



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Nordjylland

Overskrift	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde med Boligselskabet Nordjylland
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Formand: Troels Bidstrup Hansen; Direktør: Bendix Jensen; Regnskabschef: Charlotte Lie Risager.
Mødedeltagere Hjørring Kommune (HJK):	Keld Jensen; Økonomi - Børge Bech & Lars Nielsen; Boliggruppen.
Administrativ enhed:	Fritids- og Boligkontoret
Mødedato:	04. november 2015
Dato for referat og referent:	7. januar 2016 – Lars Nielsen
Journalnr.:	03.10.24-K08-1-15

Dagsorden

1. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2014 på baggrund af 2013 regnskab (Bilag):
 - a. (HJK) - *Generel drøftelse af formål og politisk anvendelse af organisationernes skriftlige opfølgning på aftalepunkter, vedrørende forrige styringsdialogmøde.*
 - b. (BSN) – *Opfølgningsdokumentet er for bagudrettet, kontraproduktivt og har begrænset værdi. Bør være mere fremadskuende.*
 - c. (BSN/HJK) - *Enighed om at form og struktur er under fortsat udvikling.*
2. Boligorganisationen orienterer:
 - a. *Orienteringen uddybe nøglepunkter for regnskab 2014, revisionsbemærkninger, fremtidsperspektiver mv. Sammenhæng med pkt. 3. hvorfor orienteringen er sammenfattet herunder.*
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2014 punkt A – F; jf. skema.

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



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Nordjylland

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift Regnskab 2014	<p>Arets resultat = underskud 295.928 kr.</p> <ul style="list-style-type: none">Resultatet forklares med flere selvvalgte straksafskrivninger – bl.a. inventar til administratørskontoret som konsekvens af vandskade i 2014. <p>Overskud i flere afdelinger følger bl.a. af tilbagebetaling af ejendomsskat.</p> <p>Der er i regnskabet hensat midler, ca. 2,5 mio. kr. til dækning af forventet tab v. afd. 87 (Nørager) og 26 (Bindslev).</p> <p>Revisors bemærkning vedr. bedre funktionsadskillelse anser selskabet som en hypotetisk risiko. Selskabets direktør har enefuldmagt.</p>
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	<p>Udlejningsproblemer, og medfølgende tab herved, i flere landsbyboliger jf. selskabets indberetning til styringsrapporten.</p> <p>Tab ved fraflytning er fortsat udgifter som selskabet i høj grad prioriterer at få minimeret. De iværksatte initiativer viser ifølge selskabet en positiv tendens/effekt.</p> <p>Der er givet dispensation for lejetabsdækning via dispositionsfonden.</p>
Dispositionsfond og arbejdskapital ¹	
Status for optimering	
Administrationsbidrag	Drøftet i relation til Landsbygefondens benchmarkværdi.
Sideaktiviteter	
LBF's regnskabs gennemgang	
Dokumentationspakken	Revisionsprotokollatet, der er revisionens meddelelse til ledelsen, er en del af dokumentationspakken til kommunen i Almenstyringsdialog.dk.
<ul style="list-style-type: none">Aftaler:	<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">Der skal søges om dispensation for lejetabsdækning via dispositionsfonden for hver afdeling ved beliggenhedskommunen.Der samarbejdes fortsat med LBF og Hj. Kommune på en afklaring af den økonomiske genopretning af afdeling 26 Bindslev.

¹ 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 – BS Nordjylland

	<ul style="list-style-type: none">• Nøgletalsværdierne i revisionsprotokollat og LBF' styringsrapport skal være ens, opgjort på lejermålsenheder.• Det henstilles at revisors anbefaling vedr. henlæggelser følges.
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	<p>I henhold til forvaltningsrevisionens fokusområder:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grøn drift gennem energimæssige tiltag.- Afvikling af boliger via salg i udvalgte områder.- IT-optimering fx vha. digitalisering.- Likviditetsopbygning.
Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	
• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Referater fra bestyrelsesmøder på både afdelings- og organisationsniveau skal være tilgængelige for beboerne – fx via hjemmeside.
C) Udlejning, bolig sociale tiltag og integration	
Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	<p>Jf. indberetningen til styringsrapport og pkt. 3a er der fortsat udlejningsproblemer i udvalgte landsbyområder. Forsøg med økonomisk støtte i form af tilskud til husleje og indflytning er positive. Tomgang pr. 1. jan. 2016 er iflg. Selskabet 1 bolig, der er under renovering</p>
Status på bolig sociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	
• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Forsat fokus på eliminering af udlejningsproblemer.
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
Igangværende og planlagte helhedsplaner, projektemner	<p>Der er efter flere års tilløb nu ajourførte vedligeholdelsesplaner for de fleste afdelinger. Der arbejdes på etablering af nybyggeriprojekter i flere nordjyske kommuner og det forventes at flere vil blive realiseret.</p> <p>For afd. 26 – Bindslev, arbejdes der på en økonomisk genopretningsplan i stedet for en fysisk helhedsplan.</p>



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Nordjylland

Status på Hjørring Kommunes boligplan	Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• De ajourførte vedligeholdelsesplaner anvendes konstruktivt og planernes omfang indarbejdes i den fremtidige økonomistyring.
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	
Opfølgning på aftalepunkter	Tilsynet har noteret organisationens bemærkninger til praksis omkring opfølgningen på aftaledokumentets aftalepunkter.
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">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Opfølgning på aftalepunkter fremsendes til tilsynet. Deadline = 1. marts 2016.• Organisationen gør revisor opmærksom på, at personfølsomme oplysninger udelades af revisionsprotokollen.• Aftaledokumentet forelægges organisationsbestyrelse til behandling og behandlingen bør fremgå af beslutningsprotokollen mv.
F) Diverse	
Samarbejdet med tilsynet	
Øvrigt fra boligorganisationen	
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Regnskabsmateriale, der skal være tilgængeligt for tilsynet senest 15. august 2016:<ul style="list-style-type: none">○ Bestyrelsens årsberetning.○ Ledelsens regnskabsberetning.○ Revisionsprotokol.○ Regnskab for hovedorganisationen og afdelinger.○ Spørgeskema.• Tilsynet meddeler ultimo juni d.å. hvor regnskabsmateriale skal være tilgængeligt.



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
020	20 (Hjørring)	X	X		4.363,16		
021	21 (Hjørring)	X			1.695,67		
022	22 (Hjørring)	X	X	X	3.958,33		
023	23 (Hjørring)				2.866,67		
026	26 (Bindslev)	X	X	X	3.666,67	-1.942,25	
030	30 (Læsø)	X	X	X	1.692,31		
040	40 (Brønderslev-Dronninglund)	X	X	X	3.928,57		
050	50 (Frederikshavn)	X	X		3.340,54		
051	51 (Frederikshavn)				3.260,00		
052	52 (Frederikshavn)	X		X			15,88
060	60 (Jammerbugt)	X	X				
061	61 (Jammerbugt)	X		X	1.350,00	-86,67	
063	63, Vadestedet, Brovst	X	X	X		-66,80	
071	71 (Aalborg)			X			6,85
080	80 (Røbild)	X	X		3.484,32		
081	81 (Røbild)	X	X		2.742,05		
082	82 (Nørager)						6,16
084	84 (Røbild)				3.125,00		
086	86 (Røbild)	X		X	4.093,94		
087	87 (Nørager)	X	X		1.064,29	-6.944,57	
912	41, Vestergårdsgade				0,00		

