

Referat

- Tema:** Styringsdialogmøde 2019 – Boligforeningen Grejsdalen
- Tid:** 13. september 2019, kl. 13-14
- Sted:** Kirketorvet 22, 7100 Vejle – mødelokale 3
- Deltagere** Hans Emborg (Formand) og Michael Hansen (Kasserer)
Sina Petersen (Afdelingsleder), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm
(Tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Siden sidst / Opfølgning på sidste års mål

a. Status på nedrivning af garager

Boligforeningen giver en status på sagen.

Referat

Boligforeningen oplyser, at der på et beboermøde den 11. april 2019 er besluttet, at garagerne lades urørt, og at lejeindtægten fra garagerne er det, som vil blive brugt til vedligehold.

2. Forslag til fremtidig samarbejde, koordination eller drøftelse mellem Boligforeningen Grejsdalen og kommunen

a. Referater fra generalforsamlingerne, bestyrelsesmøder m.m.

Mulighed for at tilsynet får tilsendt referater fra generalforsamling m.m. drøftes.

Oplyst i revisionsprotokollen for regnskab 2016/2017

”I løbet af året afholdes der kun 1 møde med referat, resten er uformelle møder uden referat.”

Referat

Boligforeningen oplyser, at de holder generalforsamling en gang årligt, og holder bestyrelsesmøder efter behov, dog er det 3-4 gange om året.

Dagsorden og referaterne for møderne sendes via mail til beboerne i boligforeningen.

Det blev aftalt, at tilsynet fremsender kontaktoplysninger, og får derefter referaterne fra møderne tilsendt.

b. Boligforeningens vedtægter

Der er kommet nye normalvedtægter for almene boligorganisationer den 1. juni 2016.

Referat

Boligforeningen oplyser, at de har lavet nye og opdaterede vedtægter, som skal godkendes af generalforsamlingen senere på året.

Når vedtægterne er blevet godkendt af generalforsamlingen bliver de fremsendt til kommunens godkendelse.

3. Særlig udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

a. Diverse arbejde

(Oplyst i organisationens årsberetning - Referat af generalforsamlingen 09.05.18)
Store reparationer for i alt 405.700 kr. Bestyrelsen giver ret i, at der er brugt mange penge på en støttemur til beboer på Nytoft 1. Fremadrettet vil der blive indhentet tilbud, så vi oplever noget lignende igen.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen oplyser, at de har lavet flere forbedringer, men at kloarkarbejdet har været fyldt mest.

Der er blevet udført en del kloarkarbejdet, blandt andet en hovedledning, som ligger inde på matriklerne for Højtoft 1, Bavnevej 6-8.

Boligforeningen oplyste, at der er bagfald på rørledningen mellem de første 2 gadebrønde fra Højtoft 13 og nedad Højtoft, hvilket forhindrer indimellem i frit afløb fra kælderen i Højtoft 13.

Derudover oplyser boligforeningen, at hovedledningen ved Nytoft 5, 7 og 9 er defekt.

[Tilsynet videregiver oplysningerne til Vej & Park.](#)

b. Flere udgifter end indtægter

(Oplyst i organisationens årsberetning - Referat af generalforsamlingen 09.05.18)
Det har været et dyrt år. Flere udgifter end indtægter. Snak om forhøjelse af indskud til 15.000 – 16.000 kr.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Sagen blev drøftet.

Boligforeningen oplyser, at beboerindskuddet fortsat er på 12.500 kr.

Punktet hænger sammen med punkt. 3.a.

c. Vedligeholdelsesplaner

(Oplyst i organisationens revisionsprotokol 2018 s. 252, emnet blev også bemærket i revisionsprotokol 2017 s. 244)

Der er ikke udarbejdet 15 årige vedligeholdelsesplaner, som er lovpligtigt.

Vedligeholdelsesplanerne skal anvendes som grundlag for beregning af henlæggelser til planlagt og periodiske vedligeholdelser.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Sagen blev drøftet

Boligforeningen igangsætter arbejdet og udarbejder 15 årige vedligeholdelsesplaner.

Tilsynet undersøger kravene for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner, og sender det til formanden mandag den 16. september 2019.

Vedligeholdelsesplanerne skal ikke godkendes af tilsynet.

d. Henlæggelser til fraflytning

(Oplyst i organisationens revisionsprotokol 2018 s. 252, emnet blev også bemærket i revisionsprotokol 2017 s. 244)

Revisoren anbefaler at der henlægges mere til fraflytning.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen oplyser, at der er lav udskiftning af beboere. Hvilket har betyder, at fraflytningerne har været forbundet med store vedligeholdelsesomkostninger.

Der er på nuværende tidspunkt 2 ledige boliger, hvor fraflytnings omkostningerne ikke forventes at være store, da lejemålene er istandsat for få år siden.

4. Boligforeningen Grejsdalen orienterer boligforeningens arbejde med effektivisering

a. Effektivisering og boligforeningens arbejde

Der er effektiviserings potentiale i afdelingen/organisationen.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. Administrationsbidrag er i den høje ende

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen oplyser, at administrationsudgifterne er høje, da der kun er 30 boliger i boligforeningen til at dække udgifterne. Den største post er udgifterne til revisoren.

c. Arbejdskapitalen er forbedret siden sidste år.

(Revisoren bemærkede ved gennemgangen af årsregnskabet for 2018, at der var en negativ arbejdskapital, men at der i budget 2019 og 2020 var budgetteret med dækning af dette - Revisionsprotokol 2018 s. 254)

Arbejdskapitalen 2017 – negativ arbejdskapital på 88.235 kr.

Arbejdskapitalen 2018 – negativ arbejdskapital på 58.235 kr.

Boligforeningen giver en kort orientering.

Referat

Boligforeningen orienterer om, at de arbejder aktivt på at nedbringe den negative arbejdskapital. Arbejdskapitalen er steget fra 2017 til 2018, og forventer også at stige i 2019.

5. Nyheder fra forvaltningen

a. Boligsocial Monitoreringsværktøj

Værktøjet blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

b. Udkast til rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle By

Udkast til rammeaftalen blev præsenteret på BPS mødet den 27. maj 2019 med henblik på input, inden den videre politiske behandling i Vejle Kommune.

Rammeaftalen blev godkendt på byrådet den 14. august 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

c. Elektronisk anmodning om godkendelse af skema A, B og C

Tilsynet orienterede om den nye elektroniske måde at fremsende skema A, B og C til kommunens godkendelse.

I første omgang er det skema A, B og C for nybyg, men senere vil det samme gælde for renoveringssager.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

d. Vejle Kommunes Boligpolitik

Tilsynet orienterede kort om processen for Vejle Kommunes Boligpolitik.

Forventes at bliver præsenteret på folkemødet 7. og 8. juni.

Boligpolitikken er blevet sendt i høring, og kan findes på

<http://www.vejle.dk/hoeringer> med høringsfrist 28. oktober 2019.

Referat

Orienteringen taget til efterretning.

6. Godkendelse af årsregnskab 2018

Referat

Årsregnskabet 2018 har ikke givet

anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

a. Funktionsadskillelse

(Oplyst i organisationens revisionsprotokol 2018 s. 254)

Revisoren gør boligforeningen opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol.

Revisoren anbefaler, at selskabets ledelse regelmæssigt gennemgår bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller.

Referat

Selskabets størrelse og organisation giver ikke mulighed for funktionsadskillelse.

Boligorganisationen orienterer om den interne proces og kontrolfunktioner.

7. Konkrete tiltag for Boligforeningen Grejsdalen i det kommende år

Referat

Løbende vedligeholdelse af bygningerne.

8. Mål for samarbejdet med kommunen i det kommende år

Tilsynet ønsker gode ideer/input til afholdelse af styringsdialog.

Giver formen af styringsdialogmøderne værdi for boligforeningen? Er der noget, som vi kan gøre anderledes.

Referat

Boligforeningen vender emnet, og fremsender forslag til tilsynet.

9. Eventuelt

Referat

Boligforeningen spurgte om det var muligt, at kommunen hjælper med manglende huslejebetaling, hvis en borger står i sådan en situation ved evt. garanti. Dette fremfor at kommunen på sigt alligevel skal finansiere en bolig til personer som ikke (eller midlertidig ikke) har råd til husleje.

Tilsynet undersøger mulighederne