

Referat for styringsdialog med Boligforeningen Grejsdalen

Mødet blev afholdt den 22. november 2021, kl. 10-11 hos Teknik & Miljø, Mødelokale 4, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Følgende deltog på mødet:

Georg Rolff Ørum (Formand), Ingelise Christiansen (næstformand)
Marie-Louise Bruun (Jurist), Line Palm (Tilsyn)

Mødepunkter

1. Fremtiden for Boligforeningen Grejsdalen

Boligforeningen Grejsdalen har besluttet, at boligforeningen skal fusioneres med et større alment boligselskab.

Boligforeningen giver en status på arbejdet.

Referat

Boligforeningen gav en status på fremtiden for Boligforeningen Grejsdalen.

Boligforeningen oplyste, at de forventer at holde ekstraordinær generalforsamling i januar/februar 2022, hvor den endelige fusion skal godkendes.

BL og tilsynet forventer at deltage på generalforsamlingen, boligforeningen fremsender en indbydelse til mødet.

Boligforeningen oplyste, at administrationsaftalen med Lejerbo er gældende fra 1. januar 2022. Hvis fusionen bliver godkendt, vil fusionen være gældende pr. 1. januar 2022.

Repræsentantskabet for Lejerbo Trekanten har godkendt fusionen med Boligforeningen Grejsdalen.

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

a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et underskud på 2.046 kr., som er overført til egenkapitalen.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejermål	24.043	24.093	19.510	18.961
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejermål	238	-675	-1.586	-2.776

Egenkapital i alt kr. (Konto 810)	785.740	759.248	589.551	536.732
-----------------------------------	---------	---------	---------	---------

Tabel 1: Dispositionsfondens og arbejdskapitalen i perioden 2017-2020. Oplyst i styringsrapporten og i organisations regnskabet.

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2019) var 22.285 kr./lejermålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejermålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være høj.

Samlet egenkapital

	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	I alt	I alt
Arbejdskapital (kr.)	7.132	-20.911
Dispositionsfond (kr.)	750.158	751.709

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2019.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfondens, arbejdskapitalen og egenkapitalen.

Referat

Punktet blev drøftet.

b. Bemærkninger i revisionsprotokollen

Underfinansiering

Selskabet har været nødsaget til at lave en større forbedring på kloak, dræn og stensætning i alt 254.000 kr. Dette er underfinansieret og afskrives planmæssigt over 10 år.

Samlet set er der underfinansiering på 664.000 kr. pr. 31/12 2020.

Likviditet

Selskabet har en samlet likviditet på 473.000 kr. og en kortfristet gæld på 307.000 kr. Der er således kun likviditetsoverskud på 167.000 kr. pr. 31/12 2020.

Revisoren bemærker, at det er derfor vigtigt med god styring af omkostninger og især af større vedligeholdelser. Selskabet skal sikre der anvendes egen trækingsret, hvor det er muligt, således der ikke sker fuld likviditetstræk i selskabet.

Hvis der er større renoveringer, bør selskabet også overveje at optage nyt kreditforeningslån, således at anskaffelsen/vedligeholdelsen finansieres evt. sammen med den underfinansiering, som selskabet har i dag.

Boligforeningen giver en kort orientering om revisorens bemærkninger.

Referat

Punktet blev drøftet.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	6.167	5.967	5.333	5.000

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Oplyst i styringsrapporten

Administrationsbidraget bliver uændret i 2021. Det høje tal skyldes de forholdsvis lave antal lejemål.

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

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

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget ligger på et højt niveau.

Referat

Størrelsen på administrationsbidraget blev drøftet.

b. Vedligeholdelsesplaner

Oplyst i revisionsprotokollen og styringsrapporten

Revisoren gør opmærksom på, at boligorganisationen ikke har udarbejdet de lovpligtige 15 årlige vedligeholdelsesplaner. Vedligeholdelsesplanerne skal anvendes som grundlag for beregning af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Selskabet bør lave en liste over forventede større vedligeholdelser som tag, vinduer mm, således der er et overblik over de kommende vedligeholdelsesbehov.

Da der ikke henlægges mere end der som stort set anvendes i det efterfølgende år, er der ikke henlæggelser til disse større udskiftninger/vedligeholdelser. Dette betyder, at regningen for dette pålægges de fremtidige beboere.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse: 6.666 kr.

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

Referat

Punktet blev drøftet.

Boligforeningen har fremsendt en opdateret vedligeholdelsesplan til tilsynet.

Boligforeningen oplyste, at de endnu ikke er blevet kontaktet for ekstern granskning.

c. Henlæggelser til fraflytning

Oplyst i revisionsprotokollen

Organisationen har lav udskiftning af beboere. Dette betyder store vedligeholdelsesomkostninger ved fraflytning, da det er organisationen der skal dække en stor del af istandsættelse af lejlighederne.

Hver fraflytning koster op til 100.000 kr. i istandsættelse.

	2020	2019	2018	2017	2016
Fraflytning	8.836	5.963	4.247	1.697	0
Planlagt vedligeholdelse	7.453	7.295	6.974	11.269	13.124

Boligforeningen giver en kort orientering om arbejdet med at øge henlæggelserne til fraflytning.

Referat

Punktet blev drøftet.

d. Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende

Afdelingens effektivitets pct. er 85% og er markeret som gul.

Boligforeningen giver en kort orientering om arbejdet med effektivisering i organisationen og afdelingen.

Referat

Punktet blev drøftet.

e. Udlejningssituationen generelt

Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?

Referat

Punktet blev drøftet.

3. Godkendelse af årsregnskab 2020

Referat

Årsregnskabet 2020 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

4. Eventuelt