

Referat for styringsdialog med Boligforeningen Give

Mødested: Boligforeningen Give, Enggade 14B. st., 7323 Give

Mødetidspunkt: Dato: 24. januar 2023, kl. 13.00-14.30

Følgende deltog på mødet: Jens Bork (Formand), Lars Todbjerg Hansen (Kundechef), Pernille Esmark Prahm ((Projektleder), Claus Guldbrand (Afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

a. Afd. 13618 Søndermarken Serviceareal – Tinglysning af skøde

Revisor skriver i revisionsprotokollen, at skøde for servicearealet (afd. 13618) stadig er tinglyst med afd. 13610 som adkomsthaver. Revisor har gennem flere år anbefalet, at dette bringes i orden. Revisor henstiller igen til bestyrelsen, at dette forhold bringes på plads i 2022.

b. Ønske om at bygge nyt

Kommunen arbejder med planer om nye almene boliger i Give midtby.

Punktet drøftes.

Referat

Boligforeningen Give oplyste, at der er sket tinglysning den 9. september 2021.

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

a. Afd. 13623 (Mølløvænget, Refshaven, Løveparkvej m.fl.), afd. 13652 (Vestervænget og Amager) og afd. 13653 (Mosevænget, Grandbakken, Enggade m.fl.)

Det er oplyst i styringsrapporten, at der er særlige udfordringer i ovennævnte tre afdelinger.

Boligforeningen giver en redegørelse for udfordringerne.

Referat

Der er igangsat helhedsplaner i samarbejde med landsbygefonden i alle tre afdelinger. Det forventes, at disse igangsættes i 2024/25.

b. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et overskud på 70.929 kr., som er overført til egenkapitalen.

Boligforeningen giver en kort redegørelse for årets resultat.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Dispositionsfond kr. pr. lejemål	12.806	13.428	11.250
Arbejdskapital kr. pr. lejemål	5.575	5.858	4.913

Egenkapital kr. pr. lejemål	21.425	19.873
-----------------------------	--------	--------

Tablet 1: Dispositionsfondens og arbejdskapitalen i perioden 2019-2021. Oplysningerne er fra styringsrapporten og LBF's regnskabsdatabase.

Lands gennemsnit for egenkapital (2021) = 23.912 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2021) var 21.339 kr. pr. lejemålsenhed. Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være middel.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Disponibel	Disponibel	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	4.165.797	4.076.917	3.670.581
Dispositionsfond(kr.)	9.568.659	9.386.221	8.403.621

Tablet 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2019 - 2021.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfondens, arbejdskapitalen og den samlede egenkapital.

Referat

Der indbetales pt. ikke bidrag til dispositionsfondens eller arbejdskapitalen. Det forventes dog, at midlerne i dispositionsfondens skal bruges, når helhedsplanerne sættes i gang.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.735	4.871	4.452

Tablet 3: Administrationsbidrag i perioden 2019-2021. Oplysningerne er fra styringsrapporten.

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.

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget for Boligforeningen Give ligger på et rimeligt niveau.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsbidraget.

Referat

Boligforeningen gav en orientering om administrationsbidraget.

c. Bemærkninger i revisionsprotokollen

Afd. 13618, Søndermarken Serviceareal

Revisoren bemærker, at de har konstateret, at der fortsat ikke er blevet forelagt en kopi af driftsaftalen mellem servicearealet og Vejle Kommune. Revisoren henstiller til bestyrelsen, at dette forhold bringes på plads i løbet af 2022.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Punktet blev drøftet på sidste års styringsdialog. Der har tidligere været opstartsmøder med kommunen, men grundet Covid-19 er der ikke sket mere i sagen. Det aftales, at boligforeningen sender kontaktoplysninger til tilsynet, som følger op på punktet.

Afd. 13620 – Kastaniehaven

Det fremgår af revisionsprotokollen, at tidligere års henlæggelser er anvendt og at der herudover er driftsført 380.000 kr. Revisor henleder opmærksomheden på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det budgetterede forbrug. Revisor anbefaler, at henlæggelserne forhøjes fremover eller der foretages besparelser på forbrugssiden.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Boligselskabet oplyser, at der har været ekstra ordinære udfordringer med taget i afdelingen. De tidligere Drifts- og Vedligeholdelsesplaner omfattede ikke tidligere henlæggelser hertil.

Afd. 13623 – Mølløvænget, Refshaven m.fl.

Revisor henleder opmærksomheden på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til at dække det budgetterede forbrug. Der er således risiko for, at driften vil blive belastet af merudgiften ud over de budgetterede. Under punktet nævnes særligt overdækning af elevator, som selvfinansieret udgift.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Boligorganisationen afventer den nationale granskning af afdelingen hvorefter Drifts- og vedligeholdelsesplanen tilrettes og henlæggelserne hæves.

Afd. 13625

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at revisor har fået forelagt udkast til en ny DV-plan til vurdering af henlæggelsernes størrelse over de den påkrævede 25-års periode. DV-planen udviser en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af perioden, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelsen af denne saldo. Revisor henstiller til bestyrelsen at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2022 eller der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 25-års perioden.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Boligorganisationen afventer den nationale granskning af afdelingen hvorefter Drifts- og vedligeholdelsesplanen tilrettes og henlæggelserne/husleje reguleres herefter.

d. Tilgodehavender hos fraflyttere, tab ved fraflytning

Oplyst i revisionsprotokollen

Afd. 13623, Mølløvænget, Refshaven m.fl.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 572.000 kr., hvoraf minimum 562.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 30.000 kr. Der er pr. 31. december 2021 henlagt 30.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til 1 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Der er stor fokus på fraflyttere i hele organisationen uanset begrundelsen for fraflytningen. Domea.dk har oprettet mulighed for at beboere kan få hjælp til at lægge budget – hjælp til husleje – og gjort det muligt, at forfalden husleje kan betales over 6 måneder.

13627, Vimmelskiftet m.fl.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 202.000 kr., hvoraf minimum 179.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 30.000 kr. Der er pr. 31. december 2021

henlagt 42.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 1,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Se ovenfor

Afd. 13652, Amager og Vestervænget.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 121.000 kr., hvoraf minimum 101.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 56.000 kr. Der er pr. 31. december 2021 henlagt 142.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 2,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Se ovenfor

Afd. 13653, Solsortevej 16-24, Mosevænget 2-30 m.fl.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør 522.000 kr., hvoraf minimum 467.000 kr. vurderes at være risikobehæftede, og at der må forventes tab herpå.

Boligorganisationen har overtaget den væsentligste del af tabsforpligtigelsen, så afdelingen maksimalt kan belastes med 71.000 kr. Der er pr. 31. december 2021 henlagt 237.000 kr. til imødegåelse af tab, hvilket svarer til ca. 3,5 års maksimalt forbrug.

Boligforening giver en kort orientering herom.

Referat

Se ovenfor

e. Vedligeholdelsesplaner

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

Referat

Boligselskabet er ikke blevet gransket endnu. Man afventer granskningen før arbejdet med opdatering af Drifts- og vedligeholdelsesplanerne igangsættes endeligt.

f. Effektivisering

Det fremgår af Styringsdialograpporten, at afdeling 13610, Søndermarken har et stort effektivitetspotentiale. Afdelingen er markeret med rød for 3 år i træk.

Boligforeningen giver en kort orientering om boligforeningens arbejde med effektivisering.

Referat

Boligforeningen oplyser, at der er stor fokus på afdelingen.

g. Udlejningssituationen generelt

Boligforeningen giver en kort status på den generelle udlejningssituation i selskabet.

Referat

Der er i alt ca. 750 på venteliste hvor af 275 er aktive søgende.

1) Afdelinger med kritiske nøgletal – ledige boliger

Oplyst i styringsrapporten

Afdelinger markeret med gul:

- Afd. 13623, Møllevænget, refshaven, Løveparkvej m.fl.
- Afd. 13653, Mosevænget, Granbakken, Enggade m.fl.

2) Afdelinger med kritiske nøgletal – fraflytninger

Oplyst i styringsrapporten

Afdelinger markeret med gul:

- Afd. 13620 Kastaniehaven

Afdelinger markeret med rød:

- Afd. 13623, Møllevænget, refshaven, Løveparkvej m.fl.
- Afd. 13627, Vimmelskftet m.fl.

Boligforeningen giver en kort orientering om afdelingerne.

Referat

Afd. 13620 Kastaniehaven er ældre boliger.

Afd. 13623 og 13627 har mange små boliger. Afdelingerne er utidssvarende, af ældre dato og har forholdsvis høj husleje. Der er igangsat kommende helhedsplan.

3. forslag til fremtidigt samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

4. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet for 2021 er godkendt.

5. Eventuelt

MønsTREhusene: Boligselskabet redegjorde kort for, at de bydende entreprenører har været indbudt til møde i december, hvor projektet er gennemgået for eventuelle besparelser, og med henblik på rammeaftale. Efterfølgende er projektet sendt i udbud og der er deadline for indkomne bud i uge 4.