

Styringsdialog 2025 – Futura- Referat

1. Revisorens bemærkninger

- a. Manglende iagttagelse af driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 – god økonomistyring
 - i. Hvornår forventes dette arbejde dokumenteret?
- b. Afdeling 4512 – henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er for små
 - i. Bør tages til efterretning ved kommende budget og huslejetilpasning

2. Oplysninger fra styringsrapporten

- a. Effektiviteten
 - i. Tallene viser, at der er et stort effektivitets potentiale i afd. 4512
 - ii. Afd. 4512 har været rød i mange år efterhånden, hvorfor Tilsynet er interesseret i en konkret plan, da afdelingen har haft en negativ udvikling.
- b. Dispositionsfonden
 - i. Bedre end sidste år, men langt fra benchmark
 1. forklaring?
 2. fremtidssikring og plan
- c. Henlæggelser
 - i. Det generelle henlæggelsesoverblik
 - ii. Afd. 4512 – drifts og vedligeholdelsesplanen for denne

3. Afd. 4505 – Hybyhus – boligforeningen ønsker denne drøftet

4. Sammenlægningen

- a. Hvordan er det gået?
- b. Har det haft den ønskede effekt?

5. Beboerdemokratiet

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

6. Eventuelt

- a. Er der nogle særlige udfordringer/afdelinger, som Futura ønsker drøftet eller have særlig opmærksomhed på?
- b. Snarlige renoveringer eller lignende?

Referat:

1. Revisorens bemærkninger

a. Manglende iagttagelse af driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 – god økonomistyring

Revisor har bemærket, at dokumentationen for god økonomistyring i henhold til driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 endnu ikke foreligger i tilstrækkelig grad. Futura oplyste i den forbindelse, at arbejdet internt benævnes *egenkontrol*. Organisationen har bevidst afventet en endelig fastlæggelse af metode og indhold, da der har været overvejelser om, hvordan egenkontrollen bedst kan tilrettelægges, så den både er meningsfuld og anvendelig i praksis.

Det blev oplyst, at egenkontrollen fremadrettet vil tage udgangspunkt i konkrete og målbare indsatsområder, herunder blandt andet henlæggelser, tab ved fraflytning og andre kendte økonomiske risikoområder. Formålet er at styrke organisationens evne til at arbejde mere systematisk og forebyggende med forudsigelige udfordringer, således at væsentlige forhold ikke overses.

Futura har endvidere udviklet et IT-værktøj, som integreres direkte i regnskabsflowet og deles med revisor (BDO). Dette skal sikre en mere ensartet og dokumenterbar praksis. Det forventes, at arbejdet med egenkontrol kan dokumenteres inden for cirka ét år, eventuelt allerede i forbindelse med næste styringsdialogmøde, med henblik på at bemærkningen ikke gentages.

b. Afdeling 4512 – henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Det blev oplyst, at de lave henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i afdeling 4512 skyldes en regnskabsmæssig fejl, idet der fejlagtigt er indtastet et nulbeløb. Forholdet er taget til efterretning, og fejlen vil blive korrigeret i det kommende budget. I den forbindelse vil der blive taget stilling til eventuel huslejetilpasning, således at henlæggelsesniveauet fremadrettet bliver retvisende.

2. Oplysninger fra styringsrapporten

a. Effektivitet

Styringsrapporten viser et betydeligt effektiviseringspotentiale i afdeling 4512. Det blev forklaret, at afdelingen har et relativt højt serviceniveau, hvilket påvirker effektivitetstallene. Særligt udgifter på konto 114, herunder renholdelse og sygdom, har haft væsentlig betydning for afdelingens økonomi.

Der blev peget på, at der kan være muligheder for at arbejde mere effektivt med ressourceforbruget, blandt andet gennem teknologiske løsninger såsom robotplæneklippere samt en generel gennemgang af arbejdsgange. Direktionen vil se nærmere på disse muligheder med henblik på at vurdere, hvor der kan opnås forbedringer uden at forringe serviceniveauet væsentligt.

Afdeling 4512 har været markeret rød i styringsrapporten gennem flere år. På den baggrund udtrykte Tilsynet interesse for en mere konkret plan for, hvordan den negative udvikling kan vendes. Det blev forklaret, at der i perioden har været behov for ekstern bistand, hvilket har haft en midlertidig negativ effekt på økonomien. Det forventes, at dette ikke vil gøre sig gældende i samme omfang fremadrettet, og at kommende regnskaber vil afspejle en forbedret effektivitet.

b. Dispositionsfonden

Dispositionsfondens niveau er forbedret sammenlignet med sidste år, men ligger fortsat væsentligt under

benchmark. Forklaringen herpå er, at en række lån først forventes fuldt udamortiseret omkring 2027. Indtil da anvendes en større del af midlerne til afvikling af lån, hvilket begrænser tilførslen til dispositionsfonden.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en detaljeret eller fastlagt plan for yderligere opbygning af dispositionsfonden. Organisationen følger dog udviklingen løbende, og eventuelle behov for fremtidssikring eller finansieringsløsninger vil blive håndteret på baggrund af den faktiske økonomiske udvikling.

c. Henlæggelser

Tilsynet orienterede om, at der vil blive foretaget en nærmere gennemgang af drifts- og vedligeholdelsesplanerne (D&V-planer) samt henlæggelsesniveauerne i den sammenhæng.

Det generelle henlæggelsesoverblik blev gennemgået og viser følgende niveauer:

- Afdeling 4512: 32.800 kr.
- Afdeling 4551: 19.000 kr.
- Afdeling 4505: 16.000 kr.

For afdeling 4512 foreligger en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan, som på nuværende tidspunkt ikke indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder.

For afdeling 4505 (Hybyhus) foreligger ligeledes en 30-årig D&V-plan, som samlet set vurderes at være rimelig i forhold til det aktuelle henlæggelsesniveau.

3. Afdeling 4505 – Hybyhus

Boligforeningen ønskede at drøfte forholdene i afdeling 4505, herunder særligt den gældende driftsaftale.

Det blev oplyst, at driftsaftalen stammer fra 2003 og derfor ikke længere vurderes at være tidssvarende.

Futura er i gang med at udarbejde et revideret udkast til en opdateret driftsaftale, som forventes færdiggjort snarligt. Den endelige version vil blive fremsendt til Mathilde Broløs i forbindelse med Tilsynets gennemgang.

4. Sammenlægningen

Det blev oplyst, at sammenlægningen overordnet set er forløbet tilfredsstillende. Den fulde økonomiske effekt forventes først at kunne aflæses i regnskabet for 2025, hvor resultaterne af sammenlægningen vil være mere tydelige. Der er som minimum stillet udsigt til besparelser på 135.000 kr.

Det blev fremhævet, at mindre afdelinger generelt har et højere administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, hvorfor sammenlægningen har været et relevant redskab til at forbedre økonomien. Sammenlægningen har allerede haft et positivt aftryk på regnskaberne, og erfaringerne herfra kan danne grundlag for overvejelser om lignende tiltag i andre afdelinger, hvor et eventuelt break-even-punkt kan identificeres.

Økonomisk har sammenlægningen haft den ønskede effekt og samlet set givet et bedre resultat end forventet. Beboerdemokratisk og bestyrelsesmæssigt har processen dog været mere udfordrende, idet det har krævet tid og tilpasning at samle arbejdsgange og skabe fælles forståelse og retning i den nye organisatoriske enhed.

5. Beboerdemokratiet

a. Deltagelse og afdelingsmøder

Der blev afholdt afdelingsmøde den 14. maj 2025 i den sammenlagte afdeling. Mødet var velbesøgt og gav anledning til mange konstruktive input, ideer og forslag fra beboerne, hvilket vidner om et aktivt beboerdemokrati.

I afdeling 4512 blev afdelingsmødet afholdt den 13. maj 2025 og var, som det har været praksis gennem flere år, ligeledes velbesøgt med minimum 50 deltagere. Der blev fremsat mange forslag, men det blev bemærket, at der indimellem kan opstå misforståelser mellem egentlige forslag og udtryk for generel utilfredshed.

b. Initiativer til at fremme kvaliteten af beboermøderne

Boligorganisationen har iværksat bestyrelseskurser i Haderslev med fokus på rettigheder og pligter, hvilket vurderes at bidrage til en højere kvalitet i beboerdemokratiet. Kurserne har haft deltagelse og vil blive videreført fremadrettet.

Derudover afholdes der formandsmøder med andre boligorganisationer under Domea, hvilket giver mulighed for videndeling, erfaringsudveksling og et bredere organisatorisk perspektiv.

6. Eventuelt

Der er aktuelt ingen særlige udfordringer eller afdelinger, som Futura ønsker at fremhæve eller have særlig opmærksomhed på. Organisationens oplevelse er velfungerende og præget af ro og orden. Der er en rimelig venteliste, hvilket indikerer, at boligorganisationen er attraktiv. Antallet af sager ved Beboerklagenævnet er begrænset, hvilket blandt andet tilskrives klare retningslinjer, gode beskrivelser og et tydeligt formuleret husordensreglement.

Der er ingen snarlige renoveringer planlagt. Dog blev det nævnt, at der på længere sigt kan blive behov for en tagrenovering i afdeling 4505 (Hybyhus), hvilket eventuelt kan udvikle sig til en selvstændig renoveringssag.

Afslutningsvis blev afdeling 4512 nævnt som en særlig afdeling, idet den har valgt ikke at indgå i en sammenlægning.