passer til de aktuelle vedligeholdelsesplaner – bygger planerne på et lavt niveau af vedligehold.

Tilsynet henstiller derfor til, at der i henhold til lovgivningen skal opkræves balanceleje. Almene boligorganisationer har ikke til formål at generere overskud.

Der er flere muligheder for at opnå dette. Blandt disse er at huslejen tilpasses de faktiske driftsudgifter. Det aktuelle huslejeniveau kan også fastholdes til fordel for øgede henlæggelser, og vedligeholdelsesplaner med et højere og bedre niveau af vedligehold, så man for fremtiden sikrer et tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau.

Økonomi og drift:

- Boligselskabet administreres af Domea.dk, Servicecenter Bolig Nord i Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale.
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed afregnes til Domea med 5.117 kr. pr. lme mod 4.830 kr. pr. lme sidste år.
- Nettoadministrationsudgift udgør 5.450 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.780 kr. sidste år.
- Hovedorganisationen Skagen Ældreboligselskab har et underskud på 3.718 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftoverskud på 173.108 kr. og et opsamlet overskud på 1.144.382 kr.
- Afdeling 2 har et driftoverskud på 14.163 kr. og et opsamlet overskud på 219.235 kr.
- Afdeling 4 har et driftunderskud på -10.000 kr. og et opsamlet underskud på -124.000 kr.
- Driftsresultater skal udlignes budgetmæssigt over 3 år i henhold til lovgivningens regler.
- Tilsynet understreger over for boligorganisationen at der skal opkræves balanceleje i alle afdelinger, således at der ikke oparbejdes store over- og underskud, og således at de beboere som bor i afdelingen på et givent tidspunkt, netop betaler den pris det koster at drive lejemålene.
- Dispositionsfonden udgør 3.002 kr. pr. lejemål mod 3.519 kr. pr. lejemålsenhed i 2020/21 Den samlede dispositionsfond er disponibel.
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfonden. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfonden. Budgettet viser at der i regnskab 2023/24 vil ske en væsentlig forøgelse af dispositionsfondens midler grundet øget indbetaling i forbindelse med udamortiserede lån.
- Arbejdskapital udgør 2.396 kr. pr. lme mod 2.286 kr. pr. lme sidste år.
- Den samlede egenkapital udgør 467.276 kr. mod 488.726 kr. sidste år.
- Revisor anførte i regnskab 2020/21 at boligorganisationens likvide midler ultimo ”stort set svarer til boligorganisationens disponible egenkapital”. Tilsynet udbad i den forbindelse, at der med revisionsberetning følger en specificeret beregning for ”uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning” samt en specifikation for eventuelt forskelsbeløb mellem likvider og disponibel egenkapital. Der følger ikke en sådan opgørelse med regnskab 2021/22
- Årsregnskab 2021/2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold

- Skagen Ældreboligselskab har 2 røde afdelinger og et gennemsnitligt effektiviseringstal på 62,9% mod 50,7% sidste år. Effektivitetstallet er øget i regnskab 2021/22. Den gennemsnitlige effektivitet for alle almene boligorganisationer i Frederikshavn Kommune er i 2022 90,7%, og gennemsnittet i region Nordjylland er 83,6%.
- Tilsynet har for boligorganisationens 2 røde afdelinger foretaget eget benchmark analyse af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale. Tilsynets analyse er et benchmark op imod alle tilsvarende ældreboligafdeling i Region Nordjylland, med mellem 30 og 99 boliger pr. afdeling. Af disse er der 40 stk, hvor majoriteten har mellem 30 og 50 boliger pr. afdeling. Tilsynet tog for styringsdialog 2022 kontakt til Bolig- og Planstyrelsens Chefkonsulent på området for almen analyse, for at få afklaret uoverensstemmelser mellem tilsynets resultat for Skagen Ældreboligselskab og de officielle effektivitetstal. Konklusionen heraf blev at forskellene i ældreboligafdelinger så store, at det er svært at lave et benchmark som tager højde for forskellene. Det kan være forskelle såsom at der er tale om en afdeling der omfatter plejeboliger, eller måske udelukkende består af plejeboliger. Det kan være forhold vedrørende servicearealer, og forhold vedrørende det aftalte serviceniveau med den enkelte kommune. Boligorganisationen vil ud fra egen viden, og tilsynets benchmark fortsat granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service i de 2 afdelinger. Det primære initiativ som påtænkes iværksat i den nærmeste fremtid er en fusion.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik.
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet.
- Bestyrelsen har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Den valgte bestyrelsesformand er beboerdemokrat.
- Der er ikke afdelingsbestyrelse i afdeling 1 og 2. Generelt er det vanskeligt at rekruttere beboervalgte bestyrelsesmedlemmer i et mindre ældreboligselskab.
- Tilsynet er opmærksom på at boligorganisationen skal foretage en vedtægtsændring, idet byrådet i 2021 besluttede at der ikke længere foretages politisk udpegning af bestyrelsesrepræsentanter.

Tilsynet har i den forbindelse tidligere gjort opmærksom på, at boligorganisationen skal overveje hensigtsmæssigheden i det af boligorganisationen tilføjede stk. 4 til §12 i vedtægterne. Heri anføres at: *"Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til at andre kan signere digitale tinglysningsdokumenter med forpligtende virkning for de enkelte afdelinger"*. Med dette er der ingen begrænsning på hvem der kan opnå en fuldmagt. I normalvedtægtens §13 er dette afgrænset til at være en forretningsfører eller en administrationsorganisation. Beboerne vurderes dermed umiddelbart at stilles ringere herved, end i normalvedtægten. Tilsynet er endnu ikke præsenteret for en opdateret vedtægt.

Udlejning:

- Afdeling 3 er frasolgt i 2014 efter salgstilladelse fra Frederikshavn kommune, Landsbyggefonden og Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter.

- Benytter B-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning, men går successivt over til A-ordning.
- Der er generelt udlejningsproblemer med ældreboliger i kommunen – og således også i Skagen Ældreboligselskab.
- I 2021 var der fra bestyrelsen udtrykt ønske om at én af ældreboligerne tages ud af normal drift, og benyttes som gæstebolig, således, at familiemedlemmer har en overnatningsmulighed ved besøg. En sådan ordning vil være gældende for 2 år ad gangen, og vil friholde Frederikshavn Kommune for tomgangsudgifter til boligen. Frederikshavn kommune har ikke siden hørt noget til forespørgslen.

Boligafdelinger:

- Afdeling 1 er utidssvarende, og helhedsplan er under udarbejdelse. Der er indgået samarbejde om planlægningen heraf mellem Frederikshavn Kommune og Skagen Ældreboligselskab.
- Afdeling 4 udgør servicearealer med et bygningsareal på 325 m².
- Der er for regnskab 2021/2022 20 årlige vedligeholdelsesplaner – revisionen anfører at 30årige vedligeholdelsesplaner er i udkast.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

Nybyggeri og renoveringer:

- I forbindelse med afdeling 1, er der i Frederikshavn Kommunes byrådsgodkendte budget for 2019 anført en bemærkning om, at kommunen vil deltage i en helhedsplan. Der er indgået samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen om planlægningen af en helhedsplan der har til formål at tilpasse afdelingens boliger til det fremtidige behov.
- Der er godkendt Skema C for opførelsen af 14 boliger på Læsøvej i Ålbæk.
- Der er ønske om opførelse af endnu en afdeling med familieboliger.

Konklusion / aftaler:

- Boligorganisationen skal sikre balanceleje, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud.
- Boligorganisationen skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov.
- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.
- Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.

Nr. 7

Boligforening:

Boligselskabet Nordjylland

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

21. november 2023

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune torsdag den 26. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligselskabet Nordjylland deltog: Direktør Torben Fisker, Administrations- og driftschef Charlotte Risager

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) og Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, og har 35 afdelinger fordelt i en række nordjyske kommuner, herunder Hjørring, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Rebild, Vesthimmerland, Læsø og Frederikshavn.

4 af de 35 afdelinger ligger i Frederikshavn Kommune. Da Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, skal Frederikshavn Kommunes tilsyn rettes mod de 4 afdelinger som er beliggende i Frederikshavn Kommune.

Forhold vedrørende boligselskabets hovedforening hører dermed ikke ind under Frederikshavn Kommunes tilsyn, da forpligtelsen vedrørende dette ligger i Hjørring kommune.

Fokus i styringsdialogmødet er derfor også primært på de 4 afdelinger beliggende i Frederikshavn. Overordnede forhold vedrørende hovedforening og administration er betragtet, men Frederikshavn Kommune har ikke bemyndigelse til at påtale eventuelle forhold som vedrører hovedforening og administration mv.

Sidste års konklusioner / aftaler:

- Der aftales at Boligorganisationen og Kommunen afholder møde i 1. kvartal af 2023 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Heri afdækkes blandet andet Landsbyggefondens model for kapitaltilførsel og hvorledes udfordringerne søges løst gennem denne, og om der skal tages et fællesmøde med Landsbyggefonden.
Svar: Der blev afholdt møde med omkring udfordringerne i afdeling 52 i 1. kvartal af 2023. Boligorganisationen havde på daværende tidspunkt en henvendelse til landsbyggefonden i proces. Denne er endnu ikke afklaret. Der er på årets styringsdialogmøde aftalt at der skal optages dialog med landsbyggefonden om problemstillingen hurtigst muligt. Dette med henblik på både kapitaltilførsel og løsning af problemstilling med udamortiserede ydelser for kommunekreditlån optaget af gl. Sæby kommune, inden boligerne overgik til BS Nordjylland. Frederikshavn Kommune vil meget gerne bidrage i et møde mellem landsbyggefond og boligorganisation.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 804.838 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.208 kr. pr. lme mod 3.485 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag opkræves med 3.793 kr. pr. lme mod 3.793 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen udgør 43.849.997 kr. svarende til 19.115 kr. pr. lme. Egenkapitalen udgjorde 37.584.012 kr. i 2021.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 13.636 kr. pr. lme mod 11.626 kr. pr. lme i 2021
Afdelingerne indbetaler ikke til dispositionsfonden når denne udgør mere end 5.774 kr. pr. lme. Dispositionsfonden øges trods dette løbende, grundet den lovmæssige indbetaling af udamortiserede ydelser fra afdelingernes oprindelige gæld.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelinger med 3.697 t.kr. mod 9.557 t.kr. i 2021.
Årets udbetalinger fra dispositionsfonden fordeler sig med: 2.884 t.kr. er tilskud til dækning af tab ved lejeledighed og lejenedsættelse. 564 t.kr. til tab ved fraflytninger, 170 tkr. til indflytningsstøtte, og 59 t.kr. i trækingsret.
- 26 afdelinger har driftsoverskud, 4 afdelinger balancerer og 7 afdelinger har driftunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat efter afholdelse af underfinansiering udgør i 2022 3,3 mio. kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør 11,1 mio. kr. mod 10,6 mio. kr. i 2021. Der anføres at overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
20 (Hjørring)	2022	10.107.032	0	188.240	1,86%	359.214	3,55%	278.874	0	107.900	38,69%
21 (Hjørring)	2022	305.280	0	0	0,00%	-1.260	-0,41%	-1.260	0	0	0,00%
22 (Hjørring)	2022	15.557.299	0	304.151	1,96%	739.772	4,76%	452.621	0	17.000	3,76%
23 (Hjørring)	2022	468.546	0	0	0,00%	2.819	0,60%	21.819	0	19.000	87,08%
24 (Hjørring)	2022	1.849.613	0	0	0,00%	84.384	4,56%	137.484	0	53.100	38,62%
26 (Bindslev)	2022	520.553	0	44.217	8,49%	112.631	21,64%	88.414	0	20.000	22,62%
30 (Læsø)	2022	3.869.280	0	94.203	2,43%	174.844	4,52%	135.641	0	55.000	40,55%
01.75, Valhal	2022	1.711.968	0	44.968	2,63%	395.254	23,09%	486.286	0	136.000	27,97%
01.76, Toftegårdsvej, Sulsted	2022	1.923.060	0	152.643	7,94%	833.981	43,37%	831.338	0	150.000	18,04%
40 (Brønderslev-Dronninglund)	2022	1.482.996	-13.503	0	-0,91%	-20.070	-1,35%	-6.567	0	0	0,00%
41, Valdemarshave	2022	3.436.728	0	103.306	3,01%	188.286	5,48%	164.980	0	80.000	48,49%
50 (Frederikshavn)	2022	16.441.613	0	218.759	1,33%	380.175	2,31%	161.416	0	0	0,00%
51 (Frederikshavn)	2022	792.720	0	57.104	7,20%	153.531	19,37%	145.527	0	49.100	33,74%
52 (Frederikshavn)	2022	1.920.264	-372.800	0	-19,41%	-2.539.480	-132,25%	-2.166.680	0	0	0,00%
53, Seatower (Frederikshavn)	2022	3.239.556	0	76.657	2,37%	578.489	17,86%	1.027.832	0	526.000	51,18%
60 (Jammerbugt)	2022	15.102.120	0	391.901	2,60%	881.827	5,84%	779.926	0	290.000	37,18%
61 (Jammerbugt)	2022	1.261.166	0	212.492	16,85%	483.885	38,37%	371.393	0	100.000	26,93%
63, Vadestedet, Brovst	2022	982.776	0	12.324	1,25%	54.032	5,50%	41.708	0	0	0,00%
65 Klitheden Nord	2022	940.188	0	227.091	24,15%	473.838	50,40%	246.747	0	0	0,00%
70 (Aalborg)	2022	2.712.078	0	8.914	0,33%	61.456	2,27%	89.542	0	37.000	41,32%
71 (Aalborg)	2022	1.423.320	-61.895	0	-4,35%	-61.895	-4,35%	14.773	0	14.773	100,00%
80 (Rebild)	2022	11.096.093	0	84.340	0,76%	86.779	0,78%	27.439	0	25.000	91,11%
81 (Rebild)	2022	17.976.655	0	330.805	1,84%	914.616	5,09%	883.811	0	300.000	33,94%
82 (Nørager)	2022	1.624.920	0	12.072	0,74%	62.511	3,85%	50.439	0	0	0,00%
84 (Rebild)	2022	576.576	0	0	0,00%	670	0,12%	10.670	0	10.000	93,72%
85 (Rebild)	2022	2.923.868	-27.992	0	-0,96%	114.264	3,91%	222.256	0	80.000	35,99%
86 (Rebild)	2022	2.304.456	0	23.391	1,02%	61.838	2,68%	73.447	0	35.000	47,65%
88 Engparken	2022	1.005.840	-127.645	0	-12,69%	-117.145	-11,65%	10.500	0	0	0,00%
93 (Rebild)	2022	3.385.416	0	201.916	5,96%	336.875	9,95%	134.959	0	0	0,00%
94, Støvring Bytorv	2022	1.808.328	0	4.607	0,25%	114.457	6,33%	389.850	0	280.000	71,82%
95, Ungdomsboliger i Aars	2022	838.320	-49.393	0	-5,89%	-44.905	-5,36%	27.488	0	23.000	83,67%
74, Parkbyen	2022	6.857.028	0	57.386	0,84%	3.248.113	47,37%	3.339.727	0	149.000	4,46%
92, Sandgraven	2022	1.024.296	0	201.805	19,70%	482.955	47,15%	281.150	0	0	0,00%
196	2022	3.457.524	-50.343	0	-1,46%	-15.513	-0,45%	44.830	0	10.000	22,31%
197, Ådalscenteret	2022	3.702.620	0	579.408	15,65%	760.257	20,53%	260.149	0	79.300	30,48%
27, Carl Scharnbergs Vej	2022	1.926.288	0	175.798	9,13%	854.650	44,37%	1.178.852	0	500.000	42,41%
28, Svanepark II	2022	2.161.200	0	185.464	8,58%	914.812	42,33%	871.348	0	142.000	16,30%
I alt		148.717.584	-703.571	3.993.962	2,21%	11.110.947	7,47%	11.108.729	0	3.288.173	29,59%

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et overskud på 219 t.kr. og et opsamlet resultat på 380 t.kr.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 57 t.kr. og et opsamlet resultat på 153 t.kr. svarende til 19% af lejeindtægterne.
- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -373 t.kr. og et opsamlet resultat på -2.539 t.kr. svarende til -132% **Afdelingen har væsentlige strukturelle økonomiske udfordringer.**
- Afdeling 53, Seatower, har et overskud på 77 t.kr. og et opsamlet overskud på 17,86% af lejeindtægterne svarende til 1.027 t.kr.
- Forvaltningsrevision: Det er revisionens opfattelse at boligorganisationen har defineret målsætninger for sit virke og at der tages løbende overvejelser og tilpasninger mellem aktivitet og anvendte ressourcer. Efter revisionens vurdering udvises der sparsommelig adfærd i forbindelse med indkøb og investeringer. Revisionen anser selskabets materialer til brug for egenkontrol og økonomistyring som et godt afsæt til det fortsatte arbejde hermed. Revisionen opfordrer til at, at boligselskabet fortsat har fokus på, og arbejder videre med egenkontrol og økonomistyring, herunder opfølgning på besluttede handlinger.

- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- 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. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Boligselskabet Nordjyllands overordnede effektivitetsprocent er 83,4% mod 82,5% i 2021. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,4%
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
 - Afd. 50 (259 boliger i opland) 99% - afdelingen er grøn (sidste år 98%)
 - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 86% - afdelingen er gul (sidste år 86%)
 - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 80% - afdelingen er gul (sidste år 63%)
 - Afd. 53 (Seatower) 87% - afdelingen er gul. (sidste år 87%)
- Boligorganisationen har i 2022 ikke længere røde afdelinger.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i 1 af de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune.

Udlejning:

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer.
- Boligorganisationen udtrykte i 2022 stor bekymring for den fremtidige udlejning i oplandsbyerne, når den offentlige transport til områderne minimeres, eller nedlukkes helt. Bekymringen er i 2023 aftaget væsentligt, da lejetab viser sig at være på et minimum.
- Boligorganisationen oplevede i 2022 et sammenfald mellem at de lejemaal som blev fraflyttet, i overvejende omfang, også var de som fyrer med gas. Priserne på gas er i mellemtiden faldet så meget at det ikke er rentabelt at skifte til varmepumper.
- Der blev i 2022 drøftet om der var mulighed for at oprette en aftale om udlejning efter særlige kriterier vedr. 4 boliger i afdeling 52, ældrecentret i Østervrå. De 4 boliger er i tagetagen og kan ikke benyttes som plejeboliger. Boligerne er derfor i tomgang. Boligorganisationen arbejder fortsat med en model herfor.
- Det oplystes i 2022 at sundhed og pleje indimellem benytter tomgangsboligerne i tagetagen til serviceformål rettet mod beboerne – Men uden at der var lejeaftaler på disse. Dette medførte at boligorganisationen betalte forbrugsudgifter for kommunens forbrug – og at den reelle tomgang var mindre end anført i opgørelserne. Tilsynet foranledigede dialog med

fagområdet om dette. Fagområdet var ikke opmærksom på at forholdet gav komplikationer, og ændrede straks praksis, således, at de ledige boliger ikke længere benyttes udenfor lejeaftale.

- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Der ønskes fortsat frasalg af ældreboliger i Præstbro. Kommunalbestyrelsen har for år tilbage givet tilladelse hertil, og der arbejdes med muligheder herfor.
- Afdeling 52 (plejeboliger i Østervrå) har strukturelle økonomiske udfordringer. Afdelingen blev overtaget fra det gamle Sæby Kommune, og på daværende tidspunkt var afdelingen belånt både gennem den oprindelige opførelse men også ved forbedringer finansieret med afdragsfrihed indtil afdelingens oprindelig gæld blev udamortiseret. Forbedringerne var utilstrækkelige, så boligorganisationen måtte finansiere yderligere forbedringer ved lånoptagelse. De oprindelige lån for afdelingen er blevet udamortiseret, og afholdelse af lån vedrørende renovering er påbegyndt. Udfordringen for afdelingen er den, at de ved lov skal afholde 2/3 dele af de udamortiserede ydelser til landsbyggefonden, samtidig med at der skal afdrages på de lån som er optaget efterfølgende. Afdelingens nettokapitaludgifter er dermed meget store, og huslejen er af en sådan størrelse at den ikke kan øges tilsvarende. Boligafdelingen kører derfor med strukturelt underskud. Boligorganisationen oplyser at der i 2022 er givet afslag fra landsbyggefonden på ansøgning om henstand for afholdelse af udamortiserede ydelser. Boligorganisationen oplyser at Landsbyggefonden i stedet henviser til, at der skal foretages en kapitaltilførsel til afdelingen. Frederikshavn Kommune har tilkendegivet at man gerne vil indgå i dialog om at finde en løsning på udfordringerne.
- Boligorganisationen arbejder med 30 årige vedligeholdelsesplaner i størstedelen af afdelingerne. Der oplyses at der i mange af de ældre afdelinger ikke er midler nok til afholdelse af vedligeholdelsesplanerne. Boligorganisationen er bevidst om dette, og udtrykker at der er et mangeårigt efterslæb som ikke findes realistisk at indhente, da vedligeholdelsesplanerne som der har været henlagt i henhold til, generelt ikke har været tilstrækkelige i forhold til de behov som boligorganisationen siden er blevet opmærksomme på. Boligorganisationen oplyser at for sektoren generelt var det førhen ikke prioriteret som en del af økonomien ved opførelsen af en afdeling i det omfang man gør i dag. Boligorganisationen arbejder derfor med en plan for alternativ finansiering. Boligorganisationen har øget henlæggelserne i det omfang de finder det muligt, under hensyntagen til huslejernes størrelse.
- Tilsynet finder det positivt at der arbejdes med helhedsplaner som er realistiske i forhold til boligernes reelle behov, i stedet for at helhedsplanerne er nedjusteret til et urealistisk lavt niveau, for at passe til det der faktisk henlægges.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Der er ingen igangværende nybyggerier af relevans for Frederikshavn Kommune

Større renoveringer:

- Ingen af relevans for Frederikshavn Kommune

Konklusion / aftaler

- Der aftales at Boligorganisationen aftaler møde med kommune og landsbyggefond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekredit, samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtægt, og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceleje under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.

Nr. 8

Boligforening:

Skagen Boligforening

Referat af styringsdialog møde for:

Regnskab 2022

Møde afholdt d.

29. november 2023

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune onsdag den 29. november 2023 kl. 10:15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Boligforening deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Leif Torp samt leder af Serviceafdelingen Jørgen Jensen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Forord til styringsdialogen:

Skagen Boligforening har i foråret 2023 taget afsked med forretningsfører Anne-Kathrine Kruse, som følge af jobskifte til boligforeningen Vesterport. Boligorganisationens bestyrelse gjorde sig herefter overvejelser om fusion med Vesterport. Fusionen med Vesterport blev nedstemt af generalforsamlingen i foråret 2023, hvorpå bestyrelsen trådte tilbage. Efter nogen tid uden bestyrelse blev en ny bestyrelse valgt, og med hjælp fra BL påbegyndtes en proces for fusion med Boligforeningen Nordlys. Sideløbende med dette var aftalt at Boligforeningen Nordlys agerede forretningsfører for Skagen Boligforening. Fusionen blev vedtaget af begge organisationer i november 2023, med stiftende generalforsamling i december 2023 – kort inden afholdelse af styringsdialogmødet. Historikken taget i betragtning, afholdtes styringsdialogen for regnskab 2022 med et lidt andet sigte end vanligt, da deltagerne ikke har haft med driften 2022 at gøre, og da der endnu ikke har været afholdt stiftende generalforsamling og valg af den bestyrelse som skal varetage driften fra 2024 og frem.

Mødet afholdtes derved med fokus på hvad den nye organisations opfattelse af boligforeningens historiske virke og nøgletal har baggrund i – og hvilken vision, formål og retning den nye organisation ønsker. Styringsrapporten for 2022 er udfærdiget under bestyrelsen for 2023. Som eksempel kommenteres der i styringsrapporten på fraflytningsprocenten for afdeling 1, som med 22% er høj. Kommentaren lyder at afdeling 1 er etagebyggeri og derved mindre attraktiv, og at den altid har været et ”trinbræt” hvor beboerne ofte vil videre, herunder unge og enlige som flytter hurtigt igen som følge af arbejde, uddannelse, familie mv.

Her ønsker tilsynet at benytte styringsdialogen til at komme nærmere bestyrelsens tanker for afdelingens funktion – og bestyrelsens opfattelse af hvad boligbehovet for Skagen by og industri er? En høj fraflytningsprocent kan være markør for en afdeling i dårlig forfatning, men er det ikke nødvendigvis. Hvorledes opfatter den nye organisation fraflytningsprocenten? Er det et forhold som skal ændres, eller er det en nødvendighed for at understøtte byens industri?

Hvilken opgave mener bestyrelsen at den almene boligorganisation som helhed skal løse?

Således afholdtes årets styringsdialog med fokus på at benytte dokumentationspakkens materialer til at dykke ned i årsagssammenhænge og bestyrelsens tanker om vision for organisationen.

Udvalgte nøglefakta:

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 91,3%
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 kr. i 2021.
- Der er afdelingsbestyrelser i 0 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 27. marts 2023

Sidste års konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder fortsat målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlægges til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11

Qua boligorganisationens organisatoriske udfordringer i 2023 har styringsdialogens aftaler ikke været i fokus. Emnerne er alle berørt i årets styringsdialogmøde, og der er opmærksomhed på områderne.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 underskud på 88.801 kr., der er tilgået arbejdskapitalen.

AFD	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budget mæssig afvikling af underskud	Budget mæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo
001	2022	13.244.618	0	194.853	1,47%	1.400.007	10,57%	1.655.813	0	450.659	27,22%
011	2022	2.824.320	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
012	2022	2.609.900	-14.274	0	-0,55%	-51.896	-1,99%	-37.622	0	0	0,00%
015	2022	1.053.180	-64	0	-0,01%	-5.582	-0,53%	-5.518	0	0	0,00%
I alt		19.732.018	-14.338	194.853	0,91%	1.342.529	6,80%	1.612.673	0	450.659	33,57%

- Afdeling 1 realiserer i 2022 et overskud på 194.000 kr., og har et opsamlet overskud på 1.400.007 kr. (overskuddet genereres i forbindelse med optakt til helhedsplan, da der benyttes færre midler til løbende vedligehold, idet en helhedsplan er på vej)
- Afdeling 11 realiserer i 2022 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2022 et resultat på -14.274 kr., og et opsamlet resultat på -51.896 kr.
- Afdeling 15 realiserer i 2021 et resultat på -64 kr., og et opsamlet resultat på -5.582 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering vedrørende uafsluttede byggesager i afdeling 1 (4.159.502 kr.) og afdeling 11 (183.618 kr.) og afdeling 12 (1.909.000 kr.)
- Nettoadministrationsudgiften udgør 3.354 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.628 kr. i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 i 2021
- Dispositionsfonden (den disponible del) udgør 1.300 kr. pr. lme. mod 2.457 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapital udgør 9.584.627 kr. svarende til 24.021 kr. pr. lme.
- I alt har dispositionsfonden ydet tilskud for 438.649 kr. herunder 201 t.kr. som ydelsesstøtte i afdeling 11
- Årsregnskab 2023 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.
- 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 kort opfrisket. 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. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Boligforeningen forholder sig løbende til hvad der kan gøres for at administration og drift fungerer så effektivt som mulig. Seneste tiltag er en forenkling af håndtering af boligstøtte – således, at denne nu går direkte til den enkelte beboer, i stedet for at den indbetales til boligorganisationen, som efterfølgende har udbetalt til beboeren. Dette vurderes at have sparet mange administrative timer.

Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen er i året afgået, og der er valgt en overgangsbestyrelse. I december foretages stiftende generalforsamling i forbindelse med fusion. Her vælges en bestyrelse på 7 mand, 3 fra Skagen bf. og 4 fra Nordlys. Overgangsbestyrelsen kan ikke svare for om der for regnskab 2022 er drøftet god ledelsesskik. For 2023 har fokus været på at få det driftsmæssige til at fungerer mens arbejdet med fusion har pågået. Drøftelser om God almen ledelse er gemt til der nedsættes en endelig bestyrelse der kan have et mere langvarigt sigte.
- Ligeledes forholder det sig med evaluering af bestyrelsesarbejdet og generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er sket udskiftning i overgangsbestyrelsen i løbet af 2023, som følge af fastholdelse af forslag om vidtgående ændringer ud over lovgivningens rammer.
- Der er ingen afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger så hovedforeningen fungerer også som afdelingsbestyrelse.

- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen har – specielt i afdeling 1 – mange lejere med udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien. Dette er medvirkende til, at boligforeningen ikke har udlejningsvanskeligheder. Forholdet er dog også genstand for bekymring hos boligorganisationen, da det frygtes at udefrakommende forhold kan få betydning for antallet af arbejdspladser til østeuropæere.
- Boligforeningens boliger udlejes generelt efter de almindelige regler (venteliste).
- Boligforeningen har i 2019 indgået/fornyet aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger i alle afdelinger og for så vidt angår afdeling 15, at lejer skal være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Boligafdelinger:

- Beboersammensætningen i afdeling 1 er fortsat et tema som kommenteres i styringsrapporten. Boligorganisationen oplever at mere end 160 lejemål er udlejet til østeuropæiske beboere. Boligorganisationen kommenterer, at man betragter det som et problem at afdelingens udlejning primært sker som følge af de arbejdspladser som genereres i fiskeindustrien, da afdelingens udlejningssituation således er afhængig af arbejdspladserne i fiskeindustrien.
- De opsamlede henlæggelser til planlagt vedligehold er højere end benchmark i afdeling 1 og 12. Den årlige henlæggelse til planlagt vedligehold er generelt under benchmark, særligt i afdeling 11 og 15, hvor også de opsamlede henlæggelser er under benchmark. Det anbefales at boligorganisationen gør sig overvejelser om det årlige henlæggelsesniveau fortsat vurderes at være passende.
- Ajourførere og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner de 30 årige vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen.
- Det er sket ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen har nu til opgave at kommenterer herpå, inden resultaterne frigives.
- I afdeling 11 har årets udgift til istandsættelse ved fraflytning udgjort 111 t.kr – mens henlæggelserne kun udgjorde 10 t.kr. – afdelingen har derfor udgiftsført 101 t.kr. i driften. Der budgetteres med henlæggelse af 20 t.kr. i 2023. revisionen anbefaler at henlæggelsen øges. Forholdet blev drøftet, og den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Revisionen anfører at afdeling 11 har modtaget tilskud fra disp. fond på 201 t.kr. (2021,173 t.kr.) til dækning af forskellen mellem låneydelser, tilskud fra LBF og maksimal betaling fra beboere til forbedringslån. Efter dette udligningstilskud udgør årsresultatet 0 kr. Den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Afdeling 1 har tilgodehavende hos fraflyttere for 1.159 t.kr. hvoraf 984 t.kr. er forfaldne. Der er afdragsordning for 126 t.kr mens 574 t.kr. er på vej til inkasso og 284 t.kr. er forsøgt inddrevet og ventes afskrevet i 2023. Der er henlagt 182 t.kr. til dækning af tab ved fraflytning. Tilsynet anbefaler at boligorganisationen vurderer om der er behov for forøgelse af beboerindskuddet i afdeling 1 i henhold til almen lejelovens § 48. Opdaterede satser i

henhold til lovgivningen er at finde på landsbyggefondens hjemmeside. ldf.dk/regler-og-satser/satser/

Nybyggeri og renoveringer:

- Boligforeningen er i færd med at udfærdige en differentieret helhedsplan for afdeling 1, og er opmærksom på, at man også skal have små og billige boliger til rådighed, så helhedsplaner ikke skal medføre store lejeforhøjelser. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 291 mio. kr. og forventet projektperiode fra 2024 til 2027. Helhedsplanen vil medføre genhusning. Boligorganisationen mener ikke at genhusning bliver en udfordring, selvom der generelt der ikke er mange ledige boliger i Skagen.
- Projekt vedrørende opførelse af 19 boliger i én etage på Skagavej, er prioriteret af økonomiudvalget. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 36 mio. kr. og forventet projektperiode fra ultimo 2023 til ultimo 2024.

Konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen laver, qua den øgede størrelse, en forklarende folder om beboerdemokrati. Heri anføres blandt andet hvad det vil sige at være afdelingsbestyrelse, hvad en afdelingsbestyrelse kan træffe beslutning om, hvor ofte de mødes, hvorledes de bliver klædt på til at være bestyrelse, og hvordan boligorganisationen understøtter bestyrelsen med dagsorden og referat mv.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11
- Boligorganisationen overvejer tiltag til nedbringelse af tilgodehavender ved fraflytning i afdeling 1.