



## Referat

**Forvaltning:** UMT Sekretariat  
**Møde vedr.:** Redegørelse  
**Mødested:** Laksetorvet, Kundecenteret UMT  
**Mødedato:** 07-06-2019  
**Sendes til:** Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 og RandersBolig

---

**Deltagere:** Fra boligorganisationen: Mogens Vive, formand, og Jannie Amdi, næstformand

Fra RandersBolig: Kenneth Hansen, direktør, Jette Halkjær, teamleder økonomi og Berit Rudbeck, forvaltningskonsulent

Fra Randers Kommune: Mette Lykke Laursen, Kristina Ertmann Nielsen, Jutta Vinter og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2017/2018, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
  - b. Tab ved fraflytning og lejeledighed
3. Afdelingens økonomi
  - a. Regnskab 2017/2018, herunder afvikling af overskud
  - b. Henlæggelser
4. Renoveringsprojekter
  - a. Helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

### **2. Boligorganisationens økonomi**

#### *a. Regnskab 2017/2018, herunder dispositionsfond og arbejdskapital*

Årets resultat er et overskud på 167.182 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes forrentning og tilbagebetaling af administrationsbidrag.

Der er i regnskabsåret indkøbt en hjertestarter til afdelingen og der er ydet tilskud fra arbejdskapitalen.

Der er budgetteret kostægte administrationsbidrag for at sikre balance i den ordinære drift af boligorganisationen. Administrationsbidraget fra afdelingerne til boligorganisationen var budgetteret med 987 kr. pr. lejemålsenhed og realiseret 984 kr. pr. lejemålsenhed pr. år.

Der er opkrævet og budgetteret med 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig.

Momsfritagelse i RandersBolig er ophørt pr. 1. januar 2019, hvorfor det i regnskabsår 2018/2019 er sidste gang, der tilbagebetales et beløb til boligorganisationerne. RAB får udbetalt 166.816 kr. for regnskabsåret 2017/2018. Aftalen om regulering til kostægte bidrag ophører samtidig, da det var en aftale, der bestod i perioden med momsfritagelse.

#### Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 4.321.492 kr., hvoraf den disponible del er 3.439.108 kr., svarende til 19.321 kr. pr lejemålsenhed. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag i afdelingen, da det er over maksimumsgrænsen. Eneste indtægt har således været indbetaling fra udamortiserede ydelser.

Den bundne del udgør 882.384 kr.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 38.791 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år.

Der er ydet tilskud til en boligsocial medarbejder på 6.593 kr.

Der er fremgang i dispositionsfonden, hvilket er rigtig godt. Dispositionsfonden er meget velkonsolideret, hvilket anses som positivt i forhold til den forventede helhedsplan.

#### Arbejdskapital

Årets overskud er overført til arbejdskapitalen som ved årets udgang udgør 1.977.739 kr., heraf er 1.745.070 kr. disponibel, svarende til 9.804 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning i forhold til sidste år. Der opkræves derfor ikke særlig bidrag i afdelingen, da det er over maksimumbeløbet.

Den bundne del af arbejdskapitalen udgør 232.669 kr. og svarer til kapitalindskud i RandersBolig.

#### Trækingsret

Trækingsretten udgør pr. 30 september 2018 882.384 kr., hvoraf er 231.376 kr. er bunden indskud.

Der er indbetalt 73.000 kr. til trækingsretten og 651.008 kr. er disponibel.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten. Der er ikke prioriteret midler pt., da de afventer den videre behandling af helhedsplanen.

Der er samlet set givet tilskud på 1,250 mio. kr. til rådgiverhonorar i forbindelse med opstart af helhedsplan.

#### Likviditet

RAB har pr. 30 september 2018 midler for 13.141.430 kr. Afdelingen har et indestående på 7.712.241 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 3.439.108 kr. Der er således fuld likviditet og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler og indestående i dispositionsfonden.

#### *b. Tab ved fraflytning og lejeledighed*

##### Tab ved lejeledighed

Afdelingen har fået dækket tab ved lejeledighed på i alt 38.791 kr. Det er en fordobling af sidste års tab. Tabet dækkes af dispositionsfonden.

En del af tabet er tabt el-forbrug i forbindelse med tomgangsleje, svarende til 4.819 kr.

Tab på erhvervslejemål udgør 21.000 kr. af det samlede tab. Lejemålet er dog genudlejet pr. 15. november 2018, så der er ikke tab til dette mere.

Det går generelt nemt med at genudleje boliger i boligorganisationen.

I forhold til den resterende tomgangsleje er der pulterrum, som ikke udlejes, samt p-pladser (garager). Boligorganisationen oplyser, at siden sidste år er der indgået en aftale med Q-park. Det er trådt i kraft i foråret 2019, og det fungerer indtil videre ok. Der er fortsat 10 ledige pladser, som løbende forsøges genudlejet, både internt og eksternt. Lejen pr. p-plads er 300 kr. mdr.

##### Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været tab ved fraflytning på 35.725 kr. Tabet er faldet med 33.000 kr. siden sidste regnskabsår, hvilket er rigtig positivt. Der har været en enkelt sag, hvor tabet udgjorde ca. 14.000 kr., resten har været mindre sager. Der har indtil videre ikke været et særligt stort tab ved fraflytning i indeværende regnskabsår (9.600 kr. i første halvår).

Afdelingen har selv dækket 29.249 kr. med henlæggelser. Restbeløbet er dækket af tidligere afskrevne fordringer. Dispositionsfonden har således ikke dækket noget i regnskabsåret.

Afdelingen har en høj fraflytning (15 %) i forhold til benchmark. Det skyldes, som drøftet tidligere år, at huslejen er lav, samt at boligforeningen qua sin beliggenhed er oplagt som pendlerlejlighed. Det betyder, at der er en større lejergennemgang end i en gennemsnitlig lejlighed. Men de lejes nemt ud igen, og det anses ikke som et problem.

### **3. Afdelingens økonomi**

#### *a. Regnskab 2017/2018, herunder afvikling af overskud*

Revisor har ingen bemærkninger til regnskabet.

Afdelingen har haft et overskud på 344.391 kr. Det skyldes besparelse på lån, vand, renholdelse og vedligehold. Dette er rettet til i kommende budgetter for så vidt angår besparelse på lån, som vil være en besparelse, der gælder fremover.

Årets overskud er overført til resultatkontoen, som hermed udgør 1.296.159 kr. Resultatkontoen er høj, men afvikles over en 3 årig periode, som loven forskriver. Overskuddet bruges til ekstra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning.

Der er ingen lejestigning i afdelingen, hvilket blandt andet skyldes afvikling af resultatkontoen. Lejen udgør derfor 683 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvilket er et meget fint niveau.

Der er konverteret et lån i afdelingen og 3 har fået profilskifte, hvorved renten er blevet låst fast i lånets restløbetid. Der resterede et enkelt lån med variabel rente ved regnskabsårets afslutning, men det er der efterfølgende lavet profilskifte på i november 2018, da man afventede, at restløbetiden kom ned på 10 år, hvorved lånet kunne omlægges til fast rente ved at foretage et profilskifte.

Der er således nu ikke flere lån med variabel rente tilbage i afdelingen, hvilket tilsynet finder positivt, da det minimerer risikoen for uforudsete huslejestigninger.

#### *b. Henlæggelser*

##### Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingen henlægger til planlagt vedligeholdelse, og henlæggelsesniveauet følger drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der ikke kommer pludselig udsving i lejen.

Afdelingen har i regnskabsåret kunne dække forbruget til planlagt vedligehold. Henlæggelserne er samlet set øget med 195.000 kr.

##### Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med ca. 118.000 kr. i regnskabsåret, da der er foretaget en ekstraordinær henlæggelse i regnskabsåret for at styrke henlæggelserne. Det finder tilsynet positivt, da niveauet var meget lav sidste regnskabsår. Der henlægges løbende fremover for at holde niveauet på det nuværende.

#### **4. Renoveringsprojekter**

Der er i året foretaget en renovering af vaskeri for ca. 800.000 kr., som afdelingen selv har dækket. Afdelingen afventer kommende renoveringer pga. helhedsplanen.

Der vil dog blive isat nye vinduer på Viborgvej hen over sommeren 2019, da standen er kritisk og ejendommen ikke er omfattet af helhedsplanen.

Boligorganisationen oplyser til orientering, at de forventer snart at indsende en ansøgning til tilsynet om grundkapitalindsud til nye taglejligheder i forbindelse med helhedsplanen. Ansøgningen forventes at vedrøre 11 taglejligheder og erhvervslokaler, der skal omdannes til 2 boliger – i alt 13 nye lejemål.

##### *a. Helhedsplan*

Der er møde den 24. juni med Kuben om den videre fremdrift i helhedsplanen. Der var endvidere et møde i maj for at få færdiggjort ansøgning om helhedsplan til Landsbyggefonden. Endelig er der indsendt en ansøgning om kapitaltilførsel til Landsbyggefonden i foråret 2019.

Så samlet set er der igen fremdrift i helhedsplanen.

#### **5. Effektiv drift**

I efteråret 2018 har boligorganisationen truffet beslutning om, hvilke muligheder for effektivisering, der skulle arbejdes med. Der blev målsat en besparelse på ca. 200.000 kr. Besparelsen blev fundet i tiltag på blandt andet konto 114, renholdelse og konto 115, almindelig vedligeholdelse. Et af tiltagene var en reduktion af antal trappevask til hver 14. dag i sommerhalvåret, men afdelingen nedstemte dette på det ordinære afdelingsmøde i februar 2019.

Der arbejdes videre med flere andre tiltag, såsom sortering af affald og besparelse ved at hyre et eksternt rengøringsfirma. Derudover arbejdes der på længere sigt med optimering af teknikrum samt andre tiltag, der dog kræver en opstartsinvestering.

#### **6. Beboerdemokrati**

Boligorganisationsbestyrelsen oplyser, at det er status quo, der kommer ikke mange nye deltagere ved møder mm., og det er svært at tiltrække nye folk. Det er et generelt problem, som også er blevet vendt på BLs møder.

Det har dog med succes været muligt for RAB at få nye medlemmer i hovedbestyrelsen, og der var flere, der ønskede at stille op, hvilket er rigtig positivt.

Der har været en del klager, som til dels skyldes den nye persondatalovgivning, der har medført en ændret forretningsgang. Også det er en udfordring, som opleves i hele landet, og det har været ligeledes været vendt i BL regi. Der har i det forgangne år især været en enkelt træls sag, som har fyldt meget hos beboerne og bestyrelsen.

Der informeres fra RandersBolig side generelt om hvilke type klager, der kommer samt om resultatet af klagesagsbehandlingen. Der er dog ikke adgang til selve klages indhold. Forretningsgang for klagesagsbehandling ligger offentlig tilgængelige.

Der arbejdes i øjeblikket med at udarbejde nye retningslinjer i forbindelse med persondatalovgivningen i RandersBolig regi, herunder blandt andet afholdelse af kurser for afdelingsbestyrelserne, hvor der skal drøftes konkrete problemstillinger og man forhåbentlig kan få afklaret nogle problemstillinger.

Boligorganisationsbestyrelsen oplyser, at man ikke ønsker at deltage i fusionen med A/B Andelsbo, A/B Gudenå og Vorup. Det skyldes både følelser men også, at det er mere naturligt at fusionere med en anden boligorganisation, hvis det skulle blive relevant på et tidspunkt. Indtil videre er der 150 års jubilæum i 2024, som man ønsker at afholde, inden der tales videre om fusion.

## **7. Eventuelt**

Det går godt, der er et godt samarbejde med RandersBolig og god stemning i boligorganisationen.