# Referat for styringsdialog med Jelling Boligselskab

Mødested: Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Mødetidspunkt: Dato: 4. oktober 2022, kl. 13.00 til 14.30

Til stede: Jes Kristensen (bestyrelsesmedlem), Jan Vorgaard (Kundechef), Claus Guldbrand (områdeleder), Flemming Andersen (Teamchef), Marie-Louise Bruun (tilsynsmyndighed), Krestine Krog (Boligpolitisk koordinator)

**Mødepunkter**

## Opfølgning på sidste års styringsdialog

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

### Økonomi, drift og administration

**Dispositionsfond/arbejdskapital**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 |
| Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål | 10.735 | 10.034 | 8.975 |
| Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål | 315 | 818 | 910 |
|  |  |  |  |
| Egenkapital kr. pr. lejemål (konto 810) | 13.904 | 13.512 | 15.445 |

*Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2019 -2021. Oplyst i styringsrapporten.*

Landsgennemsnittet for egenkapital (2021) =23.912 kr.
Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2021) var 21.339 kr./lejemålsenhed.
Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at være lav.

**Samlet egenkapital**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Regnskabsår 2021** | **Regnskabsår 2020** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | I alt | Disponible del | I alt |  Disponible del |
| Arbejdskapital (kr.) | 116.346 |  116.346 |  305.000 |  302.015 |
| Dispositionsfond (kr.) | 4.972.516 | 3.965.658 | 4.643.000 | 3.706.439 |

*Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2021. Oplysningerne er fra regnskabet og årsberetningen.*

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.*

**Referat**

Afdelingerne henlægger ikke til dispositionsfonden, da maksimumsbeløbet for regnskabsåret er opfyldt.

Arbejdskapitalen er forholdsvis lav, da der er indkøbt en fælles driftsbil der benyttes i alle afdelinger. Der indbetales fremadrettet til arbejdskapitalen.

**Andre punkter fra revisionsprotokollen
fx Lejetab/tab ved fraflytning**

**Administrationsbidrag**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 |
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål | 4.768 | 4.780 | 4.148 |

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

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsgrundlaget.*

**Referat**

For at bringe administrationsbidraget ned arbejdes der på sammenlægninger af flere små afdelinger, således at deres grundbidrag til administration pr. afdeling bliver bragt ned.

 Desuden er Domea en administrations administration og derfor er der moms på administrationsbeløbet.

## Bemærkninger i revisionsprotokollen

Der er i revisionsprotokollen anført følgende bemærkninger:

**Afd. 14101 – Kollegievej 9-13**

Afdelingen har på trods af budgetteret udgift på 15.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registret 1.000 kr. i udgifter på denne kontorgruppe.

**Afd. 14106 – Skovgade 23-35**

Afdelingen har på trods af budgetteret udgift på 20.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 4.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

**Afd. 14.107 – Fårup- og Højagerkollegiet**

Afdelingen har på trods af budgetteret udgift på 65.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 8.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

**Afd. 14151 – Højager**

Afdelingen har på trods af budgetteret udgift på 64.000 kr. til almindelig vedligeholdelse kun registreret 43.000 kr. i udgifter på denne kontogruppe.

Revisor har for de nævnte afdelinger anført:

*”Øvrige vedligeholdelsesfakturaer er i stedet bogført på kontogruppe 116 under ”Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser”, hvilket ikke er i overensstemmelse med vejledningen.*

*Vi har anmodet økonomiafdelingen i samarbejde med driften servicecentret om at få indført retningslinjer der sikrer, at der bliver foretaget korrekt vurdering af, om udgiften er alminidelig vedligeholdelse eller planlagt og periodisk vedligeholdelse, Vi henviser i øvrigt til bestemmelserne i Vejledning om drift af almene boliger m.v.”*

*Boligselskabet giver en kort redegørelse for revisors bemærkninger.*

**Referat**

Boligforeningen orienterede om, at den manglende balance mellem budget og regnskab for konto 115 bl.a. skyldes corona. Der er flere arbejder i regnskabsperioden, der ikke er blevet lavet, som normalt ville være lavet.

Dernæst er man i gang med at indføre rekvisitionssystem der gør, at det bliver nemmere for den enkelte driftsleder at kontere modtagne regninger på rette konto.

## Afdelinger med behov for at styrke økonomien

Der er i årsberetningen nævnt 2 afdelinger, der har behov for at styrke økonomien.

Begge afdelinger havde også fokus ved sidste styringsdialog møde.

**Afd. 14107 – Fårup- og Højagerkollegiet**

Afdelingen er i gang med at genoprette økonomien og modtager fortsat et årligt bidrag fra den obligationsbeholdning, som er oprettet i forbindelse med en 5-dels ordning.

**Afd. 14151 – Højager**

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede omkostninger, samt afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

*Boligforeningen redegør kort for deres arbejde for at styrke økonomien i de to afdelinger.*

**Referat**

Der er i afd. 14107 Fårup- og Højager kollegiet ikke henlagt nok ift. til Benchmark. Afdelingen modtager tilskud, som bortfalder i 2028/29. Tilskuddet nedtrappes gradvist.

Afd. 14151 Højager består af flere sammenlagte afdelinger. Vinduesudskiftning er næsten til ende bragt – disse er finansieret over afdelingens henlæggelser.

## Vedligeholdelsesplaner

*Boligselskabet Jelling giver en orientering om vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, samt boligorganisationens forberedelse for den eksterne granskning.*

**Referat**

Der er granskning i gang – ingen dato for færdiggørelse endnu.

## Effektivisering

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:

**Afd. 14110 Bakkevangen og Det Gamle Bibliotek**

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende gule afdelinger:

**Afd. 14101 - Kollegievej**

*Boligforeningen giver en kort status på arbejdet med effektivisering i afdelingerne.*

**Referat**

Afd-14110 – der har været mange mangler ved byggesagen. Bl.a. er entreprenøren undervejs gået konkurs.

Afd. 14101 – Kollegievej – huslejen udgør pr. m2 670 kr.

### Udlejningssituationen generelt

Der er i boligforeningens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:

 **Afd. 14110 Bakkevangen og Det Gamle Bibliotek**

*Boligforeningen giver en kort status på den generelle udlejningssituation i boligorganisationen*

**Referat**

Der er fornuftige ventelister.

Der er 1 lejemål i tomgang som er svært at udleje – det overvejes, om lejen skal nedsættes eller om der er andre tiltag der kan afhjælpe den manglende udlejning.

## Boligforeningen Jellings forslag til fremtidig samarbejde, koordinering eller drøftelse med kommunen

## Konkrete tiltag boligforeningen Jelling i det kommende år

## Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Boligselskab ønsker at bygge flere almene boliger i Jelling.

Boligselskabet roser det gode samarbejde der er med Vejle Kommunen gennem flere fora.

## Godkendelse af årsregnskab 2020/21

Årsregnskabet for 2020/2021 har ikke givet anledning til bemærkning er fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

## Eventuelt