

Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune
torsdag den 26. september 2024 kl. 09.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: Forretningsfører Michael Levin, Bestyrelsesformand Anni Christensen og Økonomi og Udlejningsmedarbejder Henna Sander.

For Frederikshavn kommune deltog: Trine Vahlberg Holmberg – (boligsociale forhold og forhold vedrørende ældreboliger), Anne Stær Nørgaard – (Støttesagsbehandlingen), Leif Christensen og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn).

Forord til styringsdialogen:

Skagen Boligforening og Boligforeningen Nordlys er fusioneret pr. 01.01.2024 – efter at Boligforeningen Nordlys siden foråret 2023 har ageret forretningsfører for Skagen Boligforening.

Ved afholdelsen af styringsdialogmødet for regnskab 2023 er der således blot én boligorganisation med én bestyrelse og én administration, selvom der er aflagt regnskaber for 2 individuelle boligorganisationer.

Desuden er der i 1. kvartal 2024 skiftet forretningsfører. Således er både den bestyrelse og den administration som har aflagt regnskabet en anden end den bestyrelse og administration som har drevet boligorganisationen i regnskabsåret.

Da fusionen af boligorganisationerne trådte i kraft pr. 01.01.2024 er selve organisationerne som styringsdialogen omhandler, heller ikke længere eksisterende.

Fokus for årets styringsdialogmøde er derfor, med baggrund i regnskaberne for 2023, at se fremad for den nye organisation. Er der forhold som skal strømlines eller ryddes op i – hvor kan driften styrkes som følge af fusionen osv.

Forud for mødet har Tilsynet fremsendt en række spørgsmål af økonomisk karakter til boligorganisationen. Formålet med dette er at sikre opmærksomhed på forhold af særlig karakter fra tidligere år, så der kan skabes den bedst mulige start for den nye organisation. Boligorganisationen har besvaret disse, og sikrer opmærksomhed på alle forhold.

Udvalgte nøglefakta:

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2023 faldet til 88,4% fra 91,9% i 2022. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 88,2%
- Administrationsbidrag udgør 3.552 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.500 kr. i 2022.
- Der er afdelingsbestyrelser i 0 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer

- Regnskabet 2023 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 11. april 2024. Revisionen anfører følgende anbefalinger i revisionsberetningen:

1. I afdeling 11 er årets udgift til istandsættelse ved fraflytninger på 61 t.kr. som overstiger afdelingens opsparring med 20 t.kr. 41 t.kr. er derfor udgiftsført i året. Der er i budget 2024 afsat 20 t.kr. til henlæggelse og revisionen anbefaler at der ved budgetlægning afsøges muligheder for yderligere forøgelse af henlæggelsen

Sidste års konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges. *Som følge af at fusionen har være en stor opgave der har krævet organisationens fulde fokus, er der en række øvrige udviklingspotentialer som er nedprioriteret. Herunder også denne opgave. Der er aftalt med boligorganisationen at de aftaler som grundet fusion er nedprioriteret, bliver stående, og varetages som en del af det videre arbejde med at skabe en stærk samlet organisation.*
- 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 henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11
Boligorganisationen har oplyst, både på styringsdialogmodet, og i bestyrelsesberetning at forøgelse af henlæggelser er et væsentligt fokus, som prioriteres højt.

Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2023 underskud på -299.788 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	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
001	2023	13.245.168	0	172.612	1,30%	991.279	7,48%	1.400.006	0	581.339	41,52%
011	2023	2.875.360	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
012	2023	2.670.000	-171.164	0	-6,41%	-210.519	-7,88%	-51.896	-12.541	0	24,17%
015	2023	1.077.180	-84.592	0	-7,85%	-90.174	-8,37%	-5.582	0	0	0,00%
I alt		19.867.708	-255.756	172.612	-0,42%	690.586	3,48%	1.342.528	-12.541	581.339	42,37%

- Afdeling 1 realiserer i 2023 et overskud på 172.612 kr., og har et opsamlet overskud på 991.279 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 2023 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2023 et resultat på -171.164 kr., og et opsamlet resultat på -210.519 kr.

- Afdeling 15 realiserer i 2023 et resultat på -84.592 kr., og et opsamlet resultat på -90.174 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering vedrørende uafsluttede byggesager i afdeling 1 (6.303.000 kr.) og afdeling 11 (475.000 kr.) og afdeling 12 (1.238.000 kr.) og afdeling 16 (1.773.000 kr.)
- Nettoadministrationsudgiften udgør 4.306 kr. pr. lme mod 3.354 kr. pr. lejemålsenhed i 2022.
- Administrationsbidrag udgør 3.552 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.500 kr. pr. lme i 2022
- Dispositionsfonden (den disponible del) udgør 0 kr. pr. lme. mod 1.300 kr. pr. lme i 2022. Revisionen anfører at årsagen er at der er finansieret bygherreleverancer for den kommende afdeling 16 (underfinansiering). Midlerne føres tilbage til dispositionsfonden når byggesagen er afsluttet og den endelige finansiering hjemtages.
- Egenkapital udgør 10.040.516 kr. svarende til 25.164 kr. pr. lme.
- I alt har dispositionsfonden ydet tilskud for 650.992 kr., herunder med 91.789 kr. til lejeledighed i afdeling 1.

	Afdeling 1	Afdeling 11	Afdeling 12	Afdeling 15	I alt
Tab ved lejeledighed	91.789,13	36,60	0,00	0,00	
Tab ved fraflytninger	419.401,00	0,00	198,93	0,00	
Driftsstøtte	0,00	112.285,14	0,00	0,00	
Tilskud underskud	0,00	27.280,92	0,00	0,00	
I alt	511.190,13	139.602,66	198,93	0,00	650.991,72

- 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.
- 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:

- Da det forløbne år har budt på mange udfordringer og store opgaver som følge af fusion har bestyrelsen ikke en dokumenteret evaluering af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år, men har haft generelle drøftelser om bestyrelsesarbejdet og beboerdemokratiet.
- 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:

- 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. (Denne skal fornyes hvis den fortsat skal være gældende)
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Boligafdelinger:

- 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.
- Der er 30årige vedligeholdelsesplaner. Disse er senest ajourført i 2021 og undergår derfor ajourføring i 2024.
- Det er sket ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen har til opgave at kommenterer herpå, inden resultaterne frigives.
- I afdeling 11 har årets udgift til istandsættelse ved fraflytning udgjort 60.860 t.kr – mens henlæggelserne kun udgjorde 0 .kr. – afdelingen har derfor udgiftsført 40.860 t.kr. i driften, mens årets henlæggelse på 20.000 kr. også er benyttet. Der er for 2024 budgetlagt med en henlæggelse på 20 t.kr. Revisionen anbefaler at henlæggelsen øges.
- Revisionen anfører at afdeling 11 har modtaget tilskud fra disp. fond på 140 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 1.055 t.kr. hvoraf 957 t.kr. er forfaldne. Der er afdragsordning for 98 t.kr mens 957 t.kr. er på vej til inkasso. Der er herudover afskrevet tab i 2023 vedrørende tidligere år for i alt 527 t.kr. Der er henlagt 175 t.kr. til dækning af tab ved fraflytning.
Det kommunale Tilsyn anbefaler igen i år 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 B er godkendt 23. august 2023. Projektet er igangsat.

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.