



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Boligforeningen Kronjylland
Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.3.12.
Mødedato: 15-06-2023
Sendes til: RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Susanne Linaa, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, teamleder økonomi

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang, Camilla Skjøtt Svendsen, Annemette Holt Hansen og Morten Holt Brüner, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Boligforeningen Kronjylland: Poul Møller Larsen.

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2020/2021
 - b. Henlæggelser
4. Renovering
 - a. Igangværende renoveringer
 - b. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuel sammenlægning af afdeling 25 og 27
8. Boligsocial dialog
9. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2020/2021, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud på 844.994 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes hovedsageligt kurstab på obligationsbeholdningen.

Der er et samlet kurstab på obligationer i boligorganisationen på 14.072.000 kr., hvoraf 909.000 kr. er dækket af boligorganisationen, mens de resterende 13.163.000 kr. er dækket af afdelingernes henlæggelser.

Der har desuden været et merforbrug af bruttoadministrationsudgifter, som skyldes større udgifter til personale end budgetteret.

Af positive budgetafvigelser har der været en besparelse på forrentning af arbejdskapitalen på 80.000 kr. samt en mindre regulering i forhold til tidligere år.

Administrationen oplyser, at der er budgetteret med et administrationsbidrag på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 960 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.022,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Der er dog realiseret et administrationsbidrag på 4.032 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså 9,5 kr. mere pr. lejemålsenhed end budgetteret. Det skyldes overskridelse af bruttoadministrationsudgifter. Der er tale om en stigning siden sidste regnskabsår.

Ligesom sidste år er der uoverensstemmelse mellem det administrationsbidrag, der er opgivet i styringsrapporten og det, der er angivet i årsberetningen, idet det fremgår af styringsrapporten, at administrationsbidraget i regnskabsåret 2021/2022 var 4.012,40 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Sidste år oplyste administrator, at administrator ikke havde været opmærksom på, at der ved indberetning til Landsbyggefonden skal ske manuel indtastning af lejemålsenheder, hvorfor garager og erhvervslejemål ikke var medtaget, hvilket forklarede uoverensstemmelsen mellem de to tal. Administrator oplyser, at der kan være tale om samme forklaring på uoverensstemmelsen i regnskabsåret 2021/2022.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 55.012.669 kr., hvoraf den disponible del udgør 31.639.420 kr., svarende til 19.912 kr. pr. lejemålsenhed. Da det er over maksimumbeløbet, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør 23.373.249 kr. Heraf udgør 60.031 kr. lån til afdelingerne, mens de resterende er indskud i Landsbyggefonden.

Afdelingerne har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 10.663.426 kr., hvoraf 7.050.731 kr. er indbetalt til Landsbyggefonden og 3.612.695 kr. er indbetalt til egen dispositionsfond. Afdeling 12 har fået dispensation til at indbetale 50 pct. frem for 33 pct. til egen dispositionsfond på grund af særstøtteordninger.

I regnskabsåret er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed på i alt 526.992 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår. Der er desuden ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning på 163.800 kr., hvilket er en stor stigning i forhold til sidste regnskabsår.

I året er der desuden givet tilskud fra dispositionsfonden på 4.850.000 kr. til altaner i afdeling 18, 48.588 kr. til projektkostninger i forbindelse med eventuelt nybyggeri, 12.000 kr. til medfinansiering af den boligsociale helhedsplan og 7.412 kr. til hjemfald i afdeling 14.

Derudover er der udlån til afdeling 9 og afdeling 20 på i alt 60.031 kr., som er fratrukket den disponible saldo. Afdelingerne afdrager på lånene.

I regnskabsåret 2022/2023 er der godkendt tilskud på op til 400.000 kr. til vinduer og ventilation i afdeling 6, og tilskud på op til 2 mio. kr. til genhusning i afdeling 11.

Der er samlet et fald i den disponible del af dispositionsfonden på 1.669.199 kr., hvilket skyldes tilskuddet til afdeling 18.

Arbejds kapital

Efter at årets underskud på 844.994 kr. er overført til arbejdskapitalen udgør denne 10.403.909 kr. ved regnskabsårets udgang. Den disponible del er faldet med et beløb svarende til årets underskud, og udgør herefter 8.279.937 kr. Den bundne del af arbejdskapitalen svarer til kapitalindskud i RandersBolig på 2.091.421 kr. og aktier i Bolind på 32.550 kr.

Der henlægges 165 kr. pr. lejemålsenhed indtil den disponible del udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed. Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret allerede udgør mere end dette beløb, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne.

Trækningsretten

Trækningsretten udgør pr. 30. september 2022 23.313.218 kr., hvoraf 3.088.480 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo udgør på balancetidspunktet 20.224.738 kr.

Fra afdelingerne er der indbetalt 2.805.809 kr. til trækningsretten. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejder i afdelingerne.

I januar 2023 er der hjemtaget midler fra trækningsretten til afdeling 9 til ombygning af købmandsbutik til erhverv. Der er hjemtaget i alt 4.453.577 kr. til ombygningen i afdeling 9. Der er desuden godkendt tilskud fra trækningsretten til renovering af køkkener og bad i afdeling 11 på 5 mio. kr. Administrator oplyser, at byggeregnskabet indsendes, så snart dette modtages.

Likviditet

Boligorganisationen kan ved regnskabsårets udgang rejse likviditet for 150.545.942 kr. Afdelingerne har samlet et indestående på 107.816.764 kr. i boligorganisationen, og den disponible del af dispositionsfonden udgør 31.639.420 kr. Der er således fuld likviditet i

boligorganisationen, og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler. Administrator oplyser, at likviditeten siden sidste regnskabsår er faldet med 10.868.286 kr. Faldet skyldes kurstabet på obligationer.

Tilsynet bemærker, at det fremgår af revisionsprotokollatet, at der i tingbogsoplysningerne for afdelingerne 1-14 er anført A/B Gudenå som adkomsthaver. Dette bør rettes, så Boligforeningen Kronjylland står som adkomsthaver. Administrator vil følge op på dette.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Afdelingerne har i regnskabsåret fået dækket tab ved lejeledighed for i alt 526.992 kr. Der er tale om en stigning siden sidste år. Der pågår fortsat et stort arbejde i administrationen for at sikre hurtig genudlejning af boliger, således tomgangstabet bliver mindsket.

I afdeling 9 og afdeling 25 har tabet ved lejeledighed udgjort mere end 2 pct. af årslejen. I afdeling 9 har et erhvervslejemål stået tomt, men det blev lejet ud pr. 1. september 2022. Afdeling 25 består alene af fire lejemål, hvoraf de to af dem har stået tomme. Randers Kommune betaler for husleje i tomgangsperioden, da boligerne har været anvist til lejerne, hvorfor tabet fra denne afdeling alene har været for forbrug.

Pr. 31. maj 2023 udgør tabet ved lejeledighed 589.000 kr. Tabet skyldes reovering af afdeling 11 samt helhedsplanen i afdeling 27. Administrator har fokus på tabet ved lejeledighed.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning på i alt 373.026 kr. Der er tale om en stigning siden sidste regnskabsår på 127.200 kr. Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Der har i regnskabsåret været flere større flyttesager end tidligere. En enkelt fraflytning har medført et tab på 98.000 kr.

Afdelingerne har selv dækket 192.488 kr. af tabet af henlæggelser. Dispositionsfonden har dækket 163.800 kr. Det resterende beløb er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

To afdelinger har tab ved fraflytning, som udgør mere end 2% af årslejen. Der er ni afdelinger, som ikke har haft tab ved fraflytning i regnskabsåret.

Pr. 31. maj 2023 udgør tab ved fraflytning 375.000 kr. Der forventes således en stigning i tab ved fraflytning i indeværende regnskabsår 2022/2023.

2. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2020/2021

I regnskabsåret har der været 17 afdelinger med overskud og tre afdelinger med underskud. Der er ingen afdelinger, der har haft et nul resultat.

De 17 afdelinger med overskud havde forventet en negativ rente, men de har alle realiseret en positiv rente på 0,882 %.

I de tre afdelinger, der har haft underskud, er der tale om små underskud på mellem ca. 10.000 kr. og 30.000 kr.

Der er i alt 13 afdelinger, der har en positiv resultatkonto, mens syv afdelinger har en negativ resultatkonto. Der er ingen afdelinger med en resultatkonto med saldo på nul. Administrationen oplyser, at alle afdelingers resultatkonti vil blive afviklet budgetmæssigt inden for en periode på tre år.

Tilsynet bemærker, at der i afdeling 27 er tale om et ganske stort overskud og en tilsvarende meget stor opsamlet resultatkonto. Administrator oplyser, at det skyldes sammenlægningen af afdelingerne og helhedsplanen. Administrator forventer, at der vil komme styr på det store overskud i regnskabsåret 2022/2023. Overskuddet skal bl.a. overføres til henlæggelserne.

b. Henlæggelser

Alle afdelinger har henlagt og udført arbejder i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Afdelingernes opsparede henlæggelser er faldet med 9.337.755 kr. siden sidste regnskabsår grundet kurstab.

Afdelingerne kan dække årets forbrug af opsparede henlæggelser. Afdelingernes andel af kurstabet er fratrukket de opsparede henlæggelser.

Tilsynet bemærker, at der i boligorganisationen er otte afdelinger, der ifølge de normale principper ikke har tilstrækkelige opsparede midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Det er overfor revisionen oplyst, at det delvist skal finansieres af lånehjemtagelse. Administrator oplyser, at dette skyldes kurstabet. Det er håbet, at det ser bedre ud i næste regnskabsår, hvor administrator forventer en kursgevinst. Der henlægges derfor ikke yderligere på nuværende tidspunkt.

Alle afdelinger har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Alle afdelinger har i året henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning. Der har stort set været afgang af henlæggelser i alle afdelinger.

Der er fortsat fokus på henlæggelser ved hver budgetlægning. Administrator oplyser, at der som udgangspunkt henlægges 25 kr. pr. m², medmindre henlæggelserne vil blive for høje.

3. Renovering

a. Igangværende renoveringer

Tilsynet har noteret, at der er tre igangværende renoveringssager. Det drejer sig om renoveringer i afdeling 6, 11 og 18.

I afdeling 6 skal der skiftes vinduer og ventilation. Der blev ansøgt om godkendelse i 2022 hos tilsynet. Administrator oplyser, at renoveringen er færdig, og at byggeregnskabet forventes modtaget ultimo juni 2023.

I afdeling 11 er der tale om en stor renovering med bl.a. køkkener og bad i hele afdelingen. Administrator oplyser, at lånet er hjemtaget og at byggekreditten er indfriet, men at der fortsat mangler byggeregnskab fra rådgiver.

I afdeling 18 indeholder renoveringen bl.a. istandsættelse af altanværn, trapper, vinduer og døre. Administrator oplyser, at projektet er afsluttet, og at der er fremsendt byggeregnskab til tilsynet. Tilsynet har godkendt byggeregnskabet.

Administrator oplyser, at der er en renovering på vej i afdeling 15. Der er tale om kloakseparering og konvertering fra naturgas til fjernvarme. Projektet forventes opstartet ultimo 2023.

b. Helhedsplan i afdeling 27

Administrator oplyser, at projektet er forsinket, idet der er nogle forhold vedrørende bl.a. elevatorer og jordbundsforholdene, som har forsinket processen. Det er forventningen, at byggestarten vil være i efteråret 2024.

Projektet forventes at blive dyrere end først antaget. Det fremgår af ledelsesberetningen, at der er en forventet merpris på 161 mio. kr.

Administrator oplyser, at der formentlig er fundet en løsning, således overskridelsen ikke bliver lige så stor, som antaget i ledelsesberetningen. Man har også fået flyttet nogle udgifter fra udstøttede til støttede arbejder. Derudover er der fundet en besparelse på ca. 35 mio. kr. på de udstøttede arbejder. Ved godkendelsen af skema A var den forventede samlede udgift på 442 mio. kr., hvoraf 265 mio. kr. var støttede arbejder. På nuværende tidspunkt forventer administrator, at den samlede udgift vil være 597 mio. kr., hvoraf 406 mio. kr. er støttede arbejder. Det betyder, at forventningen på nuværende tidspunkt er, at huslejen vil ende på 1.079 kr. pr. kvm. inkl. indeksering.

Projektet forventes at være færdigt i 2026/2027.

Administrator oplyser, at nogle beboere flytter fra afdelingen på grund af usikkerhed omkring, hvornår projektet igangsættes. Mange beboere bliver dog boende, fordi de er glade for området og ønsker at vende tilbage til området efter de er blevet genhuset, som følge af helhedsplanen.

Tilsynet spørger, hvornår det kan forventes, at skema B indsendes. Administrator oplyser, at skema B forventes indsendt i maj 2024.

4. Effektiv drift

I ledelsesberetningen står, at effektivitetsprocenten er 80, men det fremgår af styringsrapporten, at effektivitetsprocenten er 79,2, hvilket er et fald i forhold til sidste regnskabsår. Det er mindre end både kommune- og regionsgennemsnittet. Forskellen skyldes, at effektivitetsprocenten i ledelsesrapporten er fra året før, da oplysning om den nye effektivitetsprocent først kommer, efter regnskabsmaterialet er udarbejdet. Der vil derfor forventeligt være denne

uoverensstemmelse fremadrettet. Effektivitetsprocenten for 2021/2022 er således rettelig den, der fremgår af styringsrapporten.

Administrator oplyser, at de voldsomme prisstigninger i samfundet har indvirkning på effektiviteten. Derudover er bl.a. boligorganisationens forsikring og e-syns-aftale indekseret. Der er også sket en stor stigning på renovation, som påvirker effektiviteten.

Administrator oplyser, at der i regnskabsåret 2022/2023 vil være stigninger i lønningerne, hvilket også vil have en negativ indvirkning på effektiviteten.

Der er indgået indkøbsaftale med Domea, men på grund af tidsforskydningen kan effekten heraf ikke ses på regnskabsåret 2021/2022, men først i de kommende regnskabsår.

5. Beboerdemokrati

Administrator oplyser, at der er god tilslutning til møderne i afdelingerne.

Tilsynet spørger, om der er nogle afdelinger, uden afdelingsbestyrelser. Administrator oplyser, at der er et par afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelser. Det er blandt andet i afdeling 25, der består af plejeboliger.

Det går godt i afdeling 27 i Vorup efter sammenlægningen af afdelinger.

6. Eventuel sammenlægning af afdeling 25 og 27

Administrator oplyser, at punktet alligevel ikke er aktuelt, idet afdelingerne ikke længere ønsker en sammenlægning.

7. Boligsocial dialog

Administrator oplyser, at boligorganisationen generelt ikke er ramt af boligsociale problemer.

Boligorganisationen har en lille afdeling i Glarbjergvej-området. De resterende afdelinger er beliggende syd for åen.

Den boligsociale enhed oplyser, at der har været enkelte anvisninger til boligorganisationen, og spørger, om det er noget, boligorganisationen har mærket til. Administrator oplyser, at de ikke har fået henvendelser i anledning af anvisningerne.

8. Eventuelt

Administrator efterspørger, hvad der efter tilsynets opfattelse skal til, førend der er tale om ekstraordinære arbejder i medfør af almenboliglovens § 98. Dette drøftes herefter, og tilsynet oplyser blandt andet, at det er en konkret vurdering fra gang til gang, hvorfor det er svært at sige noget generelt herom. Herefter drøftes en konkret ansøgning om kommunal garantistillelse.