



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BBF af 1938

Overskrift:	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde Bygge- og Boligforeningen af 1938
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Formand: Leo Jensen; Direktør: Johnny Jensen; Økonomichef: Susanne Topholt Sørensen.
Mødedeltagere – Hjørring Kommune:	Keld Jensen; Økonomi - Børge Bech & Lars Nielsen; Boliggruppen.
Administrativ enhed:	Fritids- og Boligkontoret
Mødedato:	28. oktober 2015
Dato for referat og referent:	4. januar 2016 – Lars Nielsen
Journal nr.:	03.10.24-K08-1-15

Dagsorden

1. Opfølgning på aftalepunkter fra styringsdialogmøde 2014 på baggrund af 2013 regnskab (Bilag).
 - a. *Generel drøftelse af formål og politisk anvendelse af organisationernes skriftlige opfølgning på aftalepunkter der vedrører tidligere styringsdialogmøde. Enighed om at form og struktur fortsat er under udvikling.*
2. Boligorganisationen orienterer
 - a. *Fleere selskaber der administreres af Bolig Hjørring, herunder BBF af 1938, har afholdt uformelle møder med henblik på perspektiverne, fordele og ulemper for eventuel fusionering ad åre.*
 - b. *Økonomien vurderes som tilfredsstillende; status på udlejning påviser en meget positiv udvikling, aktuelt kun få ledige lejebolje.*
 - c. *Genåbningen af Kulturcaféen i Vestbyen har afstedkommet flere konstruktive boligsociale initiativer fra beboernes side. Bl.a. undervisning i IT, koordinering af bingospil og opstart af en strikkeklub. Det er boligorganisationens og Bolig Hjørrings strategi, at Kulturcaféens drift og aktiviteter i videst muligt omfang skal forankres blandt beboerne og med henblik på at få etableret et "ejerskab", fællesskab og socialt samhold mellem beboerne.*
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2014 punkt A – F; jf. skema.
 - a. *Der henvises til nedensstående 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 – BBF af 1938

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/drift	
Regnskab 2014	Årets resultat = underskud 166.917 kr. Der blev mundtligt redegjort for kriterierne for fordeling af omkostninger vedr. tabt retssag. Revisor kan på statusidspunktet ikke erklære uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehaver. Der er redegjort for årsagen til likviditetsunderskuddet pr. 31. dec. 2014.
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	Byggeregnskab (skema C) afd. 2 (Bispegården) forventes afsluttet i 2016. <ul style="list-style-type: none">• En overskridelse af byggebudget jf. skema B (+7,5 %) forventes. Byggeregnskab (skema C) afd. 5 (Kristiansandsvej) forventes afsluttet i 2016. <ul style="list-style-type: none">• En overskridelse af byggebudget jf. skema B (+20 %) forventes.
Dispositionsfond og arbejdskapital ¹	Bolit Hjørring forventer at indstille til organisationsbestyrelsen, at en eller flere afdelinger bør ansøge om dispensation for anvendelse af dispositionsfondens midler til lejetabsdækning for 2015.
Status for optimering	
Administrationsbidrag	Drøftet 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 Almenstyresdialog.dk.
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	Ledelsen forholder sig til indholdet i revisionsprotokollatet, herunder de nævnte henstillinger, bemærkninger og forbehold m.v. Ledelsens behandling og beslutning skal fremgå af mødeprotokollat. <ul style="list-style-type: none">• Hjørring Kommune orienteres løbende og i relevant omfang om de ekstraordinære finansieringsbehov afledt af budgetoverskridelserne vedrørende byggeregnskaber for afd. 2 og 5.• Hjørring Kommune ønsker 1. marts 2016 en redegørelse af grundlaget for banklån på 2,450 mio. kr. til finansiering af parkeringskælder ved Bispegården (afd. 2) jf. referat fra organisationsmøde 16. oktober 2014

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 – BBF af 1938

	<ul style="list-style-type: none">• Nøgletalsværdierne i revisionsprotokollat og LBF' styringsrapport skal være ens, opgjort på lejemålsenheder.
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Beboerdemokratiske udfordringer – rekruttering og kompetencer	
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	Tilsynet har ikke kendskab til aktuelle klagesager.
Åberhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	Tilsynet noterer, at referater fra organisationens bestyrelsesmøder mv. er tilgængelige på Bolig Hjørrings hjemmeside, men det informative niveau er begrænset.
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Der ønskes en indholdsmæssig opkvalificering af referaterne fra organisationens bestyrelsesmøder samt årsberetning, med henblik på at give beboerne m.fl. et bredere indblik i organisationens virke og aktuelle udfordringer mv.• Det bør tilstræbes, at beboerne, fx via hjemmeside, kan informere sig om møderne i afdelingsbestyrelserne.
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	
Lejetab, tomgang, dækning og hensættelser.	Udlejningssituationen er god. Lav (næsten ingen) Tomgang pr. 1. jan. 2016 er iflg. Bolig Hjørrings opgørelse 1 bolig.
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet.	
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• Der holdes fokus på tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelsesarbejde – gælder også nyopførte og renoverede boliger.
D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	
Status på Hjørring Kommunes boligplan.	Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.
Igangværende og planlagte helhedsplaner, projektmøder.	Helhedsplaner for afd. 8 og afd. 1 afventer.
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – BBF af 1938

Opfølgning på aftalepunkter Offentliggørelse på hjemmeside og håndtering af fortrolige oplysninger	Se aftale pkt. E. 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 organisationsbestyrelsen 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 1. august 2016:<ul style="list-style-type: none">○ Bestyrelsens årsberetning.○ Ledelsens regnskabsserklæring.○ Revisionsprotokol.○ Regnskab for hovedorganisationen og afdelinger.○ Spørgeskema.• Tilsynet meddeler ultimo juni d.å hvor regnskabsmaterialet 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
001	1				4.991,15		
005	5						6,70
102	2		X		1.078,43		

