



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab, jura og fast ejendom

Møde vedr.: Styringsdialog med A/B Andelsbo

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ.

Mødedato: 11-09-2024

Sendes til: RandersBolig

Deltagere:

Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør og Jette Halkjær, økonomichef.

Fra A/B Andelsbo: Allan Rasmussen, formand og Dan Bruun, næstformand.

Fra Randers Kommune deltog økonomikonsulent Camilla Skjøtt Svendsen og jurist Mette Lykke Laursen.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækningsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Renoveringsprojekter
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2022/2023

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 80.025 kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes primært forrentning af arbejdskapitalen på 1,886% samt kursgevinst på obligationer. Af negative budgetafvigelser har der været et merforbrug på bruttoadministrationsudgifter og en mindre indtægt fra administrationsbidrag.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.052,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.111,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Det samlede budgetterede administrationsbidrag pr. lejemålsenhed er på 4.174 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.226 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 52 kr. større end budgetteret. Merforbrug skyldes højere udgifter til personaleudgifter end budgetteret.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning 16.512.043 kr., hvoraf 6.708.865 kr. er disponibel, svarende til 13.191 kr. pr. lejemålsenhed. Grundet størrelsen på den disponible del af dispositionsfonden, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne. Den bundne del af dispositionsfonden er på 9.803.178 kr. og udgør indskud i Landsbyggefonden på 8.803.001 kr. og udlån til afdeling 6, Bjellerupparken, på 1.000.177 kr.

Afdelingerne har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 3.749.062 kr., heraf er 2/3 dele indbetalt til Landsbyggefonden, mens 1/3 er indbetalt til dispositionsfonden. Da afdeling 10 er en institution, betales ydelserne fuldt ud til egen dispositionsfond.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 59.500 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år (46.810 kr.), men fortsat et relativt lavt niveau.

Der er ydet tilskud til tab ved fraflytning på 127.028 kr., hvilket er en stor stigning i forhold til sidste regnskabsår (12.176 kr.).

Derudover er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til driftscenteret på 47.000 kr. samt driftsstøtte til afdeling Bjellerupparken på 940.000 kr. Der er yderligere betalt 23 t.kr. til screeningsnotat med midler fra dispositionsfonden.

Udlånet til Bjellerupparken på 1.000.178 kr. er bundet på dispositionsfonden og fratrukket den disponible saldo.

RandersBolig oplyser, at der i regnskabsåret 23/24 er godkendt tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 13 til vinduer og døre på 2 mio. kr. Derudover ydes der driftsstøtte til Bjellerupparken på 940.000 kr. og støtte til driftscentret på 47.000 kr.

Trækingsret

Der er trækingsretsmidler for i alt 8.803.001 kr., hvoraf 936.049 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo er på balancetidspunktet 7.866.952 kr.

Der er indbetalt 420.042 kr. fra afdelingerne i regnskabsåret og en rentetilskrivning på 69.699 kr.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten til forbedringsarbejde i afdelingerne.

RandersBolig oplyser, at der er reserveret midler fra trækingsretten til afdeling 2 på 5,8 mio. kr. til renovering af klimaskærm, køkken og bad, og til afdeling 13 på 1,5 mio.kr. til vinduer og døre.

Arbejds kapital

Arbejds kapitalen udgjorde ved regnskabsårets udgang 4.059.082 kr., efter årets overskud er overført. Den disponible del af arbejds kapitalen udgør 3.383.172 kr. ved regnskabsårets udgang.

Den bundne del af dispositionsfonden på 675.910 kr. svarer til kapitalindskud i RandersBolig.

Der indbetales ikke særlige bidrag til arbejds kapitalen fra afdelingen, da maksimumgrænsen for arbejds kapitalen er nået.

Boligorganisationen har den 16. april 2024 fået en udlodning fra egenkapitalen i RandersBolig. Det giver et overskud i regnskabsåret 23/24 i boligorganisationen.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for i alt 77.094.876 kr. Afdelingerne har et samlet indestående på 66.449.224 kr., og den disponible del af dispositionsfonden for boligorganisationen udgør i alt 6.708.865 kr.

Der er således fuld likviditet i den fælles formueforvaltning og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

RandersBolig oplyser, at likviditeten er faldet siden sidste regnskabsår med ca. 1,5 mio. kr. Dette skyldes, at der var en del midler på reguleringskontoen i Bjellerupparken, som nu er brugt.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der er i regnskabsåret dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt 59.500 kr., hvoraf 9.368 kr. er opstået grundet el-forbrug i forbindelse med tomgang. Det er en stigning i forhold til sidste år, men fortsat et relativt lavt niveau.

Der er ingen afdelinger hvor tabet udgør mere end 2% af årslejen, og samlet set udgør tabet for alle afdelinger 0,15% af årslejen.

RandersBolig oplyser, at der pr. 4. september 2024 er et samlet tomgangstab på 125.000 kr. Tab ved lejeledighed er således steget i indeværende regnskabsår, hvilket også er tilfældet for de øvrige boligorganisationer. Der har primært været tomme boliger i Bjellerupparken. Her udgør tabet 76.000 kr.

RandersBolig bemærker, at der er stort fokus på tab ved lejeledighed, og der er oprettet en taskforce, som skal undersøge mulighederne for at undgå tabet.

Organisationsbestyrelsen bemærker, at tab ved lejeledighed ikke har været en udfordring for boligorganisationen indtil nu, men at det er meget positivt, at RandersBolig har fokus på det og specielt med den nyoprettede taskforce.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning for i alt 223.048 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår på 102.795 kr., dog nogenlunde samme niveau som regnskabsår 2020/2021.

Dispositionsfonden har dækket 127.028 kr., afdelingerne har selv dækket 89.607 kr. af henlæggelser og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er to afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2% af årslejen. Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse.

I 10 afdelinger er der ingen tab ved fraflytninger.

RandersBolig oplyser, at pr. 4. september 2024 udgør tab ved fraflytning 70.000 kr., hvilket tilsynet finder meget positivt.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2022/2023

Der har i regnskabsåret været 12 afdelinger med overskud og ingen afdelinger med underskud.

Der har været budgetteret med en negativ rente af mellemregningen på 0,5%, men der er realiseret en positiv rente på 1,886%

12 afdelinger har en positiv resultatkonto, mens ingen afdeling har en negativ resultatkonto. I alle afdelingerne bliver resultatkontiene afviklet inden for en periode af 3 år som loven foreskriver, med undtagelse af afdeling 6, Bjellerupparken, hvor resultatkonto vil blive afviklet inden for en periode på 10 år. Dette er godkendt af organisationsbestyrelsen ved budgetlægningen for 2022/2023, men RandersBolig oplyser, at det ændres til afvikling på en gang og overførsel til henlæggelser ved næste budgetlægning.

Administrator oplyser, at de vil øge renteindtægten ved budgetlægningen for regnskabsåret 2025/2026.

RandersBolig bemærker, at overskuddet i afdelingerne er kunstigt grundet situationen vedrørende kurstab og renteindtægter. Det er tidligere besluttet, at kurstabet kunne placeres på afdelingernes henlæggelser, og herefter nedskrives i takt med afdelingerne opnår kursgevinster. De realiserede renteindtægter i

afdelingerne kan ikke anvendes til at nedskrive akkumuleret kurstab på henlæggelserne.

Bestyrelsen bemærker ligeledes, at det ikke giver mening at nedsætte lejen for efterfølgende at sætte lejen op igen, da det vil forvirre lejerne.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingerne har henlagt til og udført arbejder ifølge Drifts- og vedligeholdelsesplanen. Der forventes dermed ikke store udsving i lejen fremadrettet.

Alle afdelinger har i året kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse samt kurstab. Henlæggelserne er samlet steget med 3.381.000 kr. Afdelingerne har samlet set henlagt 9.410.000 kr. til planlagt vedligeholdelse. Der er i regnskabsåret forbrugt 5.523.802 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdelingerne. Derudover har der været en kursgevinst på 498.380.

Det akkumulerede kurstab er i alt 5.629.876 kr. på afdelingernes opsparede henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Alle afdelinger har i året henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning.

Der har været stigning af henlæggelser i alle afdelinger bortset fra afdeling 3, 11 og 15.

Der har været forbrugt af henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i alle afdelinger bortset fra afdeling 4.

4. Effektiv drift

Boligorganisationen har en effektivitetsprocent på 75,3%, hvilket er lavere end både kommune- og regionsgennemsnittet. Afdeling 15 har den laveste effektivitet på 63%. Der er fem røde afdelinger, tre gule afdelinger og tre grønne afdelinger.

Det er tredje år i træk med et fald i boligorganisationens effektivitetsprocent.

Hvordan arbejder I med effektiviteten i boligorganisationen?

RandersBolig oplyser, at en stor del af faldet i effektiviteten skyldes inflationskrisen og udgifter til det offentlige, hvilket boligorganisationen ikke er herre over. De er ikke tilfreds med faldet, da det ikke lever op til målsætningen. Effekten af de forskellige tiltage, herunder indkøbsaftaler og rammeaftaler, skulle meget gerne afspejle sig i tallene fremadrettet.

RandersBolig bemærker, at effektiviteten falder mindre end hos andre boligorganisationer.

Bestyrelsen bemærker, at det kan være svært at finde besparelser i de små afdelinger.

5. Renoveringsarbejder

Der er renoveringer i afdeling 2, 3 og 13.

Renoveringen i afdeling 2 består af udskiftning af tag, køkken, bad samt etablering af ventilation. Afdelingen stemte ja til renoveringen i 2021, og på grund af stigende renter og bygge og materialepriser, er økonomien udfordret. Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der blev givet tilskud fra trækningensretten på 5,8 mio. kr. og godkendt en huslejestigning på 29,49 %. Der er ydet tilskud fra trækningensretten på 5,8 mio. kr.

I afdeling 3 er der igangsat en fugtsikring. Huslejen stiger med 18,77 %, hvilket er godkendt af byrådet i maj 2023.

Renoveringen i afdeling 13 består af udskiftning af vinduer og døre. Renoveringen er godkendt på afdelingsmøde den 4. juli 2024 med en huslejestigning på 8,88 %. Der er ydet tilskud fra trækningensretten på 1,5 mio. kr. og 2 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Reguleringskontoen i afdeling 6, Bjellerupparken, er brugt. Der er udarbejdet byggeregnskab og sagen er afsluttet.

6. Beboerdemokrati

Bestyrelsen oplyser, at det er svært at rekruttere nye medlemmer til afdelingsbestyrelserne, men det er et generelt problem.

Der er tre afdelinger uden en afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsen deltager i afdelingsmøderne, og varetager afdelingernes interesser. Det er afdelingerne selv, som skal stå for at arrangere arrangementer.

Bestyrelsen har fortsat et ønske om et ungdomsudvalg i Bjellerupparken, men det er svært at tiltrække de yngre beboere, hvilket også hænger sammen med beboersammensætningen i afdelingen.

6. Eventuelt

Tilsynet oplyser om prioritering af midler til almene boliger i 2025. Det forventes, at byrådet tager stilling til kriterier for nye almene boliger i slutningen af 2024, og at fristen for indsendelse af projekter er i august 2025.

Organisationsbestyrelsen og RandersBolig bemærker, at boligorganisationen er sund og velfunderet, og de har et ønske om et nyt projekt i Dronningborg, hvor der mangler almene boliger.