

Referat

Styringsdialog - Østerbo

Mødested: Treschowsgade 4
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 8. marts 2024, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

Karin Mortensen (Bestyrelsesformand, Østerbo), Pia Lyngdrup Nedergaard (Direktør, Østerbo), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Præsentationsrunde

2. Formål med mødet

- a. Tilsynet orienterer om manglende afvikling af styringsdialog 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialog med fokus på det økonomiske tilsyn for regnskabsåret 2021/2022 (regnskabsperiode 1.10.21-30.9.22)

3. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022

Østerbo oplyser, at der ikke er aftaler, der skal følges op på.

4. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat gennemgås.

Det fremgår af årsberetningen, at boligafdelingernes resultat viser et samlet overskud på ca. 6,9 mio. kr. Overskuddet skyldes primært effektiviseringer og besparelser i afdelingerne.

Østerbo administrerer 23 boligafdelinger, og heraf udviste 21 afdelinger et samlet overskud på ca. 7,1 mio. kr., mens 2 afdelinger havde et samlet underskud på ca. 0,2 mio. kr. Overskuddet anvendes til afvikling af tidligere års underskud og underfinansiering af forbedringsarbejder. Herudover indtægtsføres resten over maksimalt 3 år. Resultatdisponeringerne forudsætter afdelingsmødernes godkendelser.

Østerbo oplyser supplerende, at de enkelte afdelinger, der jo aflægger hver deres regnskab, tilstræber, at udgiftskrævende initiativer planlægges sådan, at den enkelte afdeling kommer ud med et fornuftigt resultat. Et overskud kan derfor både opstå ved, at en afdelings udgifter bliver mindre end forventede, men også ved administrative besparelser eller at der opnås en god aftale ved fornyelse af f.eks. el-priser osv.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 44.168 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen. Østerbo bemærker hertil, at organisationens resultatopgørelse er den samlede opgørelse af de administrative omkostninger ved at drive hele organisationen holdt op mod indtægterne i form af administrationsbidrag, byggehonorarer osv.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

| Kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab 2022/2021 | Benchmark | Årsregnskab 2021/2020 (sidste års værdi) |
|-------------------------------|-----------------------|-----------|---|
| Dispositionsfond (disponibel) | 3.514,53 | 8.160,96 | 2.780,57 |
| Arbejdskapital (disponibel) | 1.773,40 | 2.600,70 | 2.060,76 |

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 6

| Egenkapital (kr.) | Årsregnskab 2022/2021 | Årsregnskab 2021 /2020 (sidste års værdi) |
|---|-----------------------|--|
| Arbejdskapital (konto 805) | 5.793.705 | 6.702.000 |
| Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50) | 104.650.841 | 95.652.000 |
| Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40) | 11.481.970 | 9.042.000 |
| Egenkapital i alt (konto 810) | 112.499.881 | 104.409.000 |
| Kr. pr. lejemålsenhed (3239 lejemålsenheder) | 34.732,90 | 32.234,94 |

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Det fremgår af årsberetningen, at arbejdskapitalen fortsat er lidt lav. Det er stadig ikke vedtaget, at afdelingerne skal indbetale til arbejdskapitalen. ØsterBo står overfor at skulle renovere sin administrationsbygning, hvorfor det på sigt kan blive nødvendigt at bede afdelingerne indbetale til arbejdskapitalen.

Udviklingen i dispositionsfonden gennemgås. Dispositionsfondens disponible del pr. lejemålsenhed ligger noget under benchmark. Østerbo er opmærksom på dette. Beløbet er dog steget siden regnskabsåret 2021/2020. Det fremgår også af revisionsprotokollen s. 648, at opkrævning hos afdelingerne er indregnet i budgetlægningen for regnskabsåret 2022/2023.

Det drøftes kort, at det er fremhævet i Landsbyggefondens gennemgang, at der er uoverensstemmelse mellem det samlede antal boliglejemål i boligorganisationens regnskab og antal boliglejemål i regnskaberne for afdelinger i drift. Af de indberettede afdelingsregnskaber fremgår 3.133 boliglejemål, og af boligorganisationens regnskab fremgår 3.163 boliglejemål.

Østerbo oplyser, at forskellen på antallet af lejemål formentlig beror på fusionen med en afdeling fra det tidligere De Vanføres Boligselskab. Det stemmer overens med, at der er 30 lejemål i afdelingen.

c. Administrationsbidrag

| d. kr. pr. lejemåls- enhed | Årsregnskab 2022/2021 | Benchmark | Årsregnskab 2021/2020 |
|--|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemålsenhed | 3.858,98 | 4.677,80 | 3.728,86 |

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapports. 6

Udviklingen i administrationsbidrag drøftes kort.

d. Henlæggelser, herunder afdelinger med særlige udfordringer

Der var en generel drøftelse af henlæggelsesniveauet.

Tilsynet fremhævede, at det i årsberetningens s. 1 er angivet, at de samlede henlæggelser beløber sig til 89,9 mio kr., hvor henlæggelsesbeløbet i revisionsprotokollatet (s. 649) er angivet til 33,9 mio kr.

Østerbo oplyste hertil, at de 89,9 mio kr. i årsberetningen er de samlede henlæggelser pr. 30/9 2023, mens de 33,9 mio. kr. er det beløb, der samlet er blevet henlagt i afdelingerne i 2021/22.

Østerbo oplyste, at de har modtaget alle granskningsrapporter. De er gennemgået og sammenholdt med egne vedligeholdelsesplaner. Østerbo forholder sig kritisk til resultaterne og sammenligner levetid med den reelle stand på de gennemgåede bygningsdele.

Det generelle billede er, at afdelingerne har vel vedligeholdte afdelinger, samt at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til almindeligt vedligehold, men ikke altid tilstrækkelige henlæggelser til fornyelser. Østerbo bemærker, at det fortsat vil være markedslejen, der bliver afgørende for om henlæggelsesniveauet skal hæves. Granskningsarbejdet har ikke indeholdt ubehagelige overraskelser, som vil kræve større renoveringer, der skal iværksættes straks. Østerbo fremhæver, at organisationen jo også løbende selv fører kontrol med ejendommenes tilstand.

Følgende afdelinger er fremhævet med særlige udfordringer:

- **Afd. 28, Byparken**
Byparken er angivet med rød markør i styringsrapporten. Afdelingen har for mange henlæggelser, men dette skyldes en helhedsplan og renoveringer, som bl.a. betød mange ledige boliger i forbindelse med genhusning.
- **Afd. 36, Jacob Gades gård**
Jacob Gades Gård er angivet med gul markør i styringsrapporten. Afdelingen er en meget lille afdeling, hvorfor der er få boliger til at bidrage til henlæggelser. Der arbejdes på en sammenlægning med en anden afdeling
- **Afd 38, Østbyparken, ældreboliger**
Østbyparken er angivet med rød markør i styringsrapporten. Afdelingen har for mange henlæggelser, men står overfor flere renoveringsarbejder.
- **Afd 50, Toftegården**

Toftegården er angivet med gul markør i styringsrapporten. Afdelingen har for lidt henlæggelser og de vil ikke kunne hæves. Der er 82 boliger i afdelingen, som faktisk trænger til renovering.

Der er tale om et seniorbofællesskab, hvor beboernes alder i gennemsnit er +80 år. Afdelingen har et køkken, som hver dag laver et varmt måltid mad til alle beboere. Ved dødsfald er det ofte arvingerne, der står for fraflytningssyn.

Afdelingen er deraf også omkostningstung pga. køkkenpersonalet. Pga. de høje driftsomkostninger til køkkenet, er der ikke økonomi til at øge henlæggelserne. Der er søgt hos ministeriet og ØsterBo er i dialog med VK's velfærdsafdeling om muligheden for at foretage en renovering.

- **Afd 153, Østbyparken**

Østbyparken er angivet med rød markør i styringsrapporten.

Afdelingen er et nybyggeri og har for få henlæggelser. Afdelingen er nu lagt sammen med afdeling 6 for at give øget økonomisk robusthed.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

5. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Der var en fælles drøftelse om det fremtidige samarbejde samt eventuelle emner, der kan inddrages i styringsdialogmødet senere i 2024.

Det aftales, at næste styringsdialogmøde afholdes i maj 2024.