

Styringsdialog 2025 – Boligkontoret Fredericia

Dagsorden:

- 1. Hvordan har organisationens generelle økonomi for 2024 været?**
- 2. Revisionens væsentligste bemærkninger:**
 - a. Hvordan går det med den formaliserede opfølgningssprocedure der blev iværksat i ultimo 2024?
 - b. Hvordan går det med udarbejdelse af forretningsgange/arbejdsprocedure?
 - c. Dobbeltkontrol af posterne modtager kritik. Hvad har man gjort for at ændre på dette?
- 3. Status på dispositionsfonden**
 - a. Hvordan er det generelle niveau?
 - i. Hvorfor er det faldet?
 - b. Hvad er udsigterne?
- 4. Henlæggelser**
 - a. Mange røde afdelinger med utilstrækkelige henlæggelsesophobninger
 - i. Forklaring
 1. 172.180 kr. i afdeling 223? Er det en fejl?
 - b. Er det muligt at opdatere drifts- og vedligeholdelsesplanerne?
 - c. Hvilken konsekvens får det, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelsesmidler?
 - d. Hvornår er henlæggelsespolitikken klar og hvem er involveret i udarbejdelsen af denne?
- 5. Tab ved lejeledighed – stigning i disse tal**
 - a. Afd. 313, 604 og 214 står for næsten halvdelen af tabet – hvorfor?
 - i. Især afd. 313 – Kirsebærhaven viser en voldsom udvikling.
- 6. Udfordringer i forbindelse med balancelejen som følge af kontinuerlige overskud**
 - a. Tilsynet imødeser en klar plan
- 7. Positiv udvikling i tab ved fraflytninger med op til 35% - hvorfor?**
- 8. Beboerdemokratiet**

- a. Hvordan er deltagelsen og afdelingsmøderne?
 - i. Regnskabsgennemgangen og metoden for denne
- b. Hvad gør boligorganisationen for at fremme kvaliteten af beboermøderne?

BSB Erritsø:

Hvad kommer den byggetekniske helhedsplan til at indeholde?

- Er der særlige opmærksomhedspunkter eller lignende, som Tilsynet bør have kendskab til?

Effektiviteten:

- Afdelingen kunne godt trænge til en effektiviseringsplan – foreligger sådan en?

Dispositionssaldoen – hvorfor er denne så høj?

Referat:

1. Organisationens økonomi 2024

Organisationens samlede økonomi for 2024 vurderes som tilfredsstillende. Afdelingerne ligger generelt på et fornuftigt niveau og er overordnet set i balance uden væsentlige underskud. Driften i afdelingerne er stabil, men der er identificeret behov for at styrke henlæggelserne i flere afdelinger.

Der arbejdes målrettet med en henlæggelsesstrategi, der skal sikre øgede årlige henlæggelser på et niveau, som de enkelte afdelinger kan bære. Tallene vurderes ikke som alarmerende, men enkelte afdelinger kræver øget opmærksomhed. En konsekvens heraf kan være regulering af huslejen, herunder eventuelt ekstraordinære huslejestigninger i enkelte afdelinger.

Der er udarbejdet en langsigtet plan i 2025 for henlæggelser m.v., og denne er indarbejdet i samtlige budgetter for 2026.

2. Revisionens væsentligste bemærkninger

Granskningsrapporterne blev afsluttet i 2023. Landsbygefonden forventer at igangsætte nye granskningsrapporter omkring 2027, og disse vil omfatte andre konti end tidligere. Der er generel tilfredshed med de anvendte styringsværktøjer.

Revisionen har i forbindelse med styringsrapporten bemærket, at der mangler visse oplysninger, hvilket har medført en nærmere gennemgang af revisors bemærkninger. Revisionen anerkender, at der udarbejdes kvartalsvise budgetopfølgninger, men efterspørger dokumentation for, at der systematisk følges op på disse afrapporteringer.

Der er endvidere efterspurgt mere målbare målsætninger i kontrolrapporteringen. Boligorganisationen har anskaffet et nyt it-system til understøttelse af arbejdet med henlæggelser, som skal bidrage til mere målrettet og systematisk planlægning.

Der følges løbende op på revisors bemærkninger, herunder vedrørende:

- den formaliserede opfølgningsprocedure iværksat ultimo 2024
- udarbejdelse af forretningsgange og arbejdsprocedurer
- styrkelse af dobbeltkontrol og funktionsadskillelse, herunder kontrol af efterposteringer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

3. Status på dispositionsfonden

Det generelle niveau i dispositionsfonden vurderes som tilfredsstillende. Fonden forventes naturligt at svinge over tid, men vurderes samlet set at være i balance. Udviklingen er blandt andet påvirket af lån, og udsigterne vurderes som stabile.

4. Henlæggelser

Der er fortsat mange afdelinger markeret med utilstrækkelige henlæggelser. Dette skyldes historisk lave henlæggelser og et øget fokus på at bringe niveauerne i balance fremadrettet.

Posteringen på 172.180 kr. i afdeling 223 blev drøftet. Afdelingen er en mindre, atypisk afdeling bestående af fritliggende huse, og beløbet vurderes ikke som udtryk for en fejl.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne opdateres årligt i overensstemmelse med nye strategier, og der er øget fokus på disse. Manglende henlæggelsesmidler kan medføre udfordringer i forhold til planlagt vedligehold og nødvendige investeringer.

Henlæggelsespolitikken er under udarbejdelse, og relevante interne aktører er involveret i processen.

5. Tab ved lejeledighed

Der ses en stigning i tab ved lejeledighed, hvor afdelingerne 313, 604 og 214 tilsammen står for næsten halvdelen af tabet.

- Afdeling 313 (Kirsebærhaven) har været under ombygning fra ungdomsboliger til familieboliger, hvilket har påvirket udlejningen. Boligerne er nu ved at være færdige.
- Afdeling 604 har haft udfordringer med udlejning af familieboliger, men situationen er aktuelt stabiliseret.

- Afdeling 214 er en stor afdeling, hvilket betyder, at tabene fylder mere i absolutte tal. Fleksibel udlejning medfører desuden længere genudlejningstid.

Især udviklingen i afdeling 313 blev bemærket som markant.

6. Balanceleje og overskud

Der er udfordringer i relation til balancelejen som følge af kontinuerlige overskud. Tilsynet imødeser en klar plan for håndtering heraf. Overskud anvendes primært til styrkelse af drifts- og vedligeholdelseshensættelser frem for huslejenedsættelser. Overskuddenes størrelse vurderes ikke som væsentlige.

7. Tab ved fraflytninger

Der ses en positiv udvikling med et fald i tab ved fraflytninger på op til 35 %. Forklaringen er blandt andet, at fraflytningsudgifter i afdelinger med helhedsplaner i visse tilfælde afholdes af projektmidlerne og ikke belaster afdelingen.

8. Beboerdemokrati

Deltagelsen i afdelingsmøderne er efter COVID-19 steget til ca. 17–20 %. Der drøftes muligheder for at gentænke mødernes indhold, så de i højere grad omhandler fællesskab og engagement frem for udelukkende budgetter og regnskaber. Organisationen arbejder med nye tiltag, men anerkender, at det er en udfordring at skabe øget engagement.

BSB Erritsø

Byggeteknisk helhedsplan

Helhedsplanen omfatter blandt andet håndtering af fund af PCB. Der har været betydelige ændringer i afdelingsbestyrelsen, og der opleves udfordringer med at skabe ro i afdelingen i forbindelse med byggeprocessen og arbejdet i byggeudvalget. De første boliger er klar til indflytning, og færdiggørelsen sker løbende. Projektet har ændret karakter undervejs og forventes afsluttet i 2027.

Effektivitet

Afdelingen vurderes at have behov for en effektiviseringsplan. Renoveringen samt afdelingens manglende sammenlægning med andre afdelinger begrænser dog aktuelt mulighederne for effektivisering.

Dispositionssaldo

Dispositionssaldoen er høj som følge af opsparede midler. Afdelingen vurderes dog at være sårbar over for lejetab eller udfordringer med udlejning. Det understreges, at det er vigtigt at sikre både bygningernes og økonomiens langsigtede tilstand.