



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Hjørring Boligselskab

Overskrift:	Aftaledokument i forlængelse af styringsdialogmøde med Hjørring Boligselskab
Mødedeltagere - Boligorganisationen:	Formand: Lene Brohus; Direktør: Johnny Jensen; Økonomichef: Susanne Topholt Sørensen.
Mødedeltagere – Hjørring Kommune:	Keld Jensen; Økonomi - Børge Bech & Lars Nielsen; Boliggruppen.
Administrativ enhed:	Fritids- og Boligkontoret
Mødedato:	12. november 2015
Dato for referat og referent:	8. 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. *Gennemgang og tilpasning af boligorganisationens indsendte svar.*
 - b. *Generel drøftelse af formål og politisk anvendelse af organisationernes skriftlige opfølgning på aftalepunkter der vedrører forrige styringsdialogmøde. Enighed om at form og struktur fortsat er under udvikling.*
2. Boligorganisationen orienterer
 - a. *Igangsætningen af helhedsplan for afd. 17 Søholm afventer som følge af ministeriets behandling af nedrivningsansøgning.*
 - b. *Redegørelse af organisationens strategi for helhedsplaner, renovering mv. i samspil med vedligeholdelsesplanerne.*
 - c. *Punkt 2a og 2b har sammenhæng med pkt. 3. og dermed uddybes aktuelle fokuspunkter tillige herunder.*
3. Gennemgang af dokumentationspakken for regnskabsåret 2014 punkt A – F; jf. skema.
 - a. *Der henvises til skema nedenfor.*

(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 – Hjørring Boligselskab

Tema	Referat og aftalepunkter
A) Økonomi/ drift Regnskab 2014	Resultat 2014 = underskud 378.296 kr. Revisor kan på statusfidspunktet ikke erklære, at der er tilstrækkelig likviditet til dækning af afdelingernes tilgodehavender. Selskabet oplyser, at der vil ske likviditetsudligning ved aktivering af byggekredit i tilknytning til helhedsplan for afdeling 17, Søholm.
Økonomiske udfordringer – kort og langt sigt	Tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse i flere afdelinger jf. revisors bemærkning. Der forventes et væsentligt forbrug af det opsamlede resultat for afd. 13 for regnskabsåret 2015. Skema C vedr. afsluttet helhedsplan for afd. 16 forventes tidligst færdiggjort i 2016. En større overskridelse af byggebudgettet for helhedsplan for afd. 16 forventes. Plan for finansiering af forventet overskridelse er ikke udarbejdet. Afd. 17's økonomiske udfordringer forventes løst ved gennemførelse af helhedsplan.
Dispositionsfond og arbejdskapital	Dispositionsfonden er fortsat under pres og udviser negativ saldo. Afd. 13 fritages ikke for indbetaling til DF i regnskabsårene 2014 og 2015 som følge af positivt resultat. DF vil dog fortsat være presset.
Status for optimering	
Administrationsbidrag	Drøftet i relation til Landsbyggefondens benchmarkværdi.
Sideaktiviteter.	
LBF's regnskabsgennemgang	
Dokumentationspakken	Revisionsprotokollet, der er revisionens meddelelse til ledelsen, er en del af dokumentationspakken til kommunen i Almenstyringsdialog.dk.
• Aftaler	Ledelsen forholder sig til indholdet i revisionsprotokollet, herunder de nævnte henstillinger, bemærkninger og forbehold m.v. Ledelsens behandling og beslutning skal fremgå af mødeprotokollet. <ul style="list-style-type: none">• Det skal sikres, at der altid er sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender jf. revisors bemærkning.• Redegørelse for finansiering af forventet overskridelse af byggeregnskab afd. 16 fremsendes

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



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Hjørring Boligselskab

	<p>til tilsynet 1. marts 2016.</p> <ul style="list-style-type: none">• Status på økonomiske udfordringer afd. 17 i relation til helhedsplanen fremsendes til tilsynet 1. marts 2016.• Status på finansiering af igangværende forbedringsarbejde afd. 13 fremsendes til tilsynet 1. marts 2016.• Der tages initiativer til genopretning af dispositionsfonden, bl.a. ved inddragelse af LBF.• Det skal tilstræbes, at der er sammenhæng mellem nøgletalsværdierne i revisionsprotokollet og LBF' styringsrapport.• Der skal være enstemmighed mellem revisionsprotokollet og de afgivne svar i det obligatoriske spørgeskema til LBF' regnskabsdatabase.
B) Ledelse og beboerdemokrati	
Redegørelse for ledelse og generelle ledelsesmæssige tiltag	
Beboerdemokratiske udfordringer, rekruttering og kompetencer.	
Status og strategi for evt. sammenlægning af afdelinger	
Åbenhed om organisationens virke og offentliggørelse af referater	Tilsynet noterer, at referater fra organisationens bestyrelsesmøder mv. er tilgængelige på Bolig Hjørrings hjemmeside, men referaternes informative niveau er begrænset.
Gennemgang af evt. klagesager og henvendelser til kommunen	Klagesag i beboerklagenævnet vedr. beboer i "Kildebo" er afsluttet.
<ul style="list-style-type: none">• Aftaler	<ul style="list-style-type: none">• <i>Arsberetningen skal opkvalificeres. Den skal i større omfang beskrive hvilke tiltag organisationen agter at foretage sig, har foretaget sig, med henblik på at imødekomme og handle på kritiske bemærkninger fra fx revisor.</i>• <i>Der bør tilsigtes en indholdsmæssig opkvalificering af referaterne fra organisationens bestyrelsesmøder med henblik på at give beboerne m.fl. en bredere information i organisationens virke og aktuelle udfordringer mv.</i>
C) Udlejning, boligsociale tiltag og integration	
Lejtab, tomgang, dækning og hentesættelser	Pr. 1. januar 2016 fire ledige lejemål, heraf tre med kommunal anvisning. (eksklusiv afd. 17 Søholm, 23 ledige pga. helhedsplan)
Status på boligsociale udfordringer, integrationsudfordringerne, integrationsrådet	



STYRINGSDIALOG

Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Hjørring Boligselskab

D) Fremtidssikring – byggeri og renoveringer	Hvad angår optimering og forbedring af boligerne, arbejder Boligorganisationen ud fra en to-sporet strategi – hhv. Hjørring by og Hjørring opland. Afdelingernes renoveringsbehov kategoriseres: <ul style="list-style-type: none">• A = helhedsplan - B = renovering - C = ordinær vedligeholdelse• Der anvendes alene ressourcer på helhedsplaner, der anses realistiske at gennemføre. Der er udarbejdet helhedsplaner for afd. 13, 25 og 35. Organisationens vurderer løbende muligheden for frasalg af mindre bebyggelser i flere landsbyer, Pt. anses det ikke aktuelt. Behandling af helhedsplan afd. 17 Søholm, pågår.
Status på Hjørring Kommunes boligplan	Boligplan er ikke færdigudarbejdet. Kommuneplanarbejde pågår.
• Aftaler	• Helhedsplaner forventes ikke færdigbehandlet i 2016.
E) Procedure for regnskabsgodkendelse, aftaleindgåelse og offentliggørelse	
Politisk behandling – 1. kvartal 2016	
Offentliggørelse på hjemmeside og håndtering af fortrolige oplysninger	Drøftelse af revisionsprotokollens funktion, indhold og offentlighedens adgang/interesse i materialet.
Opfølgning på aftalepunkter	Se aftale pkt. E.
• Aftaler	• Opfølgning på aftalepunkter fremsendes til tilsynet. Deadline = 1. marts 2016. • Organisationen gør revisor opmærksom på, at personfølsomme oplysninger bør udelades af revisionsprotokollen. • Aftaledokumentet forelægges organisationsbestyrelsen til behandling og behandlingen bør fremgå af beslutningsprotokollen.
F) Diverse	
Øvrigt fra boligorganisationen	Helhedsplan for afd. 17 afventer ministeriets behandling af nedrivningsansøgning. Skema B er godkendt.
Samarbejdet med tilsynet	
• Aftaler	• 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.



STYRINGSDIALOG
Aftaledokument, regnskabsår 2014 – Hjørring Boligselskab

- *Tilsynet meddeler senest 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
005 5					3.392,86		
013 13		X					
016 16					3.333,33		
017 17		X			5.923,08		
025 25					3.491,27		

