



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Boligforeningen Kronjylland
Mødested: RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ
Mødedato: 26-06-2024
Sendes til: RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland

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

Fra Randers Kommune: Camilla Skjøtt Svendsen, Annemette Holt Hansen og Morten Holt Brüner, Tilsynet med Almene Boliger.

Fra Boligforeningen Kronjylland: Lone Jakobsen, Trine Hardt og Frank Jonsen.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning
 - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Henlæggelser
4. Renovering
 - a. Igangværende renoveringer
 - b. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. 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 overskud på 290.963 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt forrentning af arbejdskapitalen på ca. 186.000 kr., kursgevinst på obligationsbeholdningen på ca. 78.000 kr. og reguleringer vedrørende tidligere år til eksempelvis revision på ca. 70.000 kr.

Der er en samlet kursgevinst på obligationer i boligorganisationen på 1.236.000 kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør 78.000 kr.

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

Administrationen oplyser, at der er budgetteret med et administrationsbidrag på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 939,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.002 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Der er realiseret et administrationsbidrag på 4.029 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså 27 kr. mere pr. lejemålsenhed end budgetteret. Det skyldes overskridelse af budgetterede bruttoadministrationsudgifter. Der er tale om et lille fald siden sidste regnskabsår.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 54.705.932 kr., hvoraf den disponible del udgør 32.609.660 kr., svarende til 20.501 kr. pr. lejemålsenhed. Da det er over maksimumbeløbet, opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør 22.096.272 kr. og er indskudt i Landsbyggefonden.

Afdelingerne har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 10.663.427 kr., hvoraf 7.050.732 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 970.284 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste regnskabsår. Der er desuden ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning på 292.895 kr., hvilket er en stor stigning i forhold til sidste regnskabsår.

I året er der desuden givet tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 11 på henholdsvis 1.203.976 kr. til genhusning og 20.900 kr. til ekstra ydelse på realkredit, 180.866 kr. til screeningsnotater til afdeling 1, afdeling 6, afdeling 9 og afdeling 13, 319.907 kr. til udskiftning og ventilation i afdeling 6, 7.278 kr. til hjemfald i afdeling 14 og 12.000 kr. til medfinansiering af den boligsociale helhedsplan.

Udlån til afdeling 9 og afdeling 20 er indfriet i regnskabsåret, og der er ikke flere udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne.

I regnskabsåret 2023/2024 er der godkendt tilskud til afdeling 12, afdeling 15, afdeling 21 og afdeling 22 til renoveringer. Derudover er der godkendt tilskud til afdeling 11 til ekstra ydelse på realkredit. Der er samlet set godkendt tilskud på op til 15.869.629 kr.

Der er samlet en stigning i den disponible del af dispositionsfonden på 970.240 kr.

Arbejdskapital

Efter at årets overskud på 290.963 kr. er overført til arbejdskapitalen udgør denne 10.694.872 kr. ved regnskabsårets udgang. Den disponible del er steget med et beløb svarende til årets overskud, og udgør herefter 8.570.901 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.

Aktier i Bolind er solgt i regnskabsåret 2023/2024 med et kurstab på 8.523 kr.

Administrator oplyser, at boligorganisationen den 16. april 2024 har fået udlodning fra egenkapitalen fra RandersBolig. Boligorganisationen har fået ca. 3 mio. kr. Disse bliver overført til arbejdskapitalen i indeværende regnskabsår, hvilket giver et overskud i regnskabsåret 2023/2024.

Trækningsretten

Trækningsretten udgør pr. 30. september 2023 22.096.273 kr., hvoraf 3.088.480 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo udgør på balancetidspunktet 19.007.793 kr.

Fra afdelingerne er der indbetalt 3.029.306 kr. til trækningsretten. I regnskabsåret er der hjemtaget 4.435.557 kr. fra trækningsretten til ombygning af købmandsbutik til erhverv i afdeling 9. Derudover har der været en rentetilskrivning på 189.325 kr. Der er godkendt tilskud fra trækningsretten til afdeling 11 og afdeling 13 på samlet set 11 mio. kr.

Likviditet

Boligorganisationen kan ved regnskabsårets udgang rejse likviditet for 164.723.488 kr. Afdelingerne har samlet et indestående på 121.236.042 kr. i boligorganisationen, og den disponible del af dispositionsfonden udgør 32.609.660 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 steget med 14.177.546 kr.

b. Tab ved fraflytning og lejeledighed

Afdelingerne har i regnskabsåret fået dækket tab ved lejeledighed for i alt 970.284 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 11, afdeling 22 og afdeling 25 har tabet ved lejeledighed udgjort mere end 2 pct. af årslejen. I afdeling 11 skyldes tabet en større renovering i afdelingen. I afdeling 22 har fem boliger

stået tomme fra 0,5 til 7,5 måneder. 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 2024 udgør tabet ved lejeledighed 518.000 kr., hvoraf 274.000 kr. vedrører afdeling 27, hvor der er godkendt en stor helhedsplan. Administrator har fokus på tabet ved lejeledighed. Der er indsat en taskforce på tre personer, der arbejder for at nedbringe tomgang. De afholder blandt andet åbent hus-arrangementer og igangsætter mindre renoveringstiltag for at forskønne de tomme lejemål. Administrator nævner, at et eksempel på dette kan være udskiftning af stikkontakter, så de fremstår ens og mere moderne.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning på i alt 610.261 kr. Der er tale om en stigning siden sidste regnskabsår på 237.235 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. Der har været 10 flytteopgørelser med en skyldig saldo på over 20.000 kr. En enkelt fraflytning har medført et tab på 118.000 kr.

Afdelingerne har selv dækket 273.755 kr. af tabet af henlæggelser. Dispositionsfonden har dækket 292.895 kr. Det resterende beløb er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

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

Pr. 31. maj 2023 udgør tab ved fraflytning 772.000 kr. Der forventes således en stigning i tab ved fraflytning i indeværende regnskabsår 2023/2024.

2. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2020/2021

I regnskabsåret har der været 18 afdelinger med overskud og to afdelinger med underskud. Der er ingen afdelinger, der har haft et nul resultat.

De 18 afdelinger med overskud havde forventet en negativ rente, men de har alle realiseret en positiv rente på 2,248 %.

I de to afdelinger, der har haft underskud, er der tale om underskud på mellem ca. 35.000 kr. og 40.000 kr.

Der er i alt 16 afdelinger, der har en positiv resultatkonto, mens fire afdelinger har en negativ resultatkonto. Der er ingen afdelinger med en resultatkonto med saldo på nul. Administrationen oplyser, at alle afdelingernes resultatkonti vil blive afviklet budgetmæssigt inden for en periode på tre år.

b. Henlæggelser

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

Afdelingernes opsparede henlæggelser er steget med 3.365.349 kr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingerne kan dække årets forbrug af opsparede henlæggelser med undtagelse af afdeling 14, som har henlagt ekstra 77.881 kr. Afdelingernes andel af opsamlet kurstab er fratrukket de opsparede henlæggelser.

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 tilgang af henlæggelser i alle afdelinger.

Der er fortsat fokus på henlæggelser ved hver budgetlægning.

3. Renovering

a. Igangværende renoveringer

Tilsynet har noteret, at der er tre igangværende renoveringssager. Det drejer sig om renoveringer i afdeling 15, 16 og 21.

I afdeling 15 skal der foretages kloakseparering og konvertering fra naturgas til fjernvarme. Denne renovering er i opstartsstadiet.

I afdeling 16 skal der skiftes tag. Der blev ansøgt om godkendelse af lånehjemtagelse med 100 pct. kommunal garantistillelse for lånet. Byrådet godkendte dette i september 2023. Administrator oplyser, at renoveringen er i gang.

I afdeling 21 skal der udskiftes vinduer. Der gives tilskud fra dispositionsfonden til denne renovering.

b. Helhedsplan i afdeling 27

Administrator oplyser, at der har været licitation, og at det kan forventes, at skema B indsendes i juli 2024.

Administrator oplyser, at projektet forventes at blive dyrere end først antaget. Det fremgår af ledelsesberetningen, at der er en forventet merpris på 170 mio. kr. i forhold til den godkendte samlede udgift ved skema A. 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 668 mio. kr. Administrator oplyser, at det forventes, at der gives tilskud fra boligorganisationen, der skal være med til at sikre, at den forventede huslejestigning som følge af helhedsplanen kan overholdes.

Administrator oplyser, at flere beboere har udtrykt irritation over, at der fornyeligt er gennemført kloakrenovering i området, og at de nu igen forventer at opleve gene i forbindelse med helhedsplanen. Administrator har forsøgt at koordinere kloakarbejdet med helhedsplanen, men dette kunne ikke lade sig gøre.

4. Effektiv drift

Boligforeningen Kronjylland har i regnskabsåret haft en effektivitetsprocent på 78,0 pct., hvilket er et fald i forhold til sidste regnskabsår. Det er højere end kommunegennemsnittet og mindre end regionsgennemsnittet.

Administrator oplyser, at inflationen i samfundet har betydning for faldet i effektiviteten. Boligorganisationens forsikring er indekseret og er steget med 10 pct. siden sidste regnskabsår. Der har ligeledes været en stigning på renovationen, som påvirker effektiviteten.

Der har været en stigning i antal røde afdelinger fra to til fem. For disse afdelinger laves der handlingsplaner. Dette arbejde er igangsat. Administrator oplyser, at der løbende foretages markvandring, hvor der i højere grad kigges på langsigtede løsninger.

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, men at der ses en interesse blandt beboerne for deltagelse i beboermøder.

6. Eventuelt

Administrator oplyser, at der forventes snarlig indberetning af skema B for helhedsplanen i afdeling 27.