



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Jura og Fast ejendom
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Randers Arbejderes Byggeforening af 1874
Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93
Mødedato: 20-06-2022
Sendes til: RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Matilde Gyldenborg, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, økonomichef

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Fuglsang og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger.

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

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2022/2023
 - b. Henlæggelser
4. Renovering
 - a. Helhedsplan og nybyggeri
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2022/2023

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på 63.954 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelser på bruttoadministrationsudgifter i form af mindre mødeaktivitet og færre kontorudgifter på 74.000 kr., forrentning arbejdskapitalen på ca. 29.000 kr., kursgevinst på obligationer på ca. 15.000 kr. Der har desuden været en mindre indtægt fra administrationsbidrag end forventet på 50.000 kr.

Der er en samlet kursgevinst på obligationer i boligorganisationen på 110.000 kr. Boligorganisationens andel af dette udgør ca. 15.000 kr.

Der er budgetteret og opkrævet 3.062,50 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.462,50 kr. Et samlet administrationsbidrag på 4.525 kr. pr. år pr. lejemålsenhed. Der er realiseret et administrationsbidrag på 4.504 kr.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang 3.518.321 kr., hvoraf den disponible del udgør 2.241.306 kr., svarende til 13.717 kr. pr. lejemålsenhed. Tallet stemmer ikke overens med tallene fra Landsbyggefonden, men det handler om beregningen i forhold til antallet af lejemålsenheder. Der er tale om en forhøjelse på 422 kr. siden sidste regnskabsår.

Der opkræves ikke særligt bidrag i afdelingen, da den disponible del er over maksimumsgrænsen. Det er over benchmark på 7.544 kr. pr. lejemålsenhed.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør 1.277.015 kr. og er indskud i Landsbyggefonden.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingen fra dispositionsfonden for i alt 283.737 kr., hvilket er en stigning på ca. 70.000 kr. i forhold til sidste regnskabsår.

Der er ikke ydet tilskud til tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Der er samlet set fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 68.971 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Rentetilskrivning af dispositionsfondens midler er 17.648 kr.

Der er bevilliget 200.000 kr. fra dispositionsfonden til helhedsplanen. Der er også bevilliget 200.000 kr. til elevator i afdelingen, som kommer i forbindelse med helhedsplanen.

Arbejdskapital

Årets overskud på 63.954 kr. er overført til arbejdskapitalen, som ved årets udgang udgør 2.156.371 kr. Heraf er 1.923.702 kr. disponibel, svarende til 11.773 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning på 63.954 kr. i forhold til sidste regnskabsår. Der opkræves derfor ikke særlige bidrag i afdelingen.

Den bundne del af arbejdskapitalen svarer til kapitalindskuddet i RandersBolig på 232.669 kr.

Boligorganisationen har på nuværende tidspunkt ikke planer om at bruge midler fra arbejdskapitalen, men det kan ikke udelukkes, at der skal bruges midler fra arbejdskapitalen til helhedsplanen.

Boligorganisationens arbejdskapital har fået overført medlemsindskud fra før 2010 på 11.900 kr.

Administrator oplyser, at boligorganisationen den 16. april 2024 har fået udlodning fra egenkapitalen fra RandersBolig. Boligorganisationen har fået ca. 300.000 kr. Disse bliver overført til arbejdskapitalen i indeværende regnskabsår, hvilket giver et overskud i regnskabsåret 2023/2024.

Trækningsret

Pr. 30. september 2023 udgjorde arbejdskapitalen 1.277.015 kr., hvoraf 231.376 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 1.045.639 kr.

Der er indbetalt 82.916 kr. fra afdelingen til trækningsretten.

Der er ikke hjemtaget midler fra trækningsretten i regnskabsåret. Der er reserveret 1,02 mio. kr. til helhedsplanen.

Der har været rentetilskrivning af kontoen fra Landsbyggefonden på ca. 9.000 kr.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for i alt 17.216.221 kr. pr. 30. september 2023, hvoraf 11.709.883 kr. udgør værdipapirer og 5.506.388 kr. udgør bankindestående. Afdelingen har et indestående på 12.863.020 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 2.241.306 kr. Boligorganisationens likviditet er steget med 1.350.000 kr. siden sidste regnskabsår.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler. Likviditeten er steget, bl.a. fordi afdelingens henlæggelser heller ikke bruges på nuværende tidspunkt på grund af helhedsplanen.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Boligorganisationen har fået dækket tab ved lejeledighed på i alt 283.737 kr. Det er en stigning siden sidste regnskabsår.

Tabet er dækket af dispositionsfonden. Tab ved lejeledighed må siges at være stort, da det udgør mere end 2 pct. af årslejen. Tabet skyldes delvist afdelingens helhedsplan med opstart i oktober 2022, som har resulteret i væsentlige tomgangsudgifter. Derudover også, at erhvervslejemålet har stået tomt hele regnskabsåret.

I forbindelse med helhedsplanen nedlægges erhvervslejemålet og laves om til en bolig.

Pr. 31. maj 2024 var tab ved lejeledighed på 101.000 kr.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning på 48.589 kr. Tabet er faldet med ca. 4.000 kr. siden sidste regnskabsår. Tabet er delvist dækket af henlæggelser (ca. 36.000 kr.), og det

resterende er dækket af tidligere afskrevne fordringer. Der er derfor ikke ydet tilskud fra dispositionsfonden til at dække tab ved fraflytning. Tabet skyldes tre fraflytninger, som alle har kostet over 10.000 kr.

Pr. 14. juni 2024 udgør tab ved fraflytning 2.700 kr. Det skyldes en enkelt flyttesag.

2. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2022/2023

Tilsynet noterer, at revisionsprotokollatet er uden særlige bemærkninger. Afdelingen har i regnskabsåret haft et overskud på 162.883 kr., hvilket primært skyldes, at der var forventet og budgetteret med en negativ rente af mellemregning på 0,5 pct., men der er realiseret en positiv rente på 1,551 pct. Renteindtægten var på 188.000 kr. Overskuddet skyldes dermed udelukkende ekstra renteindtægter.

Årets overskud er overført til resultatkontoen, som herefter udgør 232.140 kr. Resultatkontoen vil blive budgetmæssigt afviklet over en periode på 3 år.

Der er effektueret en mindre lejestigning fra 2022/2023 til 2023/2024. Det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt lejde på 752 kr. pr. kvm. pr. år.

I henhold til helhedsplanen skal huslejen stige med 2 pct. hvert år. Det har den også gjort, og det gør den også i 2024/2025.

b. Henlæggelser

Afdelingen har henlagt og udført arbejdet ifølge drifts- og vedligeholdelsesplan, så der ikke kommer pludselige udsving i lejen. I regnskabsåret har afdelingen kunnet dække forbruget til planlagt vedligehold. Henlæggelsessaldoen er steget med 722.836 kr. Aktuelt bruges der ikke af henlæggelserne grundet helhedsplanen.

Pr. 30. september 2022 var der et kurstab på 997.843 kr., som også kunne dækkes af afdelingens henlæggelser.

Pr. 30. september 2023 var der et kurstab på 902.450 kr., som også skal dækkes af afdelingens henlæggelser.

Afdelingen har i regnskabsåret kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med 208.769 kr. og årets forbrug har været 27.231 kr.

Afdelingens saldo på henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er 783.762 kr.

3. Renovering

a. Helhedsplan og nybyggeri

Boligforeningen har en igangværende helhedsplan og er for nylig blev færdig med nybyggeri af 11 boliger i en ny afdeling.

Boligorganisationen bliver rigtig flot og fin, når helhedsplanen er færdig. Det er noget, som alle ser frem til. Der har dog været store forsinkelser undervejs i projektet og mange ting er desværre gået galt. Det betyder, at det er svært at sætte en slutdato på projektet og desværre også, at der vil være en større overskridelse af byggesagen. Det er uvist, hvor stor overskridelsen bliver, men et forsigtig gæt fra administrators side vil være omkring 10 mio. kr. Gættet er dog med forbehold. Hvis boligorganisationen kører både dispositionsfonden og arbejdskapitalen ned til grænsen vil de kunne samle ca. 3 mio. kr. Administrator påtænker at rette henvendelse til Landsbyggefonden snarest muligt og indgå i dialog omkring dækning af overskridelsen.

Administrator oplyser, at alle de nye boliger, er udlejet. Der har været ført en ekstraordinær markedsføringsindsats for at udleje disse.

Formanden for boligorganisationen oplyser, at beboerne er frustrerede over byggeriet og forsinkelserne, og desværre er der rigtig dårlig stemning blandt beboerne. Formanden retter dog stor ros til administrator, som har gjort og fortsat gør en stor indsats i denne sag.

4. Effektiv drift

I ledelsesberetningen står, at effektivitetsprocenten er 85 (tal fra 2023), men det fremgår af styringsrapporten, at effektivitetsprocenten er 82,9. Det er stadig over regions- og kommunegennemsnittet.

Der har gennem de sidste par år været et fald i effektivitetsprocenten.

Boligorganisationen arbejder med at effektivisere, og har bl.a. indgået indkøbsaftale med Domea.

Når helhedsplanen er færdig, bliver det helt anderledes at drifte boligorganisationen. Grundet boligorganisationens størrelse bliver det dog svært at opnå en effektivitetsprocent på 100.

Boligorganisationen har behandlet et forslag om fusion med Randers Boligforening af 1940, bl.a. fordi det kunne spare en del penge på driften. Forslaget blev dog nedstemt.

5. Beboerdemokrati

Alle planlagte møder er afholdt. Boligorganisationen arbejder på afholdelse af 150-års jubilæum, hvor man forventer at kunne fejre og afslutte helhedsplanen.

6. Eventuelt

Administrator oplyser, at beboerne er advaret om, at der sker overskridelse af byggesagen, og at overskridelsen bliver finansieret dels via Landsbyggefonden, dels ved brug af boligorganisationens opsparede midler.