

Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune fredag den 25. oktober 2019 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), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Finn Vangsted og Kasper Seiersen Conradsen (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, og arbejder løbende med forbedringer.
- *Boligforeningen må i den nærmeste fremtid afslutte byggeregnskab for boligforeningens afdeling 12 - Hånbæk - etape 2, så skema C kan fremsendes til kommunen.*
Skema C for afdeling 12, Hånbæk er nu afsluttet og godkendt i byrådet.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2018 et driftsoverskud på 511.238 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- 23 afdelinger har driftsoverskud eller balancerer og 15 afdelinger har driftsunderskud. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.505 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.575 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.619 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.621 kr.).
- Egenkapitalen udgør 22.304.853 kr. (sidste år = 21.277.063 kr.).
- Dispositionsfondens disponible del udgør 2.577 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 2.594 kr.).
- Dispositionsfonden har i 2018 ydet tilskud til afdelinger med 9.632.775 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.
- Revisionen har i revisionsberetningen anført, at hovedforeningen har ydet lån på 19.273.000 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 7.189.000 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 2019.
- 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 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.
- Frederikshavn Boligforenings overordnede effektivitetsprocent er 90,7 – gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,8 og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 86,2.
- Styringsrapporten blev gennemgået og kommenteret af boligforeningens repræsentanter.
- Kommunen havde til mødet foretaget benchmark på forskellige afdelingers udgiftskonti. Dette materiale blev gennemgået og udleveret til boligforeningen til inspiration.
- Der har i 2019 verseret en sag vedrørende en beboerklage over boligforeningens håndtering af syn ved fraflytning, hvori Frederikshavn kommune blev involveret i funktion af tilsyn. Frederikshavn Boligforenings håndtering af sagen blev gennemgået, og der er ikke kommet yderligere klager efter sagens afslutning.
- Landsbyggefondens opklarende spørgsmål til Frederikshavn Boligforenings årsregnskaber 2018 og boligforeningens besvarelse heraf blev gennemgået.

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

- 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 boligsociale problemer.
- 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. Der arbejdes kontinuerligt med muligheder for yderligere sammenlægninger.
- Bruger aktivt og ajourfører 20-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

Konklusion / aftaler

- Boligforeningen må opdatere interne kontroller og forretningsgange på de af revisionen anførte områder.