



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Typografernes Stiftelse

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93

Mødedato: 23-08-2023

Sendes til: RandersBolig og Typografernes Stiftelse

Deltagere: Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, Jette Halkjær, økonomichef

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

Afbud: Fra Randers Bolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, Typografernes Stiftelse

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2023, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2023
 - b. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Beboerdemokrati
6. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

- a. *Regnskab 2023, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet*

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationen har samlet set en god økonomi, der dog grundet boligorganisationens størrelse er sårbar ved uforudsete store udgifter.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på 2.331 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes positiv forrentning af arbejdskapitalen og boligorganisationens andel af kursgevinsten på obligationsbeholdningen. Der har været en ekstra udgift grundet for lidt afsat til revision i sidste regnskabsår.

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.839,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed, altså et samlet administrationsbidrag på 4.902 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger udgjorde 4.911 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning i forhold til sidste år og 9 kr. mere end budgetteret.

Der er en samlet kursgevinst på obligationer i boligorganisationen på 33.065 kr., hvoraf boligorganisationens andel udgør 2.535 kr., mens afdelingens andel udgør 30.530 kr.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 2.212.181 kr., hvoraf den disponible del er 242.961 kr. Det svarer til 5.926 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under maksimumsgrænsen, hvorfor der opkræves bidrag til dispositionsfonden i afdelingen. Afdelingens bidrag til dispositionsfonden har i regnskabsåret udgjort i alt 25.461 kr.

Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 15.847 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste års tilskud, som var på 19.049 kr. I året er der ikke ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj, som viser udviklingen i dispositionsfonden de næste 10 år. Da prognosen sidste år viste, at dispositionsfonden var i fare for at blive negativ i 2032, besluttede organisationsbestyrelsen på møde den 3. oktober 2023, at der skal indbetales ekstra 1.000 kr. pr. lejemålsenhed pr. år fra regnskabsåret 2025 med henblik på at styrke dispositionsfonden. Dette vil blive indberegnet i budgettet fra 2025. Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune godkendte dette den 3. maj 2024.

Arbejdskapitalen udgør ved årets udgang 137.548 kr., svarende til 3.355 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er 233 kr. mere end sidste regnskabsår. Den disponible del af arbejdskapitalen er steget med 9.547 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Der henlægges 165 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør 3.369 kr. pr. lejemålsenhed. Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret ikke udgør dette beløb, er der opkrævet bidrag i afdelingen på i alt 7.216 kr.

Trækningsretten udgør ved årets udgang 1.969.219 kr., hvoraf den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 1.708.924 kr. De resterende 260.295 kr. er bundne indskud. Der er indbetalt 123.276 kr. fra afdelingen til trækningsretten. Derudover er trækningsretten tilskrevet rente på 14.546 kr. Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejder i afdelingen.

Likviditeten er steget med 133.000 kr. siden 2022. Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler, idet boligorganisationen kan rejse likviditet for 1.971.646 kr.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Der har været tab ved lejeledighed på 15.547,13 kr., hvilket er et fald i forhold til sidste år. Tabet skyldes tomgang i fire lejemål, som alle er genudlejet.

Pr. 14. august 2024 har der været tab på lejeledighed på 84.262 kr., som hovedsageligt skyldes et lejemål, der har stået tomt fra 1. januar 2024.

Der har endvidere været tab ved fraflytning på 12.692,90 kr., hvilket også er et fald i forhold til sidste år. Tabet skyldes, at der har været to sager.

Pr. 14. august 2024 har der i regnskabsåret været tab ved fraflytning på 18.946 kr., som skyldes to sager.

Tilsynet pointerer, at boligorganisationens størrelse gør denne meget sårbar over for større udgifter. En enkelt større udgift til en fraflytning vil kunne have en betragtelig negativ indflydelse på boligorganisationens økonomi. Tilsynet finder, at dette - sammenholdt med de stigende udgifter til tab ved lejeledighed og fraflytning - er en bekymrende udvikling.

Tilsynet opfordrer på den baggrund boligorganisationen til genoverveje sammenlægning med en anden boligorganisation, da dette vil gavne boligorganisationens økonomi, og dermed gøre boligorganisationen mindre sårbar over for eksempelvis tab ved fraflytning og tomgang.

2. Afdelingens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingens økonomi, og overordnet har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Afdelingen har overordnet en god økonomi i forhold til antal boligenheder.

a. Regnskab 2023

Afdelingen har et overskud på 13.021 kr., som er overført til resultatkontoen, og som afvikles over tre år. Overskuddet skyldes hovedsageligt en renteindtægt af afdelingens mellemregning.

Pr. 1. januar 2024 blev der effektueret lejestigning på 8,53 pct. på grund af driftsudgifter og henlæggelser og afvikling af underskud. Der kommer ligeledes huslejestigning på 1,65 pct. pr. 1. januar 2025 grundet ekstra indbetaling til dispositionsfonden. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat på et fornuftigt niveau.

Budgetkontrollen pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 68.000 kr. i regnskabsåret 2024 bl.a. grundet større renteindtægt, mindre ejendomsskat og almindelig vedligehold.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse

Afdelingen har henlagt og udført arbejde ifølge deres drift og vedligeholdelsesplan. Afdelingen har i regnskabsåret henlagt 567.000 kr. og forbrugt 462.154 kr. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget med 104.847 kr. for kurstab. Afdelingens henlæggelser har kunne dække forbruget i 2023, dog er den opsparede saldo meget lav.

Kursgevinst på obligationer tillægges de opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i afdelingen. Afdelingen har fået en kursgevinst på 30.529,44 kr. Det opsamlede kurstab pr. 31. december 2023 er nedskrevet til 58.684,55 kr.

Henlæggelsesniveauet for planlagt og periodisk vedligeholdelse skal øges ved fremtidige budgetter.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

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

I regnskabsåret er der ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da opsparet saldo ved budgetlægningen blev vurderet tilstrækkelig stor.

3. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 67,5, hvilket er lavere end både kommune- og regionsgennemsnittet.

Administrator har opfordret boligorganisationen til at overveje sammenlægning med en anden boligorganisation for at optimere effektiviseringspotentialet.

Organisationsbestyrelsen og administrationen er klar over de udfordringer og risici, der kan være ved at drive en lille boligorganisation.

Bestyrelsen ønsker fortsat, at boligorganisationen er en selvstændig boligorganisation.

Boligorganisationen har fokus på effektiv drift, og der er bl.a. implementeret robotplæneklipper og opsat vedligeholdelsesfrit hegn.

Tilsynet opfordrer endnu engang til at overveje en sammenlægning, da det forventes at have en markant positiv effektiv på effektiviseringsprocenten.

4. Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet fungerer rigtig godt i boligorganisationen. Boligorganisationen har afholdt alle beboerdemokratiske møder, og der afholdes sommerfest og julehygge.

5. Eventuelt

Der var ikke noget at drøfte under eventuelt.