

Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn kommune tirsdag den 22. oktober 2019 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

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

Sidste års konklusioner / aftaler:

2018 – Ingen aftaler

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2018 et driftsoverskud på 1.199.141 kr., der er tillagt arbejdskapitalen – heraf henlægges 1.000.000 kr. til meromkostninger vedr. Lerstien.
- 11 afdelinger har driftsoverskud. 1 afdeling har driftsunderskud. Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Boligforeningens almene afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværkervirksomhed udviser et overskud på 2.533 efter udlodning af 28.162 kr. til afdelingerne. Overskuddet er tillagt egenkapitalen.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 25 tkr. der er tillagt resultatkontoen. 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 2018 i alt 9,94 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør= 2.929 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.604 lejemålsenheder.
- Administrationsbidrag, 3.115 kr. pr. lejemålsenhed v/ 2.604 lejemålsenheder
- Dispositionsfonden (disponibel del) = 4.458 kr. pr. lejemålsenhed v/2.604 lejemålsenheder
- Egenkapital = 51.103.128 kr.
- Dispositionsfonden har dækket lejeledighed i afdelingerne med 306.668 kr. således: afdeling 1 med 29.470 kr., afdeling 4 med 147.900 kr., afdeling 5 med 5.469 kr., afdeling 6 med 4.758 kr., afdeling 7 med 10.038 kr., afdeling 9 med 44.448 kr. og afdeling 30 med 60.673 kr., afdeling 55 med 3.912 kr. Afdelingerne 10, 12, 14 og 17 har ikke modtaget tilskud til tab ved lejeledighed.

- Dispositionsfonden har ydet tilskud til gældsfragåede boer på i alt 156.401 kr. og tab ved fraflytning på 13.538 kr.
- Afdeling 7 har et opsamlet underskud på -10.829 kr., der afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Afdeling 9 har et opsamlet underskud på -437.965 kr. Der er i 2018 afviklet 160.000 kr. på det opsamlede underskud, mens årets underskud på -5.666 kr. efterfølgende er tilgået saldoen igen.
- Årsregnskab 2018 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 repræsentant.
- Boligforeningen Vesterports samlede effektivitetstal er 99,7, Boligforeningen Vesterport oplyser at dette er regionens bedste.
- Kommunen havde til mødet foretaget benchmark på forskellige afdelingers udgiftskonti. Dette materiale blev gennemgået og udleveret til boligforeningen til inspiration.
- Landsbyggefondens opklarende spørgsmål til Boligforeningen Vesterports årsregnskaber 2018 og boligforeningens besvarelse heraf blev gennemgået.
- Boligforeningen har til kommunen indberettet oprettelse af sideaktivitetsafdeling for eksternt ejendomsadministration. Sideaktivitetsafdelingen er oprettet pr. 1/1 2019 og kræver ikke politisk godkendelse, jfr. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen og i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

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 valgt afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i Beboerklagenævnet.

Udlejning:

- Boligforeningen har ikke udlejningsproblemer.
- 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 20-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 renoveringer:

- Afdeling 1 "Det gamle Vesterport" helhedsplan under udarbejdelse
- Afdeling 4 "Mølleparken/Koktvedparken/Birketofte" helhedsplan – afsluttet i 2016. Ny Helhedsplan for 160 boliger i samme afdeling er igangværende.

Konklusioner / aftaler 2019:

- Ingen aftaler.