

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune torsdag den 11. oktober 2018 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog: Direktør Kim Madsen, regnskabschef Claus Thomsen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (jurist, støttesagsbehandling), Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret), Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske tilsyn) og Finn Vangsted (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Sidste års konklusioner / aftaler:

- *Boligforeningen må revurdere forretningsgange og interne kontroller som anført af revisionen.*
- Boligforeningen har revurderet forretningsgange og interne kontroller.
- *Boligforeningen må i den nærmeste fremtid afslutte byggeregnskab for boligforeningens afdeling 12 - Hånbæk - etape 2, så skema C kan fremsendes til kommunen.*
- Boligforeningen vil i den nærmeste fremtid afslutte byggeregnskab for Hånbæk – etape 2 – og fremsende skema C til byrådets godkendelse. Den manglende fremsendelse skyldes en ikke opgjort reguleringskonto.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2017 et driftsoverskud på 550.058 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- 28 afdelinger har driftsoverskud eller balancerer og 10 afdelinger har driftsunderskud. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifter = 4.431 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år = 4.256 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.545 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.475 kr.).
- Egenkapital = 21.277.063 kr. (sidste år = 20.372.000 kr.).
- Dispositionsfondens disponible del = 2.594 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 2.259 kr.).
- Dispositionsfondens har i 2017 ydet tilskud til afdelinger med 9.381.000 kr.
- 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.
- I boligforeningens afdeling 12 ”Hånbæk”, der har været igennem en større renovering, er der endnu ikke udarbejdet byggeregnskab for 2. etape. Indflytning i de sidst renoverede

- lejligheder skete ultimo 2011. Boligforeningens repræsentanter oplyste, at man i den nærmeste fremtid vil afslutte byggeregnskabet og til kommunen fremsende skema C.
- Revisionen har i revisionsberetningen anført, at hovedforeningen har ydet lån på 12.449.000 kr. til afdelinger, der ikke er bundet på dispositionsfonden. Lånene knytter sig til ufinansierede forbedringer. Baggrunden for disponeringen blev forklaret.
 - Revisionen har i revisionsberetningen anført, at der fra hovedforeningen er udlånt 5.086.000 kr. til afdeling 50 "Ørnevejens Skole", der endnu ikke er i drift. Revisionen har af boligforeningen fået oplyst, at dette lån indfries, når der opnås finansiering til projektet forventeligt i 2018.
 - Af revisionsberetningen fremgår det, at boligforeningen vil opdatere interne kontroller og forretningsgange og at man har eller vil indføre nye procedure /politik omkring betalinger via banken og omkring kontrol af ledelsens aflønning.
 - Revisionen anfører, at boligforeningen lever op til reglerne om forvaltningsrevision og samtidig gør det muligt at anvende en sådan revision som et ledelsesværktøj.
 - Årsregnskaber 2017 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 2020 skal reducere deres udgifter med 1,5 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2014 blev drøftet. De 1.5 mia kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinster bedst kan hentes hjem. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
 - Styringsrapporten blev gennemgået og kommenteret af boligforeningens repræsentanter.
 - Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens effektiviseringsenhed har udmeldt, at årets fokusområde ved styringsdialogmøder skal være afdelinger, der ifølge benchmark med "best praksis" har et rationaliseringspotentiale på over 30%. Frederikshavn Boligforening har ikke sådanne afdelinger.
 - Kommunen havde til mødet foretaget benchmark på forskellige afdelingers udgiftskonti. Dette materiale blev gennemgået og udleveret til boligforeningen til inspiration.

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

Udlejning:

- Boligforeningen oplever ikke udlejningsvanskeligheder. Dette gælder både for boligforeningens boliger til normal udlejning og til boliger med kommunal anvisning
- 88,40% af boligforeningens boliger udlejes efter venteliste – 11,60% udlejes efter kommunal anvisning
- Boligforeningen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier. Aftale herom er i 2016 forlænget i yderligere 4 år.
- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Boligafdelinger:

- Boligforeningen oplever ikke generelt boligsociale problemer. Boligforeningen vil dog deltage i møde arrangeret af kommunen primo november 2018 omkring integration / boligkultur for borgere fra andre kulturer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligforeningen har i de senere år gennemført sammenlægning af afdelinger, så disse bliver større og derved mindre økonomisk sårbare.
- Bruger aktivt og ajourfører 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Nybyggeri og større renoveringer:

Nybyggerier:

- Boliger som tagetageboliger i Vinkelgården
- Ørnevejens Skole inklusiv punkthuse
- Solsbæksvej 2 og Grønnevænget 2 i Sæby

Større renoveringer:

- Afdeling 1 – Vinkelgården
- Afdeling 3 – Bakkegården
- Afdeling 4 – Cloosparken
- Afdeling 6 – Koktved
- Afdeling 8 – Munkeparken I+II
- Afdeling 14 – Lindebo
- Afdeling 15 – Gartnerbo

Boligforeningen anfører, at man generelt oplever mangel på almene lejeboliger i Sæby og i Frederikshavn midtby.

Konklusion / aftaler

- Boligforeningen må opdatere interne kontroller og forretningsgange på de af revisionen anførte områder.
- Boligforeningen må i den nærmeste fremtid afslutte byggeregnskab for boligforeningens afdeling 12 - Hånbæk - etape 2, og fremsende skema C til kommunen.