



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014
Mødested: E 1.93, Odinsgade 9
Mødedato: 20-09-2022
Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Laila Lykke Winther, forvaltningskonsulent og Jette Halkjær, teamleder økonomi.

Boligorganisationen: Tommy E. Hansen, formand og Ivan Engberg, næstformand.

Randers Kommune: Inge Qvortrup, jurist, Cecilie Kongsbak, økonomikonsulent, Flemming Juhl, boligkonsulent, Mette Laursen, jurist, Tilsynet med almene boliger og Malene Bjerregaard, den boligsociale enhed

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger har indbudt til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2021
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2021 overordnet
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdragsfrie lån
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 1, Husarvej
 - b. Afdeling 2, Vorup
 - c. Afdeling 3, Hadsten
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen Randers
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke
 - i. Afdeling 10, Marie Magdalene
 - j. Afdeling 11, Langå
 - k. Afdeling 12, Nørhald

- l. Afdeling 13, Purhus
- m. Afdeling 14, Assentoft
- 5. Effektiv drift
- 6. Beboerdemokrati
- 7. Den boligsociale enhed
- 8. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2021

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på ca. 55.700 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært en besparelse på personaleudgifter samt en besparelse på kontorholdsudgifter. Af negative afvigelser kan nævnes et merforbrug af mødeudgifter samt negative renter af indestående i Arbejdernes Landsbank.

Der er budgetteret med 1.494 lejemålsenheder, hvilket pr. 1. december 2021 er nedsat til 1.484 lejemålsenheder grundet frasalg af erhvervslejemålene i afdeling 6.

Der er budgetteret og opkrævet administrationsbidrag på i alt ca. 4.100 kr., hvoraf de ca. 3.060 kr. tilgår RandersBolig og de ca. 1.040 kr. tilgår egen organisation.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 10,7 mio. kr. hvoraf den disponible del udgør ca. 8,2 mio. kr. Den bundne del af dispositionsfonden på ca. 2,5 mio. kr. består af indskud i Landsbyggefonden.

Den disponible del udgør 5.501 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på ca. 3.200 kr. siden sidste regnskabsår, hvilket tilsynet finder meget positivt. Der indbetales fortsat særlige bidrag i afdelingerne, og det forventes, at det fortsætter i hele prognoseperioden for dispositionsfonden.

Flere afdelinger er fritaget for indbetaling af ydelser på indfrieede oprindelige lån til dispositionsfonden pga. genopretningsplanen. Beløbene anvendes i stedet til helhedsplanerne i afdelingerne samt driftsudgifter.

Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed på ca. 560.000 kr., hvilket er en væsentlig nedgang i tilskuddet i forhold til sidste regnskabsår. Der er endvidere ydet tilskud til tab ved fraflytning på ca. 6.000 kr., som ligeledes er en væsentlig nedgang i forhold til sidste regnskabsår. Det er et særdeles flot resultat.

Derudover er der ydet tilskud til huslejereduktioner i afdeling 3 og 14, for at begrænse lejetab.

Administrator oplyser, at der fortsat ydes tilskud til afdeling 14 i regnskabsåret 2022, men at dette nedtrappes. Derudover ydes der tilskud til afdeling 6 efter salg af erhverv.

I afdeling 6 er der frasolgt 6 erhvervslejemål pr. 1. december 2021. Forventet provenu af salget på ca. 4,6 mio. kr. er overført til dispositionsfonden.

Der er pga. provenuet fra salget sket en stor fremgang i den disponible del af dispositionsfonden, hvilket både ledelsen og tilsynet finder meget tilfredsstillende.

Prognosen viser, at dispositionsfonden er positiv hele den 10 årige periode. Tilsynet finder dette meget positivt. Administrator oplyser, at dette dog er med forbehold for udviklingen i tab ved lejeledighed og fraflytning. Målsætningen er, at tab skal ligge under afdelingens indbetalte bidrag.

Arbejdskapitalen

Årets overskud på ca. 55.800 kr. er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter ca. 2,2 mio. kr. ved årets udgang.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 1.458,38 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 201 kr. pr. lejemålsenhed. Indtil den disponible del af arbejdskapitalen udgør 3.160 kr. pr. lejemålsenhed (2022-tal), henlægges der 163 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen fra afdelingerne i boligorganisationen.

Trækingsret

Trækingsretten udgør ved årets udgang ca. 2,5 mio. kr., hvoraf ca. 2 mio. kr. er disponible. Ca. 555.000 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden.

Der er indbetalt 42.697 kr. fra afdelingerne til trækingsretten i regnskabsåret.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten eller prioriteret midler.

Flere afdelinger har fritagelse for indbetaling af G-indskud, da disse midler i stedet anvendes til helhedsplaner eller anvendes til driftsudgifter.

Likviditet

Der er ikke fælles formueforvaltning i boligorganisationen.

Boligorganisationen har pr. 31. december 2021 et bankindestående på ca. 6,5 mio. kr.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på ca. 186.000 kr. ved boligorganisationen. Boligorganisationen har et tilgodehavende ved afdeling 6 vedr. salg af erhvervslejemål på 4,6 mio. kr.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør i alt ca. 8,2 mio. kr.

Den overskydende likviditet i boligorganisationen er ca. 6,3 mio. kr.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for dispositionsfondens midler og afdelingernes tilgodehavende på balancetidspunktet, da tilgodehavende vedr. afdeling 6 står på en deponeringskonto på balancetidspunktet.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der er i regnskabsåret dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt ca. 560.000 kr., hvilket er et fald på ca. 370.000 kr. Tilsynet finder dette meget positivt.

Der er ingen af afdelingerne, hvor tabet ved lejeledighed udgør mere end 2% af årslejen, hvilket ligeledes er meget positivt.

Administrator oplyser, at der pr. 14. september 2022 er et tab ved lejeledighed på ca. 740.000 kr. På nuværende tidspunkt er der 4 tomgangsboliger. Der er en forsikrings sag i den ene bolig og en anden bolig er udlejet pr. 1. oktober 2022. Der er således reelt kun to lejemaal i tomgang på nuværende tidspunkt.

Tab ved fraflytning

I regnskabsåret har der i alt været tab ved fraflytning på ca. 510.000 kr. Tabet er faldet med ca. 375.000 kr. siden sidste regnskabsår. Tabet er dækket med tilskud fra dispositionsfonden på ca. 6.000 kr., ca. 370.000 kr. fra afdelingernes henlæggelser og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er i året ingen afdelinger, hvor tabet har udgjort mere end to procent af årslejen og i 5 afdelinger har der ikke været tab ved fraflytning. Der er, som tidligere år, primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Der er også tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Administrator oplyser, at der pr. 14. september 2022 er et tab på ca. 390.000 kr.

d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien

Det endelige provenu fra salget af erhvervslejemålene i afdeling 6 er overført til dispositionsfonden. Provenuet udgør ca. 4,6 mio. kr.

Dette er meget positivt og prognosen for dispositionsfondens udvikling ser positiv ud, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Reguleringskontoen er opgjort, hvilket gennemgås nærmere under afdelingerne.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2021 overordnet

I regnskabsåret kom 5 afdelinger ud med et overskud, mens 8 afdelinger havde underskud.

For afdelinger med overskud gælder det, at overskuddet skyldes ekstraordinære indtægter fra budgetterede ydelser på lån, som blev indfriet i sidste regnskabsår. For afdelinger med helhedsplaner, er der en forskydning i hjemtagelse af lån, samt opkrævet huslejestigning.

For afdelinger med underskud gælder det, at der er opkrævet negative renter af indestående i pengeinstitutter. Derudover korrektioner i henhold til reguleringskemaerne ifølge aftale med Landsbyggefonden.

8 afdelinger har en positiv resultatkonto, mens 5 afdelinger har en negativ resultatkonto.

Administrator oplyser, at der bliver opsat individuelle målere til vand i afdelingerne. Der er flere afdelinger, hvor der allerede nu betales separat for vand, og arbejdet fortsætter løbende.

På grund af store stigninger på boligorganisationens forsikringer forventes underskud i nogle af afdelingerne i indeværende regnskabsår. Administrator afventer en forklaring på den nye fordelingsnøgle, som anvendes ved udregning af forsikringspræmie.

Reguleringskonti i de enkelte afdelinger er i samarbejde med Landsbyggefonden blevet ændret, så de nu er retvisende. Den primære andel af indestående på reguleringskonti overføres til afdelingernes resultatkonti, hvor de kan anvendes til afvikle underskud på resultatkonto, indfri lån i egne midler eller styrke henlæggelser.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse, og størstedelen af afdelingerne har øget deres henlæggelser i regnskabsåret. Henlæggelserne er samlet set forøget med ca. 1,7 mio. kr.

Administrator oplyser, at stigningen skal ses i sammenhæng med, at afdelingerne har været sparsommelige, og samtidig har der ikke været likviditet i alle afdelinger til at gennemføre arbejder. I flere afdelinger har der været helhedsplaner i gang.

Der er flere afdelinger med trappestigninger. Administrator har haft en forventning om, at størstedelen af disse ville forsvinde inden for få år. Efter tilretning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne kan de dog konstatere, at der desværre vil gå mange år, før alle trappestigninger er væk. Der er fortsat mange afdelinger, der har et efterslæb vedrørende vedligeholdelse. For at holde huslejen på så lavt et niveau som muligt efter helhedsplanerne, er det alene årets henlæggelser, der kan reguleres på.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunnet dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser. Der har været afgang af henlæggelser i alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 2 og 11.

Der henlægges som hovedregel mellem 20 og 25 kr. pr. m².

c. Afdragsfrie lån

De afdragsfrie lån er konverteret og gennemført pr. 31. marts 2021.

Der var flere afdelinger i boligorganisationen, som havde afdragsfrie lån, hvoraf afdragsfriheden udløb i 2019, 2020 og 2021. Da dette ville resultere i væsentlige stigninger i ydelserne, blev der sammen med DLR, Sparekassen Vendsyssel og Landsbyggefonden fundet en langsigtet løsning, hvor de afdragsfrie lån blev konverteret til nye lån.

Konverteringerne er godkendt af kommunen og Landsbyggefonden, hvilket betyder at ustøttede lån er omlagt til nye 30 års lån, mens støttede lån er omlagt til restløbetiden. Den nye ydelse er indregnet i afdelingernes budgetter for 2022.

I alt er 38 DLR lån konverteret pr. 31. marts 2021. Der er 30 støttede lån, som er konverteret til 20 årige lån med uændret restløbetid. Ydelsen stiger en anelse ved at konvertere disse. Der er 8 ustøttede lån, som er konverteret til 30 årige lån. Her er ydelsen faldet markant for disse lån på grund af længere løbetid.

Landsbyggefonden beregner driftsstøtte ud fra en teoretisk 30-års løbetid på alle lån. Det betyder, at der for nogle afdelinger vil være en negativ påvirkning af nettokapitaludgifter. Når de fulde konsekvenser er kendte, vil der blive indledt nye forhandlinger med Landsbyggefonden omkring den negative påvirkning.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 1, Husarvej

Afdelingen er i god drift, og der var ikke yderligere bemærkninger.

b. Afdeling 2, Vorup

Afdelingen er i god drift, og der var ikke yderligere bemærkninger.

c. Afdeling 3, Hadsten

Afdelingens resultat er et underskud på ca. 41.000 kr. Underskuddet er overført til resultatkontoen, som herefter viser et akkumuleret overskud på ca. 35.000 kr.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et underskud på ca. 98.000 kr. i indeværende regnskabsår grundet stigning i forsikring, snerydning, løn til ejendomsfunktioner, renovation og ejendomsskat.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på 0 kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til 70.000 kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingen har et tilgodehavende på 56.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Tilgodehavendet bliver først udbetalt i forbindelse med hjemtagelse af endelig finansiering af helhedsplanen. Helhedsplanen er ikke igangsat på grund af manglende likviditet og huslejeniveauet i afdelingen. Administrationen vil på et senere tidspunkt tage sagen op igen.

Afdelingen er begyndt at afvikle på O-lån på ca. 1,3 mio. kr. med en årlig ydelse på 42.700 kr. Afdelingen begynder desuden snart at afvikle på kapitaltilførselsagen på 224.000 kr.

Administrator vurderer, at afdelingen på nuværende tidspunkt står svagt, ikke robust nok og med henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter vil afdelingen få et huslejeniveau, som kan gøre det vanskeligt at udleje boligerne. De vurderer, at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1% årligt og samtidig have et huslejeniveau der gør, at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet. Der er ikke problemer med tomgang i afdelingen.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Afdelingens resultat er et underskud på ca. 555.000 kr., som overføres til resultatkontoen. Den udgør derefter et underskud på ca. 2,4 mio. kr. Underskuddet afvikles over 10 år.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2021 viser, at der forventes et overskud på 945.000 kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 1,6 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 433.000 kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Underfinansieringerne i afdelingen som vedrører forbedringsarbejder på ca. 449.000 kr. bliver afviklet med særlig lejeforhøjelse på enkelte lejemål indenfor de næste 5-6 år.

Afdelingens tilgodehavender på ca. 470.000 kr. vedrørende kreditforeningens andel af kapitaltilførslen er blevet udlignet i 2021.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle kapitaltilførselssagen på ca. 1,9 mio. kr. og O-lån på ca. 3,3 mio. kr.

Helhedsplanen i afdelingen er afsluttet i 2021, og ultimo december 2021 blev der hjemtaget lån på ca. 28,4 mio. kr. Der er gennemført en huslejestigning på 6,20% pr. 1. februar 2021.

Det er administrators vurdering, at afdelingen står svagt og ikke robust nok, med lave henlæggelser der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter, vil afdelingen få et huslejeniveau, som kan gøre det vanskeligt at udleje boligerne. Administrationen vurderer at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1% årligt og samtidig have et huslejeniveau, der gør, at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet.

e. Afdeling 5, Mariager

Afdelingens resultat er et overskud på ca. 1 mio. kr. Det store overskud skyldes at afdelingen er steget i husleje pr. 1. februar 2021 grundet helhedsplanen. Realkreditlånet til helhedsplanen var på regnskabstidspunktet ikke hjemtaget grundet problemer med tinglysning, hvorfor afdelingen har haft en besparelse på ydelsen hertil.

Årets overskud er overført til resultatkontoen, som herefter udgør et underskud på ca. 550.000 kr. Underskudssaldoen afvikles over 10 år.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et overskud på 347.000 kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 3,6 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 2,9 mio. kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingen er fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle kapitaltilførselssagen på ca. 1,2 mio. kr. og O-lån på ca. 4,2 mio. kr.

Helhedsplanen i afdelingen er afsluttet i 2021 med en udgift på ca. 8,1 mio. kr. på den støttede del og ca. 29,8 mio. kr. på den ustøttede del. Da tinglysningen ikke er på plads, er der fortsat et byggelån i afdelingen på ca. 36,2 mio. kr. Realkreditlånet forventes hjemtaget ultimo 2022. Der blev gennemført en huslejestigning på 7,97% pr. 1. februar 2021.

Der er en institution i afdelingen (Fjordgården Mariager), som boligorganisationen overvejer at få udskilt i egen afdeling. Administrator vil foretage en beregning for at vurdere, hvorvidt der skal indsendes en ansøgning om udskillelse til kommunen.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen står svagt og ikke robust nok, med lave henlæggelser der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter, vil afdelingen få et huslejeniveau, som kan gøre det vanskeligt at udleje boligerne. Administrationen vurderer, at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1% årligt og samtidig have et huslejeniveau, der gør, at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Afdelingens resultat er et overskud på ca. 265.000 kr. Af årets overskud er ca. 228.000 kr. overført til resultatkontoen, som herefter har et overskud på ca. 1,9 mio. kr. Ca. 36.000 kr. er overført til lån i egen afdeling.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et overskud på 13,5 mio. kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 20 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 6 mio. kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingen er fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt indbetaling af udamortiserede ydelser. Afdelingen er begyndt at afvikle på O-lån med en årlig ydelse på ca. 117.000 kr. og skal indenfor kort tid begynde at afvikle kapitaltilførselssagen på ca. 1,7 mio. kr.

Helhedsplanen er afsluttet i starten af 2022, og lån på i alt ca. 44 mio. kr. er hjemtaget. Der er gennemført en huslejestigning op 6,02% pr. 1. august 2021.

Facaderenovering i Rønne er afsluttet med en udgift på i alt ca. 5,4 mio. kr. Afdelingen har fået 3 mio. kr. fra helhedsplanen, og det resterende beløb skal betales af reguleringskontoen i 2022.

Tagudskiftning på Bjerg Thomsens vej i Rønne er afsluttet i 2022 og udgiften på 5,7 mio. kr. er afsat i byggeregnskab for helhedsplan.

Afdelingen har solgt 6 erhvervslejemål pr. 1. december 2021 til en salgspris på 4.725.000 kr. Provenuet fra salget er overført til dispositionsfonden.

Administrationen bemærker, at afdelingen står godt, robust og med gode henlæggelser.

g. Afdeling 7, Søndervangen Randers

Afdelingen er i god drift, og der var ikke yderligere bemærkninger.

h. Afdeling 9, Thors Bakke

Byggeskadesagen vedrørende vand i kælderen er afsluttet, hvilket glæder bestyrelsen.

Afdelingen er i god drift, og der var ikke yderligere bemærkninger.

i. Afdeling 10, Marie Magdalene

Afdelingen er i god drift.

Der er afsat 500.000 kr. på kt. 406, der er fremkommet ved overfinansiering af byggeriet. På grund af konkursen mm. blev denne overfinansiering ikke nedbragt efterfølgende. Det betyder, at tidligere og nuværende lejere betaler for denne overfinansiering. Da nedbringelsen skulle gennemføres, viste det sig, at dette ville medføre store omkostninger. I stedet blev det besluttet, at beløbet skal bruges til at sikre en rimelig årlig huslejeregulering.

Der var ikke yderligere bemærkninger.

j. Afdeling 11, Langå

Afdelingens resultat er et underskud på ca. 18.500 kr., som overføres til resultatkontoen. Resultatkontoen udgør herefter et overskud på ca. 412.000 kr.

Afdelingen består af to parcelhuse.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen står svagt og ikke robust nok, med lave henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter, vil afdelingen få et huslejeniveau, som gør det vanskeligt at udleje boligerne. Administrationen vurderer, at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 4-5% årligt og samtidig have et huslejeniveau, der gør, at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet.

Boligorganisationen ønsker at frasælge boligerne, hvilket er godkendt af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen. Udbetaling Danmark har ligeledes godkendt salget, hvorfor administrator forventer at indsende en ansøgning om godkendelse af frasalg til kommunen indenfor nærmeste fremtid.

k. Afdeling 12, Nørhald

Afdelingens resultat er et overskud på ca. 476.000 kr. som overføres til resultatkontoen, der herefter viser et overskud på ca. 713.000 kr.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et overskud på ca. 8,3 mio. kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 8,8 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 200.000 kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingen er begyndt at afvikle på O-lån på ca. 2,2 mio. kr. den 1. marts 2021 med en årlig ydelse på ca. 72.000 kr. og skal indenfor kort tid begynde at afvikle kapitaltilførselsagen på ca. 985.000 kr.

Helhedsplanen er afsluttet primo 2022 og lån på i alt ca. 28 mio. kr. er hjemtaget. Der er gennemført en huslejestigning på 8,70 % pr. 1. marts 2022.

Revisor fremhæver store afvigelser i budgettet for konto 132 og 204 i afdelingen på grund af afdelingens økonomi sammenholdt med størrelsen på afvigelserne. Administrator oplyser, at afvigelserne stammer fra reguleringskontoen.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen står godt, robust og med henlæggelser, der følger drifts- og vedligeholdelsesplanen. Administrationen vurderer dog at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1% årligt og samtidig have et huslejeniveau der gør, at den er konkurrencedygtig.

1. Afdeling 13, Purhus

Afdelingens resultat er et underskud på ca. 1,2 mio. kr., som overføres til resultatkontoen. Resultatkontoen udgør herefter et underskud på ca. 915.000 kr. Underskuddet afvikles over 10 år.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et overskud på ca. 5 mio. kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 5,5 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 39.000 kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingens underfinansierede forbedringsarbejder på ca. 575.000 kr. bliver afviklet med særlig lejeforhøjelse på enkelte lejemål indenfor de næste 5 år.

Helhedsplanen er afsluttet i år 2021 og primo regnskabsåret er der hjemtaget lån på ca. 30 mio. kr. Der er gennemført en huslejestigning på 5,13% pr. 1. september 2020.

Afdelingen er begyndt at afvikle på O-lån på 3.006.000 kr. pr. 1. marts 2021 med en årlig ydelse på 100.200 kr. Indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på ca. 1,6 mio. kr.

Revisor fremhæver store afvigelser i budgettet for konto 132 og 204 i afdelingen på grund af afdelingens økonomi sammenholdt med størrelsen på afvigelserne. Administrator oplyser, at afvigelserne stammer fra reguleringskontoen.

Der er en institution i afdelingen (Fårup ældrecenter), som boligorganisationen overvejer at få udskilt i egen afdeling. Administrator vil foretage en beregning for at vurdere, hvorvidt der skal indsendes en ansøgning om udskillelse til kommunen.

Administrator oplyser, at en meget stor del af opvarmningen i afdelingen kommer fra gasfyr, hvilket er bekymrende med de nuværende priser på gas. Endvidere er der lange perioder med tomgang i afdelingen.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen står svagt og ikke robust nok, med lave henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter, vil afdelingen få et huslejeniveau, som gør det vanskeligt at udleje boligerne. Administrationen vurderer, at afdelingen maksimalt kan tåle en huslestigning på 1% årligt og samtidig have et huslejeniveau der gør, at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet.

m. Afdeling 14, Assentoft

Afdelingens resultat er et underskud på ca. 65.000 kr., som overføres til resultatkontoen. Herefter udgør resultatkontoen et underskud på ca. 2 mio. kr. Underskuddet afvikles over en periode på 10 år.

Budgetkontrol pr. 30. juni 2022 viser, at der forventes et overskud på ca. 2,2 mio. kr. grundet korrektion af reguleringskonto.

Reguleringskontoen var pr. 31. december 2021 på ca. 5 mio. kr., men er i 2022 ændret i samarbejde med Landsbyggefonden til ca. 2,6 mio. kr. Midlerne på reguleringskontoen må anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen. Administrator er ved at undersøge, hvad midlerne skal anvendes til, hvorefter der skal indsendes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Afdelingen er begyndt afvikling af O-lån på 756.000 kr. pr. 1. marts 2021 med en årlig ydelse på 25.200 kr., og begynder indenfor kort tid at afvikle på kapitaltilførselssagen på 353.600 kr.

Helhedsplanen er afsluttet i år 2020, og de afsatte poster i byggeregnskabet er ved at blive udbedret. De resterende afsatte beløb bruges til nye varmepumper.

Revisor fremhæver store afvigelser i budgettet for konto 132 og 204 i afdelingen på grund af afdelingens økonomi sammenholdt med størrelsen på afvigelserne. Administrator oplyser, at afvigelserne stammer fra reguleringskontoen.

Administrator oplyser, at der også er gasfyr i afdelingen, men at man forventer adgang til fjernvarme i området fra vinteren 2023/2024. Dette vil også komme det kommende nybyggeri i Assentoft til gode.

Det er administrationens vurdering at afdelingen står svagt og ikke robust nok, med lave henlæggelser, der er under pres. Med de forventede fremtidige udgifter, vil afdelingen få et huslejeniveau, som gør det vanskeligt at udleje boligerne. Administrationen vurderer, at afdelingen maksimalt kan tåle en huslejestigning på 1-2% årligt og samtidig have et huslejeniveau, der gør at de kan klare sig i konkurrencen fremadrettet.

5. Effektiv drift

Boligorganisationen har i 2021 haft en effektivitetsprocent på 92,4%, hvilket er væsentligt over både kommune- og regionsgennemsnittet. 9 ud af 13 afdelinger er grønne, hvilket er et virkelig godt resultat. Hertil kommer at 5 afdelinger har en effektivitet på 100 %.

Der arbejdes videre med indkøbsaftaler, hvilket også vil gavne boligorganisationen. Der er dog uvished om, hvorvidt rammeaftaler på håndværkerydelser vil medvirke til effektivisering i boligorganisationen, da flere afdelinger er beliggende i mindre byer uden den store konkurrence. Det kan derfor være lidt vanskeligere at spare penge ved rammeaftaler.

6. Beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at det går godt med beboerdemokratiet. Alle afdelingsmøder er afholdt, og der har været en god stemning. Der har ikke været utilfredshed blandt beboerne som tidligere år. Det hjælper, at helhedsplanerne er afsluttet. Bestyrelsen gør et stort arbejde for beboerdemokratiet, hvilket tilsynet finder meget positivt.

Nogle beboere bringer forhold om deres eget lejemål op på afdelingsmøderne, men de opfordres til at gå direkte til driften med dette.

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger på nær afdeling 3, 10 og 11. Bestyrelsen oplyser, at afdelingsbestyrelserne virker interesserede i arbejdet og bliver i bestyrelsen i længere tid. Der var blandt andet kampvalg til afdelingsbestyrelsen i afdeling 6.

7. Den Boligsociale Enhed

Den Boligsociale Enhed oplyser, at boliganvisningen ikke har anvist nogen borgere til boligorganisationen i 2021 eller 2022.

Boligorganisationen er velkommen til at kontakte Den Boligsociale Enhed på mail boligsocial@randers.dk

8. Eventuelt

Tilsynet bemærkede, at det er vigtigt at være opmærksom på 1 års gennemgangen i afdeling 13, så eventuelle mangler bliver udbedret på entreprenørens regning og ikke belaster afdelingen.

Der var i øvrigt ingen bemærkninger under eventuelt.