



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Boligforeningen AB

<b>Overskrift:</b>	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde med <b>Boligforeningen AB</b>
<b>Mødedeltagere/boligorganisationen:</b>	Formand: Mariann S. Kristensen; Direktør: Johnny Jensen; Økonomichef: Susanne Topholt Sørensen.
<b>Mødedeltagere/kommunen:</b>	Keld Jensen; Økonomi - Børge Bech & Lars Nielsen; Boliggruppen.
<b>Administrativ enhed:</b>	Fritids- og Boligkontoret
<b>Mødedato:</b>	8. december
<b>Dato for referat og referent:</b>	19. januar 2016 – Lars Nielsen
<b>Journal nr.:</b>	03.10.24-K08-1-15

### Dagsorden

1. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2014 på baggrund af 2013 regnskab (Bilag).
  - a. *Efterbehandling og uddybning af boligorganisationens indsendte svar.*
  - b. *Orientering om formål og politisk anvendelse af organisationernes skriftlige opfølgning på aftalepunkter vedrørende forrige styringsdialogmøde, herunder at struktur og form er under fortsat udvikling.*
2. Boligorganisationen orienterer
  - a. *Punktet behandlet i sammenhæng med pkt. 3.*
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2014 punkt A – H; jf. skema.
  - a. *Behandling af punktet gennemgås i nedenstående skema.*

(Dokumentationspakken tager udgangspunkt i boligforeningernes regnskaber for 2014, og den beskriver bl.a. de udfordringer, som boligforeningerne har omkring økonomi, udlejning, administration, vedligeholdelse, beboerdemokrati mv.



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Bolligforeningen AB

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift	
Regnskab 2014	<p>Resultat = underskud 373.000 kr. Der blev mundtligt redegjort for kriterierne for fordeling af omkostninger vedr. tabt rets-sag.</p> <p>Revisor kan på statusidspunktet ikke erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender. Der er redegjort for årsagen til likviditetsunderskuddet pr. 31. dec. 2014.</p> <p>Likviditetsunderskud pr. 31. dec. 2014 forventes genskabt når tillægslån er hjemtaget. Der er etableret trækingsret i pengeinstituttet kr. 0,5 mio. ultimo 2015 jf. revisors be-mærkning og aftale fra forrige år.</p>
Dispositionsfond og arbejdskapital <sup>1</sup>	<p>AK = tilfredsstillende niveau. DF = særdeles kritisk niveau.</p>
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	<p>Finansiering af forventet overskridelse på 10 % jf. byggebudgetet for afd. 8 - Kristian-sandsvej/Keravavej. Revisor tager forbehold for fortsat drift af afd. 1. såfremt væsentlige driftsforbedringer ikke opnås. Finansiering af byggeskadesag i afd. 10 (tidligere afd.11). Uklarheder omkring endelig finansiering af kloakrenovering afd. 7. – (Grundtvigsvej).</p>
Status for optimering	<p>Afd. 2 – Lønstrup - er nu fuldt udlejet og der er venteliste. Driftsudgifterne er dog qua afdelingens beskedne størrelse en udfordring. Udgifterne forventes reduceret via flere initiativer.</p>
Administrationsbidrag	<p>Vurderet i relation til Landsbyggefondens benchmarkværdi.</p>
Sideaktiviteter	

<sup>1</sup> Dispositionsfond: minimum henlæggelser 2014; 554 kr. pr. lejemålsenhed (2015 - 558 kr.),  
Dispositionsfond: samlet grænseværdi 2014; 5.530 kr. pr. lejemålsenhed (2015 - 5.572 kr.).  
Arbejdskapital: maks. bidrag 2014; 156 kr. pr. lejemålsenhed (2015 - 158 kr.).  
Arbejdskapital: samlet grænseværdi 2014; 3.026 kr. pr. lejemålsenhed (2015 - 3.048).  
Fritagelse for lejetabsdækning § 20 (1-årig godkendelse pr. afdeling).



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Boligforeningen AB

LBF's regnskabs gennemgang	<p>LBF har foretaget regnskabs gennemgang af årsregnskab 2014 og herpå udbedt organisationen uddybe flere forhold.</p> <p>LBF har 9. nov. 2015 meddelt, at boligorganisationens svar ikke giver Landsbyggefonden anledning til yderligere spørgsmål i sagen</p>
Dokumentationspakken	<p>Revisionsprotokollatet, der er revisionens meddelelse til ledelsen, er en del af dokumentationspakken til kommunen i Almenstyringsdialog.dk.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<p>Ledelsen forholder sig til indholdet i revisionsprotokollatet, herunder de nævnte henstillinger, bemærkninger og forbehold m.v. Ledelsens behandling og beslutning skal fremgå af mødeprotokollat.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hjørring Kommune orienteres løbende og i relevant omfang angående de eksisterende finansieringsbehov afledt af forventet budgetoverskridelserne vedrørende byggeregnskab for afd. 8 – Kristiansandsvej/Keravavej.</li><li>• Der skal svares enslydende og korrekt i de obligatoriske spørgeskemaer der vedlægges årsregnskabet.</li><li>• Revisors bemærkninger følges og anvendes aktivt – med stærkt fokus på udfordringerne omkring fortsat drift af afd. 1 samt de særlige forhold vedr. økonomien i afd. 10.</li><li>• Der tages initiativer til opbygning af dispositionsfond.</li><li>• Det skal sikres, at der altid er sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende jf. revisors bemærkning om tilstrækkelig trækingsret.</li></ul>
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	
Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	<p>Fordele og ulemper drøftes løbende på uformelt niveau - men ingen konkrete tiltag er iværksat.</p>
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	<p>Klagesag fra afd. 10 vedr. adgang til regnskabsbilag. Møder ml. afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse er afholdt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har primo november aflagt skriftlig redegørelse overfor tilsynet</p>



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Boligforeningen AB

	<p>vedr. sagens aktuelle stilling inkl. handlingsplan for det videre udrædningsforløb, herunder bl.a. konsulentstøtte fra BL (Danmarks Almene Boliger).</p>
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	
• <b>Aftaler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Klagesag fra afd. 10 vedr. adgang til regnskabsbilag afklares i boligorganisationen idet det kommunale tilsyn har udtalt sig i sagen.</b></li></ul>
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	
Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	<p>Pr. 1. januar 2016 syv ledige lejeboliger, heraf fire med kommunal anvisning.</p>
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	<p>Kulturcaféen er genåbnet og herigennem etablering af flere positive boligsociale aktiviteter til følge.</p>
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
Igangværende og planlagte helhedsplaner projektemner	<p>Afd. 4, Svanelundsbakken, er i fuld drift. Endeligt byggeprojekt forventes 2016. Byggeskade afd. 4. Skaden er godkendt og er under udbedring. Egenbetalingen i forbindelse med byggeskadesag afd. 4 beløber sig til 5 % af udgiften, svarende til gældende praksis for denne type af sager. Kloakrenovering afd. 7; Grundtvigsvej, befinder sig i den planlæggende fase. Beboerne har godkendt det projektforslag der ønskes gennemført.</p>
Status på Hjørring Kommunes boligplan	<p>Selskabets ældreboliger på Nørrebro – med kommunal anvisningsret – trænger til renovering. Boligorganisationen udtrykker bekymring for, hvorvidt boligerne fortsat vil være attraktive, såfremt der ikke inden for de kommende år tages initiativ til en helhedsrenoveringsplan for ejendommen.</p>
• <b>Aftaler</b>	<p>Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Byrådets beslutning vedr. kloakrenovering afd. 7 afventes.</b></li></ul>
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Boligforeningen AB

Opfølgning på aftalepunkter	Se aftale pkt. E
Offentliggørelse på hjemmeside og håndtering af fortrolige oplysninger	Drøftelse af revisionsprotokollens funktion, indhold og offentlighedens adgang/interesse i materialet.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aftaler</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Opfølgning på aftalepunkter fremsendes til tilsynet. Deadline = 1. marts 2016.</b></li><li>• <b>Organisationen gør revisor opmærksom på, at personfølsomme oplysninger udelades af revisionsprotokollen.</b></li><li>• <b>Aftaledokumentet forelægges organisationsbestyrelsen til behandling og handlingen bør fremgå af beslutningsprotokollen.</b></li></ul>
F) Diverse	
Samarbejdet med tilsynet	
Øvrigt fra boligorganisationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Regnskabsmateriale, der skal være tilgængeligt for tilsynet senest 15. august 2016:</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Bestyrelsens årsberetning.</b></li><li>○ <b>Ledelsens regnskabsberetning.</b></li><li>○ <b>Revisionsprotokol.</b></li><li>○ <b>Regnskab for hovedorganisationen og afdelinger.</b></li><li>○ <b>Spørgeskema.</b></li></ul></li><li>• <b>Tilsynet meddeler ultimo juni d.å. hvor regnskabsmaterialet skal være tilgængeligt.</b></li></ul>





## C. Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal

Afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning, henlæggelser, overskud eller underskud

Afd. nr.	Afd. Navn	Væsentlige problemer	Ledige boliger	Fraflytning	Kritiske nøgletal		
					Henlæggelser vedligeholdelse	Opsamlet underskud	Flerårige overskud
001 1		X		X	2.911,32	-150,41	
003 3					3.426,57		
007 7					2.916,67		
011 10					2.695,65	-71,50	
104 4, Svanelundsbakken					4.000,00		

