



## Redegørelse fra styringsdialog

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

**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med A/B Andelsbo

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

**Mødedato:** 09-10-2023

**Sendes til:** RandersBolig og A/B Andelsbo

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Susanne Linaa, direktionskonsulent, og Jette Halkjær, økonomichef

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

Fra A/B Andelsbo: Allan Rasmussen, formand og Dan Bruun, næstformand

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022
  - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2021/2022
  - b. Henlæggelser
4. Afdeling 10
5. Effektiv drift
6. Renoveringsprojekter
7. Beboerdemokrati
8. Eventuelt

### 1) Boligorganisationens økonomi

- a. Regnskab 2021/2022

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

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et underskud på 267.423 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes hovedsageligt kurstab på obligationsbeholdningen. I boligorganisationen har der været et samlet kurstab på obligationer på ca. 6,4 mio. kr., hvoraf afdelingernes andel udgør ca. 6,1 mio. kr., mens boligorganisationens andel udgør de resterende ca. 0,3 mio. kr. Der har desuden været et merforbrug på bruttoadministrationsudgifter, som skyldes større udgifter til kontorholdsudgifter. Af positive budgetafvigelse har der været positiv forrentning af arbejdskapitalen, for meget afsat revision tidligere år samt indtægter fra tidligere afskrevne fordringer.

Der er budgetteret med og opkrævet et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,5 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.115 kr. årligt pr. lejemålsenhed, hvilket giver et samlet administrationsbidrag på 4.177 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Der er realiseret et administrationsbidrag på 4.198 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

#### b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 15.865.718 kr., hvoraf den disponible del udgør 6.515.649 kr., svarende til 12.726 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en stigning på 2.262 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår. Da saldo er over maksimumgrænsen opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingerne. Tilgangen til dispositionsfonden udgøres alene af indbetalinger af ydelser til indfrie oprindelige lån.

I året er der været afgang fra dispositionsfonden i form af tilskud til lejetab, tilskud til tab ved fraflytning samt tilskud til driftscenteret til afvikling af lån. Der er desuden sket regulering af driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Der er udlån fra dispositionsfonden til afdeling 6 på ca. 1 mio. kr.

I regnskabsåret 2022/2023 ydes der også driftsstøtte til afdeling 6 samt tilskud til driftscenter og tilskud til grøn screening.

Tilsynet bemærker, at saldo på dispositionsfonden er ganske høj. Administrator er enig heri, og bemærker, at boligorganisationen er begyndt at give tilskud til renoveringer i afdelingerne, så der kan igangsætte renoveringer til lavere huslejestigninger, og så dispositionsfonden kan nedbringes. Tilsynet er enige i dette.

Arbejdskapitalen er faldet lidt siden sidste regnskabsår grundet års underskud. Den disponible del udgør ca. 3,3 mio. kr. modsat ca. 3,6 mio. kr. sidste regnskabsår. Saldo er dog stadig over maksimumgrænsen, hvorfor der ikke opkræves særlige bidrag i afdelingerne.

Administrator oplyser, at efter aftale med revisionen er boligorganisationens boligforeningsandelene overført til arbejdskapitalen med virkning fra sidste regnskabsår. Det er et levn fra før 2010, hvor boligsøgende betalte en andel på 25 kr. ved indmeldelse i boligorganisationen. Denne andel blev udbetalt ved udmeldelse af boligorganisationen. Ingen boligsøgende har siden 2010 gjort krav på denne anden, og der er derfor ikke sket udbetaling herfra siden, hvorfor beløbet nu er overført til arbejdskapitalen.

Der er trækingsretsmidler for ca. 8,3 mio. kr., hvoraf de ca. 7,3 mio. kr. er disponible midler. Der er indbetalt næsten 400.000 kr. til trækingsretten i årets løb. Der er ikke hjemtaget midler fra

trækningsretten i året. Boligorganisationen har vedtaget en politik for anvendelse af trækningsretsmidlerne. Der er reserveret 5,8 mio. kr. til afdeling 2 til renovering af klimaskærm, køkken og bad. Denne renovering er netop godkendt på afdelingsmøde.

Der har været et fald i boligorganisationens likviditet siden sidste regnskabsår på ca. 3 mio. kr. Faldet skyldes kurstab på obligationer. Boligorganisationen kan i året rejse likviditet for ca. 78,6 mio. kr. Afdelingerne har et samlet indestående på ca. 68 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 6,5 mio. kr. Der er derfor fortsat uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler og indestående i boligorganisationen.

#### c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

I året er der ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed på 46.810 kr. Det er en stigning i forhold til sidste regnskabsår, men niveauet er stadig lavt. Der er ingen afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen, og samlet set udgør tabet for alle afdelinger 0,15 pct. af årslejen. I 2022/2023 forventes et tab ved lejeledighed på ca. 50.000 kr.

I regnskabsåret har der været tab ved fraflytning for i alt 120.253 kr. Det er et fald siden sidste regnskabsår. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden på 12.176 kr., mens 81.984 kr. er dækket af henlæggelser. Det resterende tab er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er ingen afdelinger, hvor tabet udgør mere end 2 pct. af årslejen. Der har alene været tab ved fraflytning i afdeling 15 og i afdeling 6, hvoraf en enkelt flytteopgørelse i afdeling 6 udgjorde 93.000 kr. Der er primært tale om enkeltsager, hvor manglende betaling af leje medfører udsættelse.

I 2022/2023 forventes tab ved fraflytning at udgøre ca. 230.000 kr. Administrator oplyser, at der i afdeling 2 har været et tab på 137.000 kr. og at der i afdeling 6 har været et tab på 86.000 kr. Der er tale om afdelinger, hvor beboerne har boet i lejemålene i mange år, og derfor kræver det et større renoveringsarbejde, når disse fraflytter.

## 2) Afdelingernes økonomi

### a. Regnskab 2021/2022

Der har i regnskabsåret været én afdeling med underskud og 11 afdelinger med overskud. Overskuddet skyldes, at der var budgetteret med negativ rente, men realiseret positiv rente.

Særligt afdeling 6 har et stort overskud, som skyldes besparelser i helhedsplanen samt regulering af støtte fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har godkendt, at afdelingen bruger midler på reguleringskontoen til udskiftning af vinduer og altandøre samt gulve i køkkener. Byggeregnskabet er endnu ikke opgjort, men det forventes, at der er ca. 1 mio. kr. tilbage på reguleringskontoen, når byggeregnskabet afsluttes. Arbejderne i afdelingen har ikke medført en huslejstigning. Man ønsker hverken at sænke eller hæve huslejen, men at holde denne i ro.

Der er 11 afdelinger med en positiv resultatkonto og én afdeling med negativ saldo på resultatkontoen. Alle resultatkonti afvikles budgetmæssigt inden for en periode af 3 år med undtagelse af afdeling 6, hvor overskuddet afvikles over 10 år.

Der er effektueret mindre lejestigninger i afdelingerne fra 2021/2022 til 2022/2023, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger i et leje på 796 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Der er få afdelinger med højere leje, og det er typisk ældreboliger.

#### b. Henlæggelser

Afdelingerne har henlagt til og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanerne, og derfor forventes der ikke store udsving i lejen fremadrettet.

Alle afdelinger har i året kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse samt kurstab. Henlæggelserne er samlet faldet med ca. 3,3 mio. kr. En stor del af faldet i henlæggelser til planlagt vedligeholdelse skyldes afdeling 4, som har haft et fald på ca. 1,5 mio. kr. og afdeling 6, som har haft et fald på 773.396 kr. Kun for afdeling 3 er der realiseret en lille stigning i henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Forbruget i afdeling 4 skyldes, at der er skiftet tag, vinduer og repareret sokkel i afdelingen.

Afdelingernes andel af kurstabet er fratrukket og dækket af de opsparede henlæggelser.

Alle afdelinger har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Alle afdelinger har i året henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning. Henlæggelserne er øgte i alle afdelinger, bortset fra afdeling 2, hvor der har været et fald på 854 kr.

### 3) Afdeling 10

Afdeling 10 er en institution i Dronningborg, som i dag huser en vuggestue. Tidligere har der også været en børnehave. Randers Kommune lejer bygningen, og har tidligere tilkendegivet, at man har i sinde at opsigte lejemålet. Der er ikke siden kommet yderligere afklaring af, hvad der skal ske fremadrettet. Administrator oplyser, at de ikke har hørt noget, og spørger om tilsynet ved nærmere om sagen. Tilsynet henviser boligorganisationen til at rette henvendelse til den selvejende institution. Institutionen kan kontaktes ved Maj-Britt Mittrup Pedersen via mail på [Maj-Britt.Mittrup.Pedersen@randers.dk](mailto:Maj-Britt.Mittrup.Pedersen@randers.dk).

### 4) Effektiv drift

Organisationen havde i 2022 en effektivitetsprocent på 76,3, hvilket er lavere end både kommune- og regionsgennemsnittet. Det er også et fald siden sidste regnskabsår.

Afdeling 14 har den laveste effektivitetsprocent på 60. Afdeling 16 har en effektivitetsprocent på 66, og afdeling 2 har en effektivitetsprocent på 69. Der er derudover to grønne afdelinger; 6 og 11, med effektivitetsprocenter på hhv. 96 og 100.

Boligorganisationen er med i indkøbsaftalerne, som RandersBolig har indgået med Domea på vegne af alle boligorganisationerne under RandersBolig, og forventer, at disse – sammen med rammeaftaler med håndværkere – kan ses på effektiviteten i regnskabsåret 2022/2023. Derudover bliver de forventede besparelser indført i budgetterne, således man er tvunget til at overholde disse.

Faldet i effektiviteten skyldes særligt stigninger i udgifter til renovation og forsikringer. Derudover har overenskomstforhandlingerne betydet stigning i lønninger, hvilket har en negativ indvirkning på effektiviteten.

Boligorganisationen har iværksat de lavthængende frugter for at øge effektiviteten, og næste skridt bliver derfor at drøfte serviceniveauet. Hvis man vil effektivisere yderligere, er man nødt til at gå på kompromis med serviceniveauet.

Administrator har konstateret, at der er konteret for meget på konto 115 (almindelig vedligeholdelse), som egentlig skulle have været konteret på konto 116 (planlagt vedligeholdelse). Denne konteringspraksis vil man ændre, og det vil have en indvirkning på effektiviteten, idet konto 115 medtages i beregningen af effektiviteten, og det gør konto 116 ikke. Det forventes, at man vil kunne se en ændring fra regnskabsåret 2023/2024.

## **5) Renoveringsprojekter**

I afdeling 2 skal der ske renovering af køkken, bad, tekniske installationer, ventilation, tag og altaner. Afdelingen godkendte renoveringen og huslejestigning på 18,50 pct. den 9. oktober 2021. Som følge af stigende renter og stigende priser på byggematerialer er økonomien udfordret, hvorfor der er behov for yderligere huslejestigning, så den bliver på 29,49 pct i alt. Der blev derfor afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 5. oktober 2023. Afdelingsmødet godkendte stigningen med 14 stemmer for og seks stemmer imod. Tilsynet modtager en ny ansøgning om godkendelse af renovering og huslejestigning. Tilsynet oplyser, at sagen skal behandles politisk, hvorfor der må påregnes mindst to måneders sagsbehandlingstid.

I afdeling 3 er der gang i fugtrenovering. Denne blev godkendt i maj 2022. Pr. 1. januar 2024 stiger huslejen med 18,77 pct. Det er godkendt af byrådet i maj 2023. Renoveringen forventes afsluttet inden udgangen af året. Administrator fremsender byggeregnskab til tilsynet, når dette er udarbejdet.

I afdeling 6 er der sket udskiftning af vinduer. Der er brugt midler fra reguleringskontoen til dette. Arbejdet er afsluttet i sommeren 2023. Administrator afventer byggeregnskab.

## **6) Beboerdemokrati**

Boligorganisationen oplyser, at det er svært at rekruttere medlemmer til afdelingsbestyrelser, og der er flere afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det er særligt svært at tiltrække det yngre publikum.

Bestyrelsen har netop deltaget i bestyrelseskonference og det var forløbet rigtig godt. Man vil forsøge at tænke i samarbejde og sammenhold på tværs af afdelingerne.

## **7) Eventuelt**

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.