

Dato: 13.11.2015
Tid: 09:00
Sted: GAB
Ansvarlig: Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.: 15/17953

Deltagere: Forretningsfører Lars Kirstein, GAB
Inspektør Jens Holt Poulsen, GAB
Formand Hovedbestyrelsen, Anny Petersen
Sekretariatschef Christina Lundbergh
Jurist Rune Hellegaard Christensen

Referat styringsdialogmøde Grenaa Andelsboligforening

Udgangspunktet for mødet er den indsendte styringsrapport samt revisionsprotokollat for GAB.

1. Økonomi/regnskab
2. Ventelister
3. Evt. Boligsociale tiltag
4. Vedligeholdelse/fremtidssikring,
5. Renovering og evt. nyt byggeri
6. Status på Færingegården afd. 13
7. Evt.

Dialogmødet tog udgangspunkt i punkterne som anført i dagsordenen ovenfor.

1. Økonomi/regnskab

Organisationens regnskab

Overordnet set ser Grenaa Andelsboligforenings regnskab fornuftigt ud. Der er dog et mindre underskud på 188.000 kr. Underskuddet skyldes dog primært, at der er brugt 214.000 kr. mere end budgetteret på kontorholdsudgifter.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør i regnskabet for 2014 3.659.000.

Dispositionsfonden har i 2014 ydet driftstilskud på kr. 818.000. Tilskuddene er langt større end sidste år, hvilket primært skyldes det store tilskud til afdeling 3.

Der ydes et løbende driftstilskud til afdeling 3 som i 2014 udgør 578.000. Dette tilskud er fastsat af Landsbyggefonden i forbindelse med deres tilsagn om at yde et særstøttelån til brug for sikring af huslejeniveauet efter byggeskaderenoveringen. Dette løbende tilskud vil i 2015 ligeledes udgøre 578.000 kr.

Der er tale om store tilskud, som både har og som med tiden vil medføre en væsentlig nedgang i den disponible del af dispositionsfonden. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at i det omfang organisationens driftsstøtte til Afd. 3 overstiger midlerne i dispositionsfonden efter nærmere fastsat beregning, dækkes denne underbalance ved, at Landsbyggefonden går ind og yder et driftslån til afdeling 3. Den bundne del udgør udelukkende indskud i Landsbyggefonden

Der er i 2015 givet tilsagn til driftsstøttelån fra LBF til afløsning af dispositionsfondens forpligtelser i henhold til økonomiskitsen.

Den disponible del udgør 49.000 kr. svarende til 79 kr. pr. lejemål. Den disponible del skal være 549 kr. pr. lejemål, hvilket boligorganisationen har stor fokus på at få bragt i orden. Der er fokus på overordnet at styrke dispositionsfonden, hvilket Tilsynet finder positivt.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør pr. 31.12.2014 kr. 466.000. mod kr. 559.000 sidste år svarende til et fald på kr. 93.000. Arbejdskapitalen er nedbragt med årets underskud på kr. 188.000.

Der opkræves fortsat særlige bidrag i afdelingerne da saldoen for denne er under maksimumgrænsen.

Boligorganisationens arbejdskapital er under gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer. Det skyldes dog primært, at der er ydet store driftstilskud til afdelingerne i 2012-2014. Organisationer er dog i gang med en styrkelse af arbejdskapitalen via årlige bidrag, hvilket Tilsynet finder meget positivt.

Likviditet

Boligorganisationen har overskydende likviditet for kr. 329.000. Revisor bemærker derfor, at organisationens likvide beholdning inkl. værdipapirer fuldt ud dækker den gæld organisationen har til afdelingerne.

Boligorganisationen skal dog fortsat holde fokus på styrke dette yderligere.

Egenkapitalen er faldet med kr. 222.000 fra 2013 til 2014.

Tab ved lejeledighed og fraflytning

Der har ikke været konstateret væsentlige tab ved lejeledighed og fraflytning i året og der har kun været få tomme lejligheder. Der har dog været tilskud fra Landsbyggefonden til dækning af tab ved lejetab og fraflytning på kr. 487.000.

Afdelingernes regnskab

Afdeling 1 Lynggården

Afdelingen er boligorganisationens ældste. Der er i 2014 konstateret et underskud på kr. 175.000. Dette skyldes primært udgifter til almindelig vedligeholdelse. Der er planer om renovering af afdelingen i form af klimarenovering.

Der er løbende skiftet køkken og bad, og generelt er afdelingen socialt velfungerende.

Afdeling 2, 1 & 2 Fuglevænget 16-62

Afdelingen har et overskud i 2014 på kr. 476.000, som primært skyldes lavere nettokapitaludgifter som følge af, at der ved udarbejdelsen af budgettet for 2014, ikke var det fulde kendskab til de endelige

konsekvenser af låneomlægning. Herunder også lavere udgifter til alm. vedligeholdelse og ejendomsskatter.

Afdelingen har i 2011 påbegyndt en bygningskaderenovering, herunder udgifter til helhedsplan. Generelt en velfungerende afdeling med fine henlæggelser.

Afdeling 2, 3 Fuglevænget 8-14

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 58.000, som primært skyldes lavere hensættelse til tab ved fraflytning.

Organisationsfonden har dækket tab ved fraflytning på kr. 104.000, samt ydet tilskud til driftssikring med kr. 33.000.

Afdelingen er omfattet af GAB's helhedsplan som bl.a. omfatter bedre tilgængelighed.

Afdeling 3, Fuglsang

Afdelingen har i 2014 et underskud på kr. 101.000, som primært skyldes udgift til Stofa vedr. renoveringsarbejde.

Der er i 2012 opnået tilsagn om et særstøttelån. Lånet er bevilget til at dække kapitaltilførsel grundet balanceløjen.

Afdelingen henlægger ikke ret meget i forhold til benchmark, men dette skal ses i sammenhæng med at lejlighederne er nyrenoverede. Afdelingen er populær med en større venteliste.

Afdeling 4, Solskrænten

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 452.000, hvilket primært skyldes lavere kapitaludgifter.

Afdelingen er velfungerende og populær. Der skal dog arbejdes på, at henlægge yderligere hvilket boligorganisationen har fokus på.

Afdeling 5, Trustrup

Afdelingen har i 2014 et underskud på kr. 120.000, hvilket skyldes, at udarmortiserede lån ikke længere er fritaget for indbetaling til dispositionsfonden.

Afdelingen har gennemgået renoveringsarbejder vedr. badeværelser de seneste par år, hvilket er færdiggjort pr. 31. dec. 2014. Enkelte af lejemålene har fået renoveret køkkenerne.

Afdeling 6, Møllevangen 6-12, Bønnerup

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 15.000.

Der er afsluttet forbedringsarbejder i form af køkken, bad og entré. Afdelingen opvarmes pt. af el-varme med varmepumper.

Afdeling 7, Glesborg

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 291.000, og afdelingen har generelt en god økonomi.

Afdelingen har fået fritagelse for indbetaling af udarmortiserede lån til dispositionsfonden, hvilket der ikke var taget hensyn til i budgettet.

Afdeling 8, Søndervang, Voldby

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 115.000, hvilket skyldes lavere nettokapitaludgifter, da der er udløbet lån i oktober kvartal 2014. Opkrævning af udarmortiserede lån begynder først i 2015, hvilket der ikke var taget med i budgettet. Afdelingen har en fornuftig økonomi generelt.

Afdeling 9, Åvangen, Bønnerup

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 6.000, og afdelingens økonomi ser generelt fornuftig ud. Der er ikke planlagt reovering i afdelingen.

Afdeling 11, Gartnerengen

Afdelingen har i 2014 et underskud på kr. 68.000, hvilket skyldes et lidt større bidrag til boligorganisationen samt større udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Afdelingen har haft en smule udlejningsproblemer. Der forventes mindre huslejestigning i 2015 på ca. 3 %.

Afdeling 12, Sønder Allé.

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 15.000, og afdelingen er generel ret populær. Der er foretaget reovering i form af nye altaner, hvilket har medvirket en mindre lejestigning. Der henlægges fornuftigt.

Afdeling 13, Færingegården, Bønnerup

Afdelingen har i 2014 et underskud på kr. 62.000, hvilket primært skyldes større udgifter til almindelig vedligeholdelse. Afdelingen har herudover en gæld til organisationen på kr. 84.000.

Organisationens dispositionsfond har i 2014 ydet et tilskud på kr. 152.000 til driftssikring samt dækket tab ved lejeledighed med kr. 37.000 og tab ved fraflytning på kr. 19.000.

Tilskuddet på 152.000 borfalder i 2015 pga. manglende penge på dispositionsfonden. I 2015 vil der således være et stort driftsunderskud. Organisationen har således meddelt, at de er bekymret for afdelingens økonomi, og der er derfor rettet henvendelse til både kommunen samt Landsbyggefonden for at forsøge at få rettet op på dette.

Afdeling 14, Fuglevænget

Afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 38.000, og er generelt en velfungerende afdeling med en sund økonomi. Der har i 2014 været en lejestigning på 3 %. Der er foretaget reovering af udearealer.

Afdeling 15, Åbyen

Afdeling 15 er den nyeste afdeling med igangsat drift den 1. februar 2014, og afdelingen har i 2014 et overskud på kr. 1.083.000, hvilket skyldes sen hjemtagelse af realkreditlån. Afdelingen har fået en god start og er meget populær.

2. Ventelister

GAB fremlagde ventelister som viste, at der er pæne ventelister generelt i boligforeningen. Dog blev det bemærket, at lejligheder som ligger uden for Grenaa er sværere at udleje. GAB har dog haft meget få tomme lejligheder i 2014, hvilket de har haft stor fokus på. Tilsynet ser positivt på dette.

3. Reovering/evt. Nybyggeri

GAB fremlagde helhedsplan for 2020, hvori indgår planerne for boligsociale tiltag, renoveringsplaner samt evt. nybyggeri.

GAB vil i forlængelse af den positive etape 1 i Åbyen gerne byde ind med etape 2, som der blev fremlagt planer for.

4. Status for Færingegården

Status for afdeling 13 beliggende i Bønnerup er, at der er indsendt støttesag til Landsbyggefonden samt kommunen.

GAB er bekymret for afdelingens økonomi, men har fuldt fokus på at forsøge, at få afdelingen til at fungere fremadrettet.

5. Evt.

GAB ville gerne høre til Norddjurs Kommunes planer vedr. intentioner/visioner for det almene byggeri i Kommunen samt kommunes planer for landområderne. Det blev fra kommunens side oplyst, at der efter afholdelse af samtlige styringsdialogmøder med boligorganisationerne, vil blive indkaldt til et fællesmøde, hvor dette vil blive drøftet.

GAB oplyste også, at de mangler kontaktpersoner hos kommunen, når der opstår problemer med en lejer som evt. har psykiske problemer. Det kunne også være udfordringer med flygtninge osv.

Med venlig hilsen

Rune Hellegaard Christensen