

## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 19. september 2019 kl. 10.00 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: forretningsfører Tonny Carlsen, og bestyrelsesnæstformand Anni Christensen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn) og Finn Vangsted (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen) Suzanne Kogsbøl (boligsociale forhold).

### Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen må fortsat styrke sit kapitalgrundlag og sikre, at der er disponibel dispositionsfond til brug for støtte til afdelingerne.  
*Boligforeningen har i 2018 indbetalt det maksimalt tilladte beløb, og fortsætter med dette. Forbedringsarbejderne i afdeling 1 blev afsluttet i 2018 hvorfor dispositionsfonden ikke har afholdt udgifter i regi af dette. Dispositionsfonden har derfor steget i 2018. Der skal dog fortsat indbetales til dispositionsfonden for at opnå det krævede niveau.*
- Boligforeningen indsætter på deres hjemmeside en beskrivelse fra kommunen vedrørende ældreboliger indeholdende et link til kommunens hjemmeside.  
*Boligforeningen har kort efter mødet i 2017 indsat link og tekst som aftalt. Kommunen har i mellemtiden skiftet hjemmeside, hvorfor et nyt link fremsendes af Kommunen.*

### Økonomi og drift:

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2018 et overskud på 67.939 kr., der er tilført arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftunderskud på 426 kr. og et opsamlet resultat på 1.399 kr.
- Afdeling 2 har et driftoverskud på 1.188 kr. og et opsamlet resultat på 2.920 kr.
- Afdeling 3 har et driftoverskud på 7.098 kr. og et opsamlet resultat på 45.491 kr.
- Afdeling 4 har et driftunderskud på 105.452 kr. og et opsamlet resultat på 709.082 kr.
- Afdeling 12 har et driftoverskud på 26.755 kr. og et opsamlet resultat på 121.036 kr.
- Driftoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Bruttoadministrationsudgifterne udgør 3.951 kr. pr. lejemålsenhed
- Administrationsbidrag = 3.919 kr. pr. lejemålsenhed (gennemsnitligt)
- Dispositionsfonden = 4.822 kr. pr. lejemålsenhed
- Egenkapital = 5.038.212 kr.
-

- Dispositionsfonden har ydet driftstilskud til afdeling 1 på 343.000 kr. Der er samtidig sket tilbageførsel af driftstilskud til afdeling 1 fra 2016 og 2017 for -837.000 kr. Driftstilskud fra dispositionsfonden udgør dermed netto -494.000 kr.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud via trækingsret for i alt 1.602.385 kr. fordelt med 549.128 kr. i afdeling 1, 17.143 kr. i afdeling 3 og 1.036.114 kr. i afdeling 4. Der er samtidig sket tilbageførsel af tilgodehavender til dispositionsfonden for -1.099.083 kr. samt udbetaling af tilgodehavender for 189.569 kr. Tilskuddene fra trækingsretten udgør således netto 692.871 kr.
- De samlede tilskud fra dispositionsfonden udgør i året derfor 198.871 kr.
- Afdeling 1, 4 og 12 har ufinansierede igangværende forbedringsarbejder. Underfinansieringen i afdeling 1 og 4 overstiger ikke afdelingernes egne opsamlede henlæggelser. Underfinansieringen i afdeling 12 overstiger afdelingens egne henlæggelser, hvorfor der i marts 2019 er optaget lån på 4,7 mio. kr.
- Der er fremsendt tilgodehavender til incasso for i alt 1.700.666 kr., herunder er andelen vedr. afdeling 1 på 1.351.971 kr. Incasso inddrivelsen foretages gennem ekstern partner via en 50/50 aftale hvor boligforeningen maksimalt kan opnå modtagelse af 50% af tilgodehavendet. Den høje saldo skyldes således at incasso tilgodehavender ikke afskrives før minimum 50% af det enkelte tilgodehavende er inddrevet. Henlæggelserne overstiger i alle afdelinger Incasso tilgodehavendet.
- Der er i 2016 indgået aftale mellem regeringen, BL og KL om at de almene boligorganisationer på landsplan skal spare 1,5 mia. kr. Boligorganisationerne skal derfor arbejde aktivt med effektiv drift, hvilket Kommunen skal påse i den årlige styringsdialog. Kommunen har ud fra landsbyggefondens angivne kriterier testet hvilke konti der i forhold til sammenlignelige afdelinger har størst besparelespotentialer og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen oplyser at der gennem en årrække har været fokus på effektiv drift, og at der fortsat er det. Boligforeningen yder et højt serviceniveau for beboerne – hvilket influerer på driftsomkostningerne. Boligorganisationen oplyser at dette er et aktivt valg som afdelingsbestyrelserne har indflydelse på og sætter pris på. Alle boliger er udlejet hvorfor der ikke er indikationer på at det høje serviceniveau og dertilhørende driftsudgifter og huslejepriser er til skade for udlejningen og dermed boligforeningens økonomi.
- Årsregnskaber 2018 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 3 af boligforeningens 5 afdelinger
- Boligforeningen opfordrer aktivt til deltagelse i beboerdemokratiet.

### **Udlejning:**

- Boligforeningen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- 100% af boligforeningens boliger udlejes efter ventelisten.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning
- Boligforeningens boliger med kommunal anvisningsret (ældreboliger) blev drøftet. Disse er i 2018 udlejet til anden målgruppe, efter at have stået ledige i 2015, 2016 og 2017.

### **Boligafdelinger:**

- Ingen boligsociale problemer.
- Boligforeningen har via sammenlægninger de senere år nedbragt andelen af afdelinger fra 20 stk. til 5 stk. Sammenlægningerne er sket gennem afstemninger i beboerdemokratiet.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 20årige vedligeholdelsesplaner. Disse er i 2018 ændret fra at være 10årige vedligeholdelsesplaner, idet en ændring i driftsbekendtgørelsen foreskriver at vedligeholdelsesplanerne som minimum skal omfatte 15 år i 2019, 20 år i 2020, 25 år i 2022 og 30 år i 2024.

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Der er indsendt projekt om nybyggeri til Økonomiudvalgets prioriteringsproces i år 2019.

### **Konklusion / aftaler:**

- Boligforeningen må fortsat styrke sit kapitalgrundlag og sikre, at der er disponibel dispositionsfond til brug for støtte til afdelingerne.
- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.