



# STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Vesterlund

<b>Overskrift:</b>	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde med <b>BS-Vesterlund</b>
<b>Mødedeltagere/boligorganisationen:</b>	Formand: Gerda Olsen; 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>	14. 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. *Gennemgang af formål og politisk anvendelse af boligorganisationens notat vedr. opfølgning på boligorganisationens indkomne svar til aftalepunkterne.*
2. Boligorganisationen orienterer
  - a. *Punktet behandlet i samspil med punkt 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 udlejning, administration, vedligeholdelse, beboerdemokrati mv.)



# STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Vesterlund

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift	
Regnskab 2014	Underskud = 46.824 kr.
Dispositionsfond og arbejdskapital <sup>1</sup>	Niveauet for DF og AK vurderes som tilfredsstillende sammenholdt med retningsgivende benchmarkværdier og organisationens økonomiske udfordringer og status.
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	Overordnet set en solid økonomi. Det kan ikke afvises, at selskabets størrelse på længere sigt kan blive en udfordring. Helhedsplan afd. 1 – "Højhuset".
Status for optimering	Drøftelse af fusion med andre selskaber. Fusion er ikke aktuel pt.
Administrationsbidrag	Vurderet i relation til Landsbyggefondens 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"><li>Aftaler</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>Revisors bemærkninger iht. Finansiering af forbedringsarbejde ved afd. 1 efterleves.</li><li>Nøglefalsværdierne i revisionsprotokollat og LBF's styringsrapport skal være ens, opgjort på lejermålsenheder.</li></ul>
B) Ledelse og beboerdemokrati	

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



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Vesterlund

Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	Ingen bemærkninger
Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	Rekruttering af beboerdemokrater er fortsat et problem. Den gennemsnitlige alder vurderes til 60+
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	<i>Dialogen pågår løbende. Organisationen er klar over de økonomiske rationale en sammenlægning af afdelinger/fusion kan udmønte sig i. Ligeledes at det vil være en fordel ved rekruttering til de beboerdemokratiske organer. Frygten ved sammenlægning/fusion er tab af identitet, kultur mm. Og at organisationen risikerer at blive en lille spiller. Hjørring Kommune er som udgangspunkt positive overfor sammenlægninger/fusion – men under forudsætning af, at det forløber i respekt for de relevante beboerdemokratiske organer, ønsker proceduren herfor mv. Hjørring Kommune skal ikke godkende evt. sammenlægninger af afdelinger, men vil gerne orienteres i tilfælde heraf.</i>
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	
Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	<i>Udlejningssituationen er stabil og giver ikke anledning til bemærkninger. Det årlige henlæggelsesniveau er tilfredsstillende. Afd. 1 har samlede henlæggelser på + 6.0 mio. kr. Beløbet forventes at indgå i planlagt helhedsplan af "Højhuset".</i>
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	<i>Boligernes størrelse er ikke velegnet til børnefamilier, hvilket gør det besværligt at tiltrække denne beboertype.</i>
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
Igangværende og planlagte helhedsplaner	<i>Ansøgning om helhedsplan for afd. 1 "Højhuset" er fremsendt til Landsbyggefonden. Tilsagn</i>



## STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BS Vesterlund

ner projektemner	afventer.
Status på Hjørring Kommunes boligplan	Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	
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>• Aftaler</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 behandlinglinjen bør fremgå af beslutningsprotokollen.</b></li></ul>
F) Diverse	
Samarbejdet med tilsynet	
Øvrigt fra boligorganisationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Den fortsatte uro i og omkring Vestbyen. Dette kan primært tilskrives en meget lille personkreds, der bidrager til at give området og boligorganisationerne et uforjent negativt omdømme. Det udelukkes ikke, at det til en vis grad er til ugunst for tiltrækning af nye beboere.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aftaler</li></ul>	<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>○ Bestyrelsens årsberetning.</li><li>○ Ledelsens regnskabsberetning.</li><li>○ Revisionsprotokol.</li><li>○ Regnskab for hovedorganisationen og afdelinger.</li><li>○ Spørgeskema.</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

