



Referat styringsdialog 2024

Boligselskabet Freja

Staben for Byråd, Personale og Strategi

Sagsnummer:
03.11.00-G01-8-24

Ref.: Kamilla Ebbesen Bonde (kamib)
Telefon: 20205128

Dato: 23.10.2024

Styringsdialogmøde afholdt 23. oktober 2024

Tilstede ved mødet:

Elsebeth Tranekær – DEAS/Boligselskabet Freja (BF)

Dorthe Sørensen – Boligselskabet Freja (BF)

Kamilla Ebbesen Bonde – Mariagerfjord Kommune (MFK)

- **Velkomst**
MFK bød velkommen.
- **Opsamling fra sidste styringsdialogmøde**
 - På mødet sidste år var granskning netop i gangsat, og dermed ikke afsluttet endnu. BF oplyste nu, at granskningen er afsluttet. Resultaterne siger, at henlæggelserne er for lave.
 - På sidste møde udtrykte BF, at de ville se ind i en tid, hvor der vil være udfordringer med at finde medlemmer til bestyrelsen. BF oplyste nu, at udfordringerne stadig er der, og at man stadig har fokus på det. BF oplyste, at de fortsat er særligt udfordret af medlemmernes fremskredne alder, og at afdelingerne ligger spredt geografisk.
 - På sidste møde blev det aftalt, at boligerne skulle annonceres med en anden tekst, så det ikke kun appellerede til ældre/handicappede beboere. BF oplyste nu, at de har ændret deres annoncer. Og det har tilsyneladende hjulpet.
- **Drøftelse af materiale indberettet til almenstyringsdialog.dk**
 - Generelt er dokumentationsmaterialet tilfredsstillende – herunder revisionsprotokollen, der var uden forbehold, men med følgende bemærkninger:
 - Bestyrelsen opfordres til at foretage egne løbende kontroller af administrators forretningsgange mv.
 - Ifølge granskningen ses henlæggelser ikke at være tilstrækkelige. MFK opfordrede til at BF, bestyrelsen og administrator har særligt fokus på ovenstående bemærkninger for de kommende år. BF oplyste supplerende, at de har hævet henlæggelserne i budgettet for år 2025.
 - MFK bemærker, at administrationsbidraget ses at være højt. BF oplyste, at de er opmærksomme herpå. Men der er som bekendt ikke mange lejemaal til at betale omkostningerne.



MFK opfordrede til, at BF og administrator har særligt fokus herpå for de kommende år.

- MFK bemærker, at beløb i dispositionsfond og arbejdskapital er faldet siden sidste år. BF oplyste, at nogle af årsagerne til faldet er, at der er brugt ekstra penge til tomgang og højere udgifter til revisor. MFK opfordrede til, at BF og administrator har særligt fokus herpå for de kommende år.
- MFK bemærker, at tab ved lejeledighed er steget ganske kraftigt. BF oplyste, at de tidligere har døjet med tomgang. Men aktuelt ses der ikke at være udfordringer med lejeledighed. Man har gjort en del for at opdatere lejlighederne i afdeling 3 - i sær køkkenfaciliteter - i forbindelse med fraflytninger.
- MFK bemærker, at der er en difference mellem konto 601 og 530 i organisationsregnskab. Konto 530 er en mellemregningskonto, der registrerer de samlede indbetalinger fra boligorganisationens afdelinger. Dette beløb overføres til indtægterne på konto 601. BF oplyste, at det formentlig er en bogføringsfejl. Det tages med tilbage til revisor.
- Organisationen er derudover velfungerende, afdelingerne drives forsvarligt og afdelingerne kører uden de store problemer.

Afdeling 01

- Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal de sidste tre år i træk.
- Årlige henlæggelser til vedligehold ses at være i orden.
- Opsparede henlæggelser til vedligehold ses at være meget lave. BF oplyste, at det skyldes større renoveringer i afdelingen.
- MFK bemærkede, at der var en negativ saldo under "merleje" på konto 201. BF oplyste, at det er forbedringsforhøjelse, som betales ved siden af huslejen. BF oplyste, at de skal indtaste alle regnskabstal i en bestemt skabelon hos Landsbyggefonden, og det er de manuelt indtastede tal/regnskaber, som MFK kan se forud for styringsdialogen. Fejlen skyldes formentlig en tastefejl. Det blev aftalt, at BF sender det regnskab, som de er i besiddelse af til MFK.
- MFK bemærkede, at der var en uoverensstemmelse mellem ultimo og primo saldo i noten til konto 303.1. BF oplyste, at det igen er tastefejl, jf. ovenstående.

Afdeling 03

- Afdelingen har kritiske effektivitetstal i år, og er gået fra en gul til en rød afdeling. MFK opfordret til at BF er opmærksomme på dette i det kommende år, og dermed forsøger at effektivisere, hvor der kan.
- MFK bemærkede, at årlige henlæggelser til vedligehold ses at være lave, ligesom de er faldet siden sidste år. De opsparede henlæggelser til vedligehold ses også at være lave. BF oplyste, at de er opmærksomme herpå, og at de har reguleret i budget 2025.



- MFK spurgte ind til, hvad BF har gjort i afdelingen for at effektivisere? Samt spurgte ind til, om der er barrierer for effektivisering?
BF oplyste, at de har en meget billig vicevært i dag, så uanset hvad der kan gøres af automatisering, kan det næppe gøres billigere end i dag.
BF mener, at der i dag er skåret helt ind til benet. BF er dog i færd med at undersøge, om der kan spares på kontraktsdelen for driftschefen.
BF oplyste, at der allerede er udskiftet til automatisk LED-belysning i afdelingerne.
- MFK bemærker, at fraflytningsprocent ses at være høj.
BF oplyste, at der aktuelt er fin søgning til boligerne, så de er ikke bekymrede for udfordringer hermed.
- MFK bemærker, at der er uoverensstemmelse (3.000 kr.) mellem ultimo og primo saldo på konto 407 i afdelingsregnskabet. Tallene burde være ens.
BF oplyste, at det er en tastefejl igen.

Boligorganisationens eventuelle ønsker til drøftelse

- BF havde ingen ønsker til drøftelse.
- **Status på udlejning**
 - BF oplyste, at der ikke er udlejningsproblemer med boligerne i afdeling 1. Men at der tidligere har været udfordringer med udlejning i afdeling 3. Aktuelt er der dog ingen ledige boliger i nogen af afdelingerne.
BF oplyste supplerende, at det at boligerne i dag bliver annonceret på Boligportalen, og det synes at give en bedre eksponering end almindelige annoncer i aviserne.
- **Status på eventuelle renoveringssager og nybyggeri**
 - Aktuelt ingen igangværende sager eller udsigt til nybyggeri.
- **Drøftelse af hvilket fokus boligorganisationen har på fastholdelse og udvikling af et godt beboerdemokrati**
 - På mødet drøftede man, hvordan BF forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingen/afdelingerne.
MFK foreslog sidste år, at man fra BF's side forsøgte at synliggøre over for lejerne, hvad bestyrelsesarbejde egentlig består af. Ofte skyldes det uvidenhed, at folk ikke melder sig til bestyrelsesarbejdet.
BF oplyste, at de i den forbindelse ikke rigtig har gjort noget nyt.
Udfordringerne med at få folk i bestyrelsen er der stadig, og hovedårsagen er fortsat den geografiske spredning samt alderen på beboerne.
MFK foreslår, at BF laver en velkomstflyer, som udleveres til alle nye beboere. Velkomstflyeren skal gerne informere om, hvad det vil sige, at bo i en almen bolig, forklare hvordan man kan få medindflydelse som beboer samt oplyse om, hvilke opgaver man har som medlem af en afdelingsbestyrelse.
BF tager opfordringen til sig, og vil forsøge at lave en sådan folder.



- **Afklaring af fremtidigt behov for indgåelse af aftaler**
 - BF havde aktuelt intet behov herfor.
- **Eventuelt**

Kamilla Ebbesen Bonde

Tilsyn med almene boliger og støttet byggeri