



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed  
**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Randers Arbejderes Byggeforening af 1874  
**Mødested:** Marsvej 1, 8960 Randers SØ  
**Mødedato:** 19. maj 2026  
**Sendes til:** RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

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

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, Camilla Skjøtt Svendsen, økonomikonsulent, og Morten Holt Brüner, bygningskonstruktør, Tilsynet med Almene Boliger.

Fra Randers Arbejderes Byggeforening af 1874: Maria Dyrborg, formand.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renovering og helhedsplan
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

## **1. Boligorganisationens økonomi**

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og tilsynet anser overordnet boligorganisationens regnskab for tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Boligorganisationens resultat er et overskud på 33.206 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt en højere forrentning af arbejdskapitalen end forventet. Der var ligeledes en positiv kursregulering på obligationsbeholdningen. Modsatrettet er der øgede ordinære udgifter på flere driftskonti grundet den igangværende helhedsplan.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales særlige bidrag hertil. Den disponible del af arbejdskapitalen er steget svarende til årets overskud.

Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales særlige bidrag hertil. Der har været et fald i den disponible del af dispositionsfonden, da afdelingens indbetaling på udamortiserede lån fremover skal gives som et tilskud til afdelingen som del af finansieringen af helhedsplanen.

Prognosen for dispositionsfonden viser, at saldoen pr. lejemålsenhed forventes at komme under fastsat maksimum i regnskabsåret 2025/2026, og at der derfor skal opkræves bidrag hertil i den nærmeste fremtid.

Boligorganisationens likviditet er steget med 2.826.000 kr. siden sidste regnskabsår.

Boligorganisationen har haft et samlet tab ved lejeledighed på 276.429 kr., hvilket udgør mere end 2% af årslejen. Den høje lejeledighed skyldes hovedsageligt helhedsplanen. Det er næsten en fordobling siden forrige regnskabsår, men ligger på niveau med lejeledigheden for 2022/2023. Efter afslutning af renoveringerne i boligerne har der ikke været nævneværdig tomgang i afdelingen. Aktuelt er alt lejet ud i boligorganisationen, og der er ingen tomgang.

Boligorganisationens samlede tab ved fraflytning er 53.698 kr., der er dækket af opsparede henlæggelser.

## **2. Afdelingernes økonomi**

Tilsynet anser afdelingernes regnskab for tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Afdeling 1 har realiseret et overskud på 491.232 kr. Afdelingen har en positiv resultatkonto, der afviklet inden for en periode på 3 år.

Der er effektueret en mindre lejestigning fra 2023/2024 til 2024/2025. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger på 818 kr. pr. kvm pr. år efter lejestigningen.

Afdelingen har dækket både forbrug og opsamlet kurstab af de opsparede henlæggelser. Der er akkumuleret kurstab pr. 30. september 2025 på 409.843 kr.

### **3. Renovering og helhedsplan**

Renoveringsarbejdet i forbindelse med helhedsplanen er afsluttet, og der arbejdes nu på at afslutte økonomien. Der er en 60 pct. overskridelse af økonomien, og Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de er indstillet på at finde en løsning på økonomien. Det forventes at blive i form af et manko-lån, som skal dække differencen. Administrator har undersøgt, om de har modtaget noget skriftligt fra Landsbyggefonden vedrørende deres velvilje til at finde en løsning på sagen, men det har de desværre ikke modtaget.

Landsbyggefonden stiller krav om, at der pågår forhandlinger med alle entreprenørerne i forhold til overskridelserne. Alternativet er en juridisk tvist ved voldgift, men det er en dyr løsning, og derfor er man muligvis bedre tjent med selv at kunne forlige sagerne til trods for, at det er en langsommelig proces.

Når der er fundet en løsning med entreprenørerne, forventes det ligeledes at Landsbyggefonden vil kræve, at dispositionsfonden, arbejdskapitalen og trækningensretten yder tilskud til helhedsplanen.

Boligorganisationen har planer om, at afdeling 1 og afdeling 2 skal lægges sammen, og det er forventningen, at dette sker inden det nye regnskabsår (1. oktober).

Der har været drøftelser om at fusionere med Randers Boligforening af 1940, men det kræver, at der først findes en løsning på økonomien i forbindelse med helhedsplanen. Randers Boligforening af 1940 vil gerne kende til konditionerne på boligorganisationens økonomi inden en eventuel fusion, og det samme ønsker Randers Arbejders Byggeförening af 1874.

Administrator oplyser, at drifts- og vedligeholdelsesplanen bliver opdateret nu ved afslutning af helhedsplanen, således der bliver henlagt korrekt fra start.

### **4. Effektiv drift**

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 83,4, hvilket er over regionsgennemsnittet. Der er tale om et lille fald siden sidste år.

Administrator oplyser, at udenomsarealerne er optimeret i forhold til effektiv drift, og i tilfælde af, at det bliver besluttet, at boligorganisationen skal lægges sammen med Randers Boligforening af 1940, vil effektiviteten naturligt blive endnu bedre.

Boligorganisationens effektivitet påvirkes negativt af lønstigninger, generelle prisstigninger og stigning af renovation.

Helhedsplanen giver positive effekter, og der forventes stigende effektivitet.

## **5. Beboerdemokrati**

Alle afdelingsmøder er holdt. I en af afdelingens bygninger har der været brand i kælderen, hvilket har skabt lidt utryghed. Afdelingen afholdt efterfølgende et tryghedsmøde for beboerne for at tale episoden igennem.

Der laves mange aktiviteter, fx banko, og man forsøger at skabe og bevare et socialt fællesskab.

Der er en økonomisk ansvarlig organisationsbestyrelse, som forsøger at rydde ud i gamle ting, hvilket er positivt.

## **6. Eventuelt**

Der var intet at bemærke under eventuelt.