

Referat for styringsdialog med Vejle Ældreboligselskab

Mødested: Mødet blev afholdt telefonisk

Mødetidspunkt: tirsdag den 13. december 2022 kl. 8.45-10.00.

Deltagere: Jørgen Guldmann Nielsen, Kundechef og Marie-Louise Bruun, tilsynsmyndighed

Mødepunkter

1. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet

a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 4.810 kr., som er overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	5.745	5.883	5.311	4.758
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	1.033	891	697	504
Egenkapital kr. pr. lejemål	6.774	6.774	6.007	5.262

Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2018-2021.

Landsgennemsnit for egenkapital (2021) = 23.912 kr. pr. lejemålsenhed.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2021) var 21.339 kr. pr. lejemålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2021	Regnskab 2020
	Disponibel	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	101.000	88.245
Dispositionsfond (kr.)	563.000	582.420

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2021.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

Referat

Boligorganisationen redegjorde kort for udviklingen af egenkapitalen. Der indbetales både til dispositionsfond og arbejdskapital. Da der er tale om forholdsvis ”unge” afdelinger har ingen udamortificerede lån som indbetales til dispositionsfond.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.745	4.654	4.382	4.333

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2018-2021.

Revisor bemærker i revisionsprotokollatet side 184, at de betalte administrationsbidrag, efter deres opfattelse, ligger på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Benchmark 2021 for administrationsbidrag = 4.180 kr./lejemålsenhed

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

Gennemsnitlige administrationsbidrag i Vejle Kommune (2019) 4.071 kr./lejemålsenhed.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsbidraget.

Referat

Boligorganisationen oplyste, at der er stor opmærksomhed på administrationsbidraget. Dette udregnes blandt andet efter størrelse på boligselskaberne.

b. Vedligeholdelsesplaner

I revisionsprotokollatet for både afdeling 11201 og 11202 fremgår det, at ”afdelingernes samlede henlæggelser pr. 30. september 2021 vurderes i forhold til det forelagte udkast til ny drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års

budgetterede forbrug under forudsætninger af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.”

Boligorganisationen giver en orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, samt boligorganisationens forberedelse for den eksterne granskning.

Referat

Boligorganisationen oplyste, at de har udarbejdet 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Det forventes, at granskningen er udført i løbet af 2023.

c. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende gule afdelinger:

Afd. 11202 (gul markering) – Afdelingens effektivitets pct. = 74
(2020 = 66 %)

Afd. 11202 (Gul markering) – Afdelingens effektivitets pct. = 82
(2020=80 %)

Boligorganisationen giver en kort orientering om udviklingen

Referat

Boligorganisationen er opmærksom på, at der er et effektiviseringspotentiale i afdelingerne, og særligt for afdeling 1. Det er dog den enkelte afdeling, der bestemmer og beslutter, hvilket effektiviseringsarbejde, der skal laves. Afdeling 1 har et ønske om at bibeholde et højt serviceniveau via ejendomsfunktionæren, da det giver en stor tryghed for beboerne. Begge afdelinger har B-ordning som er dyr for beboerne.

d. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Referat

Boligorganisationen oplyste, at udlejningssituationen er god og at der ikke er tomgang i afdelingerne.

2. Vejle Ældreboligselskabs forslag til fremtidigt samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

3. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2021 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Eventuelt