
Emne: Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 2. november 2017 **Kl.:** 11.00

Mødedeltagere: Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: administrator teamchef Steen Hingebjerg Jensen DAB, Marianne T. Jensen og formand Leo Borch. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen, administrativ medarbejder Pia Petersen og kontorelev Zeynep Özkul

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Druemarken 40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
- Solvænget Nord 12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Vi talte om samdrift sidste år – Administrator Steen Hingebjerg Jensen oplyste, at der kommer samdrift med Solrød Boligselskab i forhold til ejendomsservice pr. 1. december 2017. Timeantallet bliver nedsat fra 37 t/uge til 18,5 t/uge.

Druemarken. Status på legeplads. Der er bevilget tilskud på 90.000 fra dispositionsfonden til ny legeplads.

Der bliver igen i år fællesspisning i afdeling Druemarken.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. effektivisering?
Boligorganisationens kommentarer: I forbindelse med overgang til ny administrator har boligselskabet drøftet timebehovet vedrørende mandskab i boligselskabet. Derudover har boligselskabet haft en drøftelse af den usikkerhed ved ferie og sygdom i et enkeltmandsbetjent boligselskab. Derfor er der pr. 1. december besluttet, at indgå en et samdriftsfællesskab med Solrød Boligselskab, samt at nedsætte timeantallet fra 37 t/uge til 18,5 t/uge.

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici?
Boligorganisationens kommentarer: Ja. Boligselskabet har på baggrund af de økonomiske udfordringer, der har været i boligselskabet, sammenholdt med boligselskabets størrelse, afsøgt muligheden for at fusionerer med et større boligselskab i kommunen og derved sikre sig yderligere ved at være en del af en større enhed.

Administrator oplyser, at man først vil overveje en eventuel fusion om nogle år. I øjeblikket har begge afdelinger hver især fokus på at opnå optimal drift og stabil økonomi.

II. Afdelingen

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde



- IV. Centrale facts om boligorganisationen
Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 80,9. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 69,3. Druemarkens effektivitetsprocent er 68. Dette tal indikerer at afdelingen har et stort effektiviseringspotentiale. Solvænget Nords effektivitetsprocent er 71. Dette tal indikerer at afdelingen har effektiviseringspotentiale.
Boligorganisationens kommentarer:

Regnskabsnøgletal:

På grund af administratorskift er der manglende dokumentation vedr. bogførte aktiver, særlige tilgodehavender, bogførte passiver, særlig kortfristede gældsforpligtelser mv. og revisor kan derfor ikke danne en konklusion. Der udtrykkes derfor ingen konklusion om årsregnskaberne for afdelingerne i revisionspåtegningen.

Revisor giver boligorganisationens regnskab en påtegning uden forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning.

Boligorganisationen resultat er 0 kr.

Afdeling Druemarkens resultat er et underskud 876.258 kr. Det skyldes primært, at der ikke er budgetteret med at afdelingen skulle indbetale den fulde ydelse på udamortiserede lån til dispositionsfond. Derudover er afdelingen blevet vedligeholdt uden at have dækning til udgifterne via henlæggelser.

Afdeling Solvænget Nords resultat er et underskud 209.945 kr. Det skyldes primært, at der ikke er budgetteret med at afdelingen skulle indbetale den fulde ydelse på udamortiserede lån til dispositionsfond. Derudover har afdelingen haft udgifter til forbedringslån som ikke har været budgetteret korrekt.

Man kan afvikle underskud over 3 år. Undtagelsesvist 10 år. Underskudsafviklingen er på markant flere år end de maksimale. Adm. har oplyst til revisor, at de vurderer at en afvikling på 3-10 år vil medføre en alvorlig risiko for lejeledighed pga. høj husleje.

Boligorganisationens kommentarer: Midler fra dispositionsfonden skal hjælpe med at nedbringe underskuddet i begge afdelinger.

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed er meget lav i forhold til benchmarking.

Dispositionsfond, 10.709,25 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Pr. 1. juli 2017 er huslejen steget 20,83% i afdeling Druemarken og 32,16% i afdeling Solvænget Nord.

Pr. 1. januar 2018 stiger huslejen 1,97% i afdeling Druemarken og 1,94% i afdeling Solvænget Nord.

- V. Centrale facts om afdelingerne

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Revisors kommentarer: *DAB oplyser, at der ikke udarbejdet tilstandsvurderinger for afdelingernes bygninger, der beskriver bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand. Revisor kan derfor ikke vurdere om der er henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse.*

Boligorganisationens kommentarer: Der planlægges et samlet udbud af opgaven med at udarbejde tilstandsvurderinger.

Afdeling Solvænget Nord:

Der er kritiske nøgletal på henlæggelser.

Boligorganisationens kommentarer: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne med 2% pr. år.

Afdeling Druemarken:

Der er kritiske nøgletal på henlæggelser.

Boligorganisationens kommentarer: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne med ca. 2% pr. år.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er god.

Fraflytning.	Flytninger	2016	2017
	Druemarken	4	5
	Solvænget Nord	0	0

Beboerdemokratiet fungerer. Der er stort fremmøde til afdelingsmøder.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal fortsat være fokus på at få styr på økonomien og stabil drift med ny administrator

Eventuelt

Der bliver ikke afholdt fællesmøde i år.

Administrator oplyser, at der er overvejelser om at få individuelle målere på vand og at der skal etableres en løsning til grønt affald.