

## Referat

### Styringsdialog med Midtjysk Boligselskab v/ Boligkontoret Danmark

Mødested:

Horsens Kommune

Mødetidspunkt: 3. oktober 2025, kl. 9.00-11.00

Følgende deltog på mødet:

Fra Midtjysk Boligselskab:

Emil Bryhn Kjenseth, Forretningsfører

Fra Horsens Kommune:

Sara Westergaard, Juridisk Chef

Referent: Marie-Louise Bruun, Jurist

Formål med mødet:

Afholdelse af det lovpligtige Styringsdialogmøde, jf. Lov om almene boliger § 164, styk. 2 og Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 112.

DAGSORDEN:

#### **1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialog møde 2023.**

Der var ingen punkter vedr. mål og aftaler fra 2023.

#### **2. Økonomi**

A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperiode 2024.

Det følger af regnskabet, at Selskabet har et overskud på 388.975 kr. og at beløbet er overført til arbejdskapitalen.

Af revisionsprotokollen fremgår det af punktet vedr. "Afdelinger med væsentlige opsamlede overskud", at der er 6 afdelinger med kontinuerlige overskud – heraf er de 2 afdelinger beliggende i Horsens Kommune.

Det fremgår af årsberetningen, at der er 2 ud af selskabets 11 afdelinger beliggende i Horsens Kommune, hvor årets resultat blev et underskud.

*1) Midtjysk Boligselskab bedes redegøre herfor.*

Boligselskabet har stor opmærksomhed på henlæggelserne i alle afdelinger – der er særligt fokus på kontor 115 og 116.

## B. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Dispositionsfond (disponibel)	6.426 kr.	7.057 kr.	6.477 kr.
Arbejdskapital (disponibel)	4.052 kr.	2.161 kr.	3.919 kr.

Tabel 1, styringsrapporten side 10

Egenkapital kr.	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023
Arbejdskapital	10.559.864 kr.	10.147.390 kr.
Dispositionsfond	39.828.539 kr.	40.382.597 kr.
Dispositionsfond - disponibel	14.620.611 kr.	14.683.977 kr.
Egenkapital i alt	50.388.403 kr.	50.529.987 kr.
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 2.220)	22.697 kr.	22.761 kr.
Samlede disponible del (disp.fond + arb.kapital)	10.488 kr.	10.382 kr.

Tabel 2 Oplysninger fra regnskabet

Revisor bemærker i revisionsrapporten, at boligselskabet er over grænsen for indbetaling til dispositionsfonden, hvorfor der ikke skal indbetales bidrag i 2025.

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 6.426 kr. og ligger dermed under maksimumsbeløbet for 2024 på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 8.995.440 kr. svarede til 4.052 kr. pr. lejemålsenhed.

*Midtjysk Boligselskab bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.*

Boligselskabet oplyser, at revisors bemærkninger i revisionsrapporten vedr. indbetaling til dispositionsfonden er en fejl. Der sker indbetaling til dispositionsfonden i 2026.

## C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Kr. pr. lejemålsenhed	4.555,31 kr.	4.403,89 kr.	4.445,45 kr.

Tabel 3 Regnskabstal fra styringsdialograpport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget ligger over benchmark.

*Midtjysk Boligselskab bedes redegøre herfor.*

Boligselskabet har stor opmærksomhed på administrationsbidraget.

## D. Kritiske nøgletal

- **Afd. 052 – Horsens (Drosselvej)**

Afdelingen består af 12 almene familieboliger.

Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under Fraflytning. Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at fraflytningsprocenten er 25% og at benchmark udgør 10%.

- **Afd. 74 - Lund**

- Afdelingen består af 53 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under Ledige boliger. Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at ledige boliger udgør 5,66% og at benchmark udgør 0%.
- b) Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under Fraflytning. Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at fraflytningsprocenten er 22,64% og at Benchmark er 10%.

*Midtjysk Boligselskab bedes redegøre herfor.*

Boligselskabet redegjorde for, at der i afd. 052 har været 3 fraflytninger ud af 12 boliger. Alle boliger er genudlejet.

Boligselskabet redegjorde for, at der i afd. 74 pt. er venteliste til afdelingen. Der blev redegjort for, at afdelingen har fået tilladelse til at opsætte videoovervågning som forventes opsat i indeværende år.

### **3. Status - Beboerdemokrati og afdelinger**

Det følger af afdelingsrapporterne, at der er overvejelser om sammenlægning af afdelinger.

*Midtjysk Boligselskab bedes redegøre herfor.*

Boligselskabet har udarbejdet en køreplan for sammenlægninger af afdelinger og forventer at denne udrulles i 2026.

### **4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale**

Der blev fra kommunens side udtrykt stor tilfredshed med samarbejdet – og særligt med det fælles arbejde vedr. etablering af en udlejningsaftale.

### **5. Mål og fremtidsvisioner**

Der arbejdes på at opdaterer selskabers værdier. Dette arbejde forventes opstartet i 2026. Herudover startes der op med elektroniske indkaldelser til beboermøder m.m. for på denne måde at spare både papir og porto-udgifter. Organisationen arbejder desuden med at udskifte alle køretøjer til el. Herudover arbejdes der med biodiversitet i de enkelte afdelingers grønne områder.

### **6. Godkendelse af Årsregnskab for 2024**

Årsregnskabet for 2024 blev godkendt.

## **7. Eventuelt**

- 1) Tilsynet oplyste, at den nye portal til indbringelse af klager for beboerklagenævnet er taget i brug. Alle sager til indbringelser for beboerklagenævnet bedes sendes via [www.huslejenaevn.dk](http://www.huslejenaevn.dk)
- 2) Generelle henvendelser til tilsynet bedes sendes til [almeneboliger@horsens.dk](mailto:almeneboliger@horsens.dk)