



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Boligforening af 1940

**Mødested:** Marsvej 1, 8960 Randers SØ

**Mødedato:** 17. juni 2026

**Sendes til:** RandersBolig og Randers Boligforening af 1940

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, og Matilde Gyldenbergt, forvaltningskonsulent

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, og Camilla Skjøtt Svendsen, økonomikonsulent

Fra Randersboligforening af 1940: Jan Guldmann, formand, Margrethe Stenbæk, næstformand, og Stig Olesen, bestyrelsesmedlem

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renoveringer
5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med tomgang
6. Tema 2: Boligorganisationens arbejde med sammenlægning af afdelinger
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

### 1. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationens har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Boligorganisationens resultat er et underskud på 78.522 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Årets underskud skyldes primært et merforbrug af administrationsudgifter. Omvendt har der været en positiv forrentning af arbejdskapitalen, der overstiger den budgetterede renteindtægt samt en kursgevinst.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum. Der opkræves således ikke særlige bidrag i afdelingerne.

Den disponible del af dispositionsfonden er 18,5 mio. kr. svarende til 7.497 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er over fastsat maksimum. Der opkræves derfor ikke særlige bidrag i afdelingerne til dispositionsfonden. Den disponible del af dispositionsfonden er faldet med 3,2 mio. kr. siden sidste år, hvilket hovedsageligt skyldes høje tab ved lejeledighed samt tilskud til afdelingerne. Prognosen for dispositionsfonden viser, at der forventeligt skal indbetales til dispositionsfonden i regnskabsåret 2026/2027, hvilket er indregnet i budgetterne.

Tab ved lejeledighed er samlet set 3.027.085 kr., hvilket er en lille stigning fra sidste år, hvor tabet var 2.910.756 kr. Tab ved lejeledig udgør mere end 2 pct. af huslejen i 13 afdelinger.

Tab ved fraflytning er 2.516.367 kr., hvilket er en stigning fra sidste år, hvor tabet var 2,0 mio. kr. Dispositionsfonden har dækket 1,9 mio. kr. Der er fratrukket 318.737 kr. fra tidligere afskrevne fordringer. Nettoudgiften på dispositionsfonden er dermed 1,59 mio. kr. Tab ved fraflytning udgør mere end 2% af huslejen for 13 afdelinger.

Boligorganisationen kan samlet rejse likviditet for 283.388.359 kr. Afdelingerne har et samlet indestående på 251.389.433 kr. i boligorganisationen og den disponible del af dispositionsfonden udgør 18.499.605 kr. Der er således fuld likviditet, og der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Trækningsretten er 44,6 mio. kr. Heraf er 7.238.314 kr. bundne indskud, hvorfor den disponible saldo udgør 37.361.375 kr. Der er ikke hjemtaget midler til afdelinger. Boligorganisationen er i færd med at udarbejde nye retningslinjer for, hvornår afdelingerne kan få midler fra trækningsretten. Boligorganisationen har haft fokus på at anvende midler fra dispositionsfonden fremfor trækningsretten. Derudover blev mange byggeprojekter sat i bero, da krigen i Ukraine brød ud.

Årets resultat i RB1940 Boligservice er et overskud på 149.736 kr., hvilket betyder, at den vedtagne rekonstruktionsplan har virket, hvilket ledelsen, administrator og tilsynet anser som tilfredsstillende. Pr. 30. september 2025 udgjorde egenkapitalen 2.220.183 kr.

## **2. Afdelingernes økonomi**

Tilsynet anser afdelingernes økonomi for værende tilfredsstillende. Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

45 afdelinger har realiseret et overskud, mens 10 afdelinger har realiseret et underskud. For afdelingerne med overskud gælder grundlæggende, at der er realiseret en højere renteindtægt end budgetteret.

47 afdelinger har en positiv resultatkonto, 5 afdelinger har en negativ resultatkonto og 3 afdelinger har en 0 saldo på resultatkontoen. I alle afdelinger bliver resultatkontoen budgetmæssigt afviklet inden for en periode på 3 år.

Afdelingernes samlede opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget med 7.844.743 kr. før regulering af det akkumulerede kurstab. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 54 og 62 har kunnet dække kurstab af de opsavede henlæggelser. De to afdelinger har derfor henlagt ekstra til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Alle afdelinger har kunnet dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. 4 afdelinger har ikke henlagt til istandsættelse ved fraflytning, da der ved budgetlægningen for året blev vurderet, at afdelingerne har tilstrækkeligt store henlæggelser hertil.

Der er effektueret mindre lejestigninger fra 2024/2025 til 2025/2026, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 725 kr. pr. kvm pr. år. Få afdelinger har en relativ høj leje, og det er typisk boliger i midtbyen, et bofællesskab og nyere afdelinger.

Årsregnskaberne for afdeling 61, 63 og 64 har en revisorpåtegning med forbehold, fordi der foreligger endnu ikke afsluttede byggeregnskaber i disse afdelinger. Boligorganisationen forventer, at byggeregnskaberne afsluttes i indeværende kalenderår.

### **3. Renoveringer**

Der er afsluttet køkken og bad renovering i afdeling 20, og i starten af 2027 opstartes der køkken og bad renovering i afdeling 23.

Der udføres kloakseparering i afdeling 26, 54 og 56.

Nybyggeriet i afdeling 64 i Over Hornbæk er afsluttet, og beboerne er flyttet ind. Nybyggeriet i afdeling 63 i Assentoft afsluttes hen over sommeren, og der er indflytning den 1. august.

Boligorganisationen har generelt fokus på at reovere boligerne, så de stemmer overens med de krav og ønsker, som lejerne har. Derudover har boligorganisationen et ønske om at bygge nye rækkehuse, især seniorboliger. Hver gang boligorganisationen har bygget rækkehuse har de været lejet ud med det samme.

### **4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med tomgang**

Boligorganisationens samlede tab ved lejeledighed er 3.027.085 kr. og i 13 afdelinger udgør tabet med end 2 pct. af huslejen.

RandersBolig ser generelt en tendens til, at kurven ift. lejeledighed er knækket, og det ser den også ud til at være hos Randers Boligforening af 1940, men her har kurven været lidt længere om at knække. Administrator oplyser, at der pr. 1. juni 2026 var 4 tomgangsboliger i boligorganisationen, hvoraf den ene er den tidligere Fakta-butik på Energivej. Det er en stor post

på omkring 800.000 kr. i tomgang hvert år. Der skal findes en løsning på problemet, og bestyrelsen arbejder målrettet herpå. Boligorganisationen har fået udarbejdet forslag til sundhedshus, boliger/trivselshus. Boligorganisationen håber i denne forbindelse på kommunal opbakning til planerne til gavn for området.

I afdeling 40 (tidligere typografernes stiftelse) var der et lejemål, som var tomt i 22 måneder. Driften og formanden for boligorganisationen foretog besigtigelse af lejemålet og påpegede en række forhold, der skulle istandsættes inden udlejning af boligen. Da dette blev udbedret, blev lejemålet lejet ud med det samme.

Boligorganisationen er mærket af, at der er stor konkurrence på boligmarkedet, at der ikke er samme efterspørgsel som tidligere, og at lejernes krav til boligerne har ændret sig. Nu kræver lejerne mere af boligerne, og at de er i bedre stand.

Administrator oplyser, at den boligsociale vicevært gør en stor indsats for at undgå tomgang, idet han søger for at hjælpe folk, der har mistet overblikket og sørger for, at disse lejere ikke uden videre bliver smidt på gaden.

## **5. Tema 2: Boligorganisationens arbejde med sammenlægning af afdelinger**

Boligorganisationen har ingen aktuelle planer om sammenlægning af afdelinger. Boligorganisationen frygter, at afdelingssammenlægninger vil forringe beboerdemokratiet. Boligorganisationen er dog åben overfor sammenlægninger, hvis det i nogle afdelinger vil kunne medføre forbedring af beboerdemokratiet. Det kunne fx komme på tale i nogle af de små afdelinger med rækkehuse.

## **6. Effektiv drift**

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 81,3, hvilket er over regionsgennemsnittet, men under kommunegennemsnittet.

Der er én rød afdeling og otte grønne afdelinger.

Boligorganisationens effektivitet påvirkes negativt af lønstigninger og stigende priser på renovation. Boligorganisationen forsøger at effektivisere, hvor det er muligt, og har bl.a. fokus på indkøbsområdet og indkøbssamarbejde med Domea.dk samt lokale rammeaftaler.

Boligorganisationen har bl.a. fokus på at optimere i forhold til renovation og ønsker at optimere de steder, hvor det er muligt at skabe bedre affaldssortering. Derudover er forsikringerne sendt i udbud, således der kan optimeres på forsikringsydelse. Boligorganisationen har også fokus på energiforbruget eksempelvis i form af billigere belysning.

## **7. Beboerdemokrati**

Alle planlagte beboerdemokratiske møder og kurser er gennemført. Der er blandt andet afholdt grundkursus for afdelingsbestyrelser samt kursus i budget og regnskab.

Der planlægges i efteråret yderligere grundkursus for afdelingsbestyrelser samt kursus i budget og regnskab. Tilsvarende planlægges en temadag for organisationsbestyrelsen med fokus på AlmenKompasset.

Boligorganisationen har oplevet en stigning i antallet af fremmødte på afdelingsmøderne med 17,99 pct., hvilket boligorganisationen finder meget tilfredsstillende.

Organisationsbestyrelsen gør et stort stykke arbejde for at rekruttere nye medlemmer til afdelingsbestyrelserne og sørger bl.a. for at være sparringspartner for disse.

Der er 10 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Tilsynet spørger ind til håndteringen af det drab, der blev begået i en af boligorganisationens boliger tidligere på året. Boligorganisationen oplyser, at der blev afholdt tryghedsvandring i afdeling 4, 5 og 6 efter drabet både med deltagelse af politiet og bysekretariatet. Der er ikke meget fællesskab i afdelingerne, men det forsøger man at ændre bl.a. ved afholdelse af en sommerfest, som bysekretariatet også er involveret i. Derudover har den boligsociale vicevært deltaget på de nyligt afholdte afdelingsmøder.

## **8. Eventuelt**

Der er var intet at bemærke under eventuelt.