

REFERAT Styringsdialog Horsens Sociale Boligselskab

Mødested:
Horsens Kommune
Mødetidspunkt: 10. marts 2026 kl. 13.00-14.30

Følgende deltager på mødet:

Fra Horsens Sociale Boligselskab:
Michael N. Thomsen, 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 Driftsbekendtgørelsen § 112.

DAGSORDEN:

1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialogmøde 2023/2024

Der var ingen mål eller aftaler som manglede opfølgning.

2. Økonomi

A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperiode 2024.

Det følger af regnskabet, at Selskabet har et underskud på 85.000 kr. og at beløbet er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes regulering i dispositionsfonden.

Regnskabet viser, at alle selskabets afdelinger har et overskud i 2024. Revisionsprotokollatet henviser til, at afd. 03, Østerled har et betydeligt opsamlet overskud der udgør mere end 10% af en årlige lejeindtægt.

Boligselskabet bedes redegøre herfor.

Boligselskabet forklarede, at underskuddet i selskabet skyldes indkøb af nyt IT-udstyr til brug for E-syn. Overskuddet i afd. 03, Østerled skyldes afledt effekt af tidligere byggesag. DV-planerne er tilrettet og nu tidssvarende.

B. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Dispositionsfond (disponibel)	2.370	7.057	3.247
Arbejdskapital (disponibel)	2.165	2,161	2.566

Figur 1, styringsrapporten side 6

Egenkapital kr.	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023
Arbejdskapital	457.000	541.000
Dispositionsfond	4.703.000	4.584.000
Dispositionsfond - disponibel	500.000	685.766
Egenkapital i alt	5.160.000	5.126.000
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 211,2)	24.432	24.039

Figur 2 Oplysninger fra regnskabet

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 2.370 kr. og ligger dermed væsentligt under maksimumsbeløbet som udgør på 6.602 kr. pr lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 457.000 kr. svarede til 2.165 kr. pr. lejemålsenhed.

Boligselskabet bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.

Der har i selskabet været store renoveringssager som har genereret træk på både dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Herud over har der særligt i ungdomsboligerne være tomgang, som også har trukket dispositionsfonden. Boligselskabet oplyser, at der sker indbetaling til Arbejdskapitalen.

C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Kr. pr. lejemålsenhed	3.838,64	4.403,89	3.838,64

Figur 3 Regnskabstal fra styringsrapport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget er under benchmark.

Boligselskabet bedes redegøre herfor.

Boligselskabet er opmærksomme på administrationsbidraget

D. Henlæggelser

- **Afd. 01, Vesterled**

Afdelingen består af 56 almene familieboliger.

Afdelingen er markeret med rødt for kritiske nøgletal under "Henlæggelser og vedligeholdelse". I 2024 er der henlagt 5.537,15 kr. og benchmark udgør 15.531,21 kr.

- **Afd. 02, Østerled**

Afdelingen består af 120 almene familieboliger.

Afdelingen er markeret med gult for kritiske nøgletal under "Henlæggelser og vedligeholdelse". I 2024 er der henlagt 8.964,60 kr. og benchmark udgør 15.331,21 kr.

- **Afd. 08, Nørregade**

Afdelingen består af 25 ungdomsboliger.

Afdelingen er markeret med gult for kritiske nøgletal under "Henlæggelser og vedligeholdelse". I 2024 er der henlagt 5.680 kr. og benchmark udgør 11.595,09 kr.

- **Afd. 06, Sundvej**

Afd. 06 Sundvej består af 17 ungdomsboliger

Afdelingen er under punktet effektivitet markeret med rødt gennem 3 år.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der er behov for at genbesøge vedligeholdelsesplanerne og sammenholde disse med afdelingernes henlæggelser.

Boligselskabet bedes redegøre herfor.

Boligselskabet forklarede, at for afd. 01 Vesterled og for afd. 02 Østerled er der inden for de seneste år sket renovering, hvilket har betydet, at henlæggelserne vedr. disse poster er reguleret ned. Desuden bemærkes det, at de opsparede midler for afd. 01 Vesterled udgør 89.64 kr./pr. /lejemål hvor benchmark udgør 67.146 kr./pr./lejemål og for afd. 02. Østerled udgør de opsparede midler 67.756 kr./pr./lejemål hvor benchmark udgør 54.399 kr./pr./lejemål.

For afdeling 08, Nørregade og afd.06, sundsvej gælder, at henlæggelserne langsom hæves – der har dog være ekstra træk på henlæggelserne grundet store udgifter til generel oprydning, storskrald, ekstratrappevask. m.m.

3. Status - Beboerdemokrati og afdelinger

A. Udlejning og beboerdemokrati

Det fremgår af afdelingernes styringsrapporter, at 3 afdelinger har afdelingsbestyrelser mens én afdeling (afd. 06, Sundvej) ikke har en afdelingsbestyrelse.

Yderligere fremgår det at afdelingernes styringsrapporter, at der overvejes at sammenlægge afdelinger.

Boligselskab bedes redegøre herfor.

Det er svært at få bestyrelser i de afdelinger, hvor der kun er ungdomsboliger. Der arbejdes med at sammenlægge afdelinger, som strukturmæssigt er ens.

B. Gennemgang af afdelinger – kritiske nøgletal

- **Afd. 01, Vesterled m.fl.**

Afdelingen består af 56 almene familieboliger

Afdelingen er markeret med gult for kritiske nøgletal under "Ledige Boliger". Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at ledige boliger udgør 1,79 % og at benchmark udgør 0%.

- **Afd.3, Østerled**

Afdelingen består af 120 almene familieboliger

Afdelingen er markeret med gult for kritiske nøgletal under "Ledige Boliger". Det fremgår af afdelingens styringsrapport, at ledige boliger udgør 0,98 % og at benchmark udgør 0%.

Boligselskab bedes redegøre herfor.

Boligselskabet forklarede, at afd. 01 Vesterled m.fl. har været igennem en større renovering og i den forbindelse har der været flere fraflytninger. Der forventes ingen tomgang fremadrettet.

For afdeling 03. Østerled gælder, at der er tale om 14 dages tomgang.

4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale

Punktet drøftes.

Punktet blev kort drøftet, og det blev aftalt, at referatet vedhæftes kontaktoplysninger til hjemløseteamet.

5. Mål og fremtidsvisioner

Punktet drøftes.

Boligselskabet oplyste, at der ikke er planlagt større renoveringsopgaver i de kommende år.

6. Godkendelse af Årsregnskab for 2024

Tilsynet godkender årsregnskab for 2024.

7. Eventuelt