



Notat – Redegørelse fra styringsdialog

Sagsnavn: AB Andelsbo, styringsdialog 2025

Sagsnummer: 03.10.24-A00-5-25

Skrevet af: Astrid Rolin Damm

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

E-mail: Almen@randers.dk

Forvaltning: Stab, Jura og Fast ejendom

Dato: 10-06-2025

Mødedeltagere:

Fra Randers Kommune deltog Astrid Rolin Damm, Inge Qvortrup, Hannah Klokmos og Morten Holt Brüner

Fra RandersBolig deltog: Susanne Linaa, Jesper Riis, Kenneth Taylor Hansen

Fra AB Andelsbo deltog: Dan Bruun, Allan Rasmussen

På dette års styringsdialogmøder er det besluttet af der sættes fokus på to temaer, herunder boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang samt boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer.

Styringsdialogmødet har fulgt nedenstående dagsorden

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renovering og nybyggeri
5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang
6. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet anser boligorganisationens økonomi for tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Boligorganisationens resultat er et overskud på 1,2 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes hovedsageligt en udlodning fra egenkapitalen i Randers Bolig (0,9 mio. k.), samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen. Tilsynet bemærker, at der er et højt overskud.

Arbejdskapitalens saldo per lejemaalshenhed samt dispositionsfondens saldo per lejemaalshenhed er begge større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke betales særlige bidrag hertil.

Likviditeten er steget 6,7 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler og indestående i boligorganisationen.

Samlet tab ved lejeledighed er 123.684 kr., som alt sammen dækkes af dispositionsfonden, hvilket samlet udgør 0,4 % af årslejen. Ingen afdelinger har tab ved lejeledighed på mere end 2 %. Tab ved lejeledighed har været stigende over en årrække, dog må det bemærkes, at dette stadig er et lavt niveau, af lejeledighed.

Samlet tab ved fraflytning er 70.517 kr., hvoraf dispositionsfonden har dækket 13.928 kr. Samlet tab ved fraflytning er faldet 152.531 kr. siden sidste regnskabsår.

Administrationsbidraget ligger over benchmark. I alt 4.457 kr. i forhold til benchmark 4.258 kr. Administrationsbidraget er steget 9 % for A/B Andelsbo og 6 % for RandersBolig (i gennemsnit 7 %) siden sidste år. Stigningen skyldes nødvendige lønstigninger. Ved RB er ¾ af udgifter løn. Alle boligorganisationerne har dermed oplevet at administrationsbidraget er steget.

AB Andelsbos administrationsbidrag er højere, fordi boligorganisationen er lille med færre lejemaal, og forholdsmæssigt er det dyrere at være en lille boligorganisation.

Det, som man kan gøre for at sænke administrationsbidraget, er at kigge på antallet af ansatte, men bestyrelsen ønsker samtidig ikke at gå på kompromis med serviceniveauet. Bestyrelsen bemærker, at det kunne være en mulighed at lave en sammenlægning af boligorganisationerne i RandersBolig, hvilket AB Andelsbo er positivt stemt overfor.

Der er et overskud på trækningsretten, som overstiger 5 års henlæggelser, og kommunen spørger ind til planerne for anvendelsen af trækningsretten. Administrationen oplyser, at der foreløbigt er igangsat to renoveringsprojekter i afdeling 2 og 13, hvor der vil blive anvendt midler fra både dispositionsfond og trækningsret.

Derudover forventes der anvendt af trækningsretten til et kommende projekt i afdeling 11, hvor de 27 boliger får nye vinduer og tag mv. Dette er en dyr renovering, og den forventes at koste over 20 mio. kr., hvorfor det vil være nødvendigt at anvende penge fra trækningsretten til at minimere huslejestigning.

Der fremgår et kapitalindskud i sideaktiviteter på 675.910 kr., som dækker over indskud i RandersBolig.

Forventningerne til indeværende regnskabsår er et lille overskud, og et forventet fald i dispositionsfonden på grund af tilskud på 2 mio. kr. med hhv. 1 mio. kr. til afdeling 2 og 13. Dispositionsfonden falder fra ca. 13.400 kr. pr. lejemaalshenhed til 9.500 kr. pr. lejemaalshenhed. Dette er stadig over fastsat maksimum.

Tilsynet konstaterer, at AB Andelsbo er en velfungerende boligforening med en sund økonomi.

3. Afdelingernes økonomi

Tilsynet anser afdelingernes økonomi for tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Afdelingens resultat er et overskud på samlet 3,6 mio. kr., hvilket hovedsageligt skyldes en positiv forrentning af afdelingernes mellemregning. Alle 12 afdelinger har overskud.

Resultatkontoen ultimo udgør 10,4 mio. kr. Alle resultatkonti vil budgetmæssigt blive afviklet på en periode over 3 år på nær afd. 6, som sker ad én gang.

Afdelingernes samlede opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 2,5 mio. kr. før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

Alle afdelinger har kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning af henlagte midler.

AB Andelsbo forventer i indeværende regnskabsår, at alle afdelinger har overskud. Renten er budgetteret for lavt, så generelt forventer Administrationen, at afdelingerne kommer ud af regnskabsåret med et overskud.

4. Renovering og nybyggeri

Der har været 5 års gennemgang i afdeling 6 Bjellerupparken.

Der er nogle små udfordringer her, men ikke store bygningsmæssige fejl.

Der skal rettes lidt op på nogle belægninger samt nogle lamper, som skaller og skal udskiftes. Derudover har bestyrelsen erfaret, at man fremover, for at minimere støjgener i bygningen skal separere emhætte og genvækstanlæg. Dette vil bestyrelsen have for øje i fremtidige projekter.

Ift. vinduerne i bygningen har der været behov for løbende små justeringer. Såfremt beboerne oplever problemer med deres vinduer, skal de selv indberette problemet, hvorefter det vil blive ordnet.

Der er igangværende renoveringsprojekter i afdeling 2 og 13:

- Afdeling 2 skal have lavet tag, køkken, bad, ventilation, tekniske installationer, og byggeregnskab forventes klar i starten af 2026.
- Afdeling 13 skal have lavet vinduer, døre og kloak separering. Byggeregnskab derfra forventes klar i start 2026.

Der er kommende renoveringsprojekter i afdeling 11, 14 og 16:

- Afdeling 11 skal have lavet tag, gavlbeklædning, vinduer, døre, tekniske installationer. Projektet i afdeling 11 er det næste projekt, som vil blive igangsat ifølge projektplanen.
- Afdeling 14 skal have nye vinduer. Dette projekt er i projektplanen, men ikke igangsat endnu. Opstart af projektet afhænger af ressourcer og tid.
- Afdeling 16 skal have nye vinduer og døre, og dette ligger også i projektplanen, men er ikke igangsat endnu.

Slutteligt til dette punkt blev der bemærket, at der er lavet nyt offentligt udbud på istandsættelse af fraflyttede lejligheder i hele Andelsbo, som man har mulighed for at byde ind på.

5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed har været stigende over en årrække, særligt i afdeling 6 (Bjellerupparken) og afdeling 13.

Afdelingen	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
001	0	0	0	4.630	103
002	0	0	4.409	8.360	0
003	0	0	0	0	0
004	2.737	3.528	9.341	0	0
006	82	3.454	22.367	18.234	62.175
011	0	0	0	0	0
012	0	0	0	0	0
013	0	0	6.714	14.592	42.122
014	127	0	3.333	0	9.042
015	1.591	8.152	0	13.684	1.520
016	0	0	0	0	8.722
Hovedtotal	4.537	15.134	46.164	59.500	123.684

I 2025 har der indtil nu været 0 kr. i tomgang i AB Andelsbo. Tilsynet finder dette særdeles positivt.

I forhold til fraflytningsprocentens størrelse i enkelte afdelinger skyldes det, at boligorganisationen oplever, at beboerne fraflytter, fordi de fx gerne vil have en have. Dog oplever Andelsbo ikke, at det er et problem at genudleje boligerne, hvilket også kan ses på tomgangen, som er meget lav.

6. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der ikke forventes større udsving i lejen.

Afdelingerne har henlagt 10,2 mio. kr. til planlagt vedligehold. Justeret for forbrug og kurstab er saldoen steget med 146 t.kr. i alt. På primært afd. 12, 13 og 14 er der forbrugt mere i året, end der er opsparet.

Årets henlæggelser samt opsparede henlægger til vedligeholdelse er alle over benchmark jf. styringsrapporterne.

Ultimo saldo pr. m2 varierer fra 980-1925 kr. pr. m2 (ekskl. afd. 10) jf. bilag B, hvilket ligger over måltallet på 500 kr. pr. m2.

Tilsynet bemærker, at henlæggelsesniveauerne ser fornuftige ud for alle afdelingerne, og at boligorganisationen har fokus på henlæggelserne generelt. Det er positivt.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler, og alle afdelinger har henlagt midler. Årets forbrug har været 0,8 mio. kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med 0,4 mio. kr.

Der skal henlægges omkring 25 kr. pr. kvm. til istandsættelse ved fraflytning som tommelfingerregel.

Tilsynet noterer, at det ser fornuftigt ud.

7. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 78,5 %, hvilket ligger under kommunegennemsnittet på 82,4 % og regionsgennemsnittet på 81,5 %. Der er 3 røde afdelinger med en effektivitet under 70 %. Afdeling 16 er rød over 3 år.

Tilsynet bemærker, at effektivitetstallene er i positiv udvikling. Effektiviteten er steget for boligorganisationen og en række afdelinger, og antallet af røde afdelinger under 70 % er faldet fra 5 til 3.

Boligorganisationen oplyser, at emnet effektiv drift drøftes i organisationsbestyrelsen, og man kigger på, om der er det rigtige serviceniveau, og om der er de rigtige normeringer. Bestyrelsen vil gerne have effektiviteten op. Der er naturligvis en afvejning, fordi man også ønsker et stabilt og højt serviceniveau.

Hvis den enkelte afdeling er lille, vil dette også påvirke effektiviteten i afdelingen.

Der er store udgifter til udskiftning af installationer som ødelægges af højt niveau af kalk i vandet. Man kigger ind i muligheden for installation af afkalkningsanlæg. Dette overvejer bestyrelsen at overtage udskiftning af til internt i stedet for at få eksterne til at løse det.

Effektivitetsniveauet ligger op til en drøftelse af serviceniveauet, som man ikke ønsker at gå på kompromis med.

8. Beboerdemokrati

Afdeling 2 har fået en bestyrelse, hvilket er positivt.

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 14 og 15, da det opleves at være sværere at rekruttere folk til afdelingsbestyrelserne i visitationsafdelinger.

Når der nogle gange er udfordringer med at finde medlemmer til afdelingsbestyrelser, kan det også skyldes størrelsen på afdelingen. I de små afdelinger opleves det mere vanskeligt at rekruttere folk til bestyrelserne.

Overordnet er der et godt beboerdemokrati.

9. Eventuelt

Under eventuelt blev det drøftet hvordan boligforeningen ville blive ramt af det nye EU-regulativ om, at alle bygninger skal energieffektiviseres op til energiniveau D. Det er vurderingen, at det ikke vil påvirke boligorganisationen, da stort set ingen, hvis overhovedet nogen bygninger ligger under energimærke D.

Herudover blev der drøftet muligheden for nye projekter. Politisk er det besluttet, at der ikke afsættes midler til opførsel af nye projekter, så dermed skal eventuelle skemasager om projekter køres som ekstraordinære sager i forbindelse med kommunens budgetforhandlinger.

Tilsynet oplyser, at da der ikke er afsat midler til nye almene boligprojekter, vil der ikke komme en ny runde med prioritering af grundkapitalmidler. Skulle der komme projekter fra boligorganisationerne, vil projektet blive fremlagt til politisk behandling som ekstraordinær sag, men det er en politisk beslutning om der skal budgetteres nye midler til almene boliger.