



Referat

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Redegørelse Typografernes Stiftelse
Mødested: Laksetorvet, E 1.09
Mødedato: 02-09-2020
Sendes til: Typografernes Stiftelse og RandersBolig

Deltagere: RandersBolig: Jette Halkjær, teamleder for økonomi og Trine Christensen, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Cecilie Kongsbak, økonomikonsulent, Mette Lykke Laursen, jurist og Inge Qvortrup, jurist

Bestyrelsen fra Typografernes Stiftelse: Dan Grunnet Hansen, formand, og René Iversen, næstformand

Randers Kommune har indbudt til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2019, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2019
 - b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Beboerdemokrati
6. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2019, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Regnskabet for 2019 har en revisorpåtegning uden bemærkninger.

Typografernes Stiftelse kom ud med et underskud på 4.815 kr. som overføres til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært for lidt budgetteret gebyr til bank.

Der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig i perioden 1. januar 2019 – 31. marts 2019. Fra 1. april 2019 blev administrationsbidraget til RandersBolig nedsat med 600 kr. årligt til 3.188 kr. pr. lejemålsenhed. Det skyldes, at løn til inspektører og forvaltningskonsulent er overført til boligorganisationen. Administrationsbidraget til Randers Boligforening af 1940 er derfor steget med et tilsvarende beløb, da Typografernes Stiftelse er administreret af denne. Det betyder samtidig, at der fremover skal betales moms af dette administrationsbidrag, da beløbet kommer over grænsen for afregning af moms, hvorfor løsningen

bliver lidt dyrere for Typografernes Stiftelse end for andre boligorganisationer, der administreres af RandersBolig. Budgettet for 2021 og frem er rettet til i forhold til denne udgift.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets udgang ca. 1.7 mio. kr., hvoraf ca. 176.000 kr. er disponible, svarende til 4.299 kr. pr. lejemålsenhed. Der opkræves derfor særlige bidrag i afdelingen, da det er under maksimumbeløbet.

Der er ydet tilskud til lejetab i afdelingen på i alt 3.773 kr., hvilket er en stigning forhold til sidste år, men fortsat på et fint, lavt niveau.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør ca. 1.5 mio. kr. og er trækingsretsmidler i Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalen

Årets underskud på 4.815 kr. er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør ca. 140.000 kr. pr. 31. december 2019. Hele beløbet er disponibelt, svarende til 3.417 kr. pr. lejemålsenhed.

Da beløbet pr. lejemålsenhed allerede overstiger 3.119 kr., opkræves der ikke særlige bidrag i afdelingen.

Trækingsretten

Der er trækingsretsmidler for i alt ca. 1.5 mio. kr. pr. 31. december 2019, hvoraf ca. 300.000 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden. Den disponible del udgør således ca. 1.2 mio. kr.

Der er i året ikke hjemtaget midler fra trækingsretten. Der er heller ikke prioriteret anvendelse af trækingsretsmidler i indeværende regnskabsår eller fremover. Årsagen er, at projekterne til trods for tilskud fra trækingsretten vil blive meget dyre, da lejemålene er af ældre dato, og der således vil være behov for en stor reovering. Beboerne er glade for at bo i boligforeningen, der er ingen problemer med tomgang og lejerne er generelt glade for den lave husleje. Der foretages løbende vedligeholdelse i forsvarligt omfang.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 3.2 mio. kr. i alt. Afdelingen har et indestående på ca. 2.8 mio. kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør i alt ca. 176.000 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

3. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2019

Afdelingen kommer ud med et underskud på ca. 35.000 kr. som er overført til resultatkontoen. Denne udgør herefter ca. 52.000 kr. pr. 31. december 2019. Resultatkontoen afvikles over 3 år, som loven kræver, selvom den budgetterede afdrag i året ikke kunne lade sig gøre på grund af ovennævnte underskud.

Underskuddet skyldes primært, at udgiften til vand er steget væsentligt som følge af en udsivning med stort vandtab til følge. Utætheden blev udbedret hurtigst muligt, efter det blev opdaget.

Budgetopfølgning viser pr. 30. juni 2020 også et forventet underskud i 2020 på grund af momsafregning, jf. ovenfor, og delvis betaling af ekstra vand som følge af ovennævnte skade. Der er budgetteret med momsbetaling fremadrettet, hvorfor der ikke forventes underskud i 2021 og frem.

Der har været en mindre lejestigning, så lejen i gennemsnit ligger på 621 kr. pr. m² pr. år hvilket er et fint niveau.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingen for i alt 3.773 kr. Tabet dækker over 1 måneds tabt leje i et erhvervslejemål, samt en mindre udgift til elforbrug i et tomgangslejemål.

Erhvervslejemålet er nu genudlejet, og det kører fint. Det vurderes ikke at blive et stort problem ved eventuel senere genudlejning, men erhvervslejemålet er alt andet lige en risiko for boligorganisationen, da disse lejemål generelt kan være mere vanskelige at håndtere. Administrationen er opmærksom på dette.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været et tab ved fraflytning på 9.246 kr., hvilket næsten er en halvering i forhold til sidste år, hvilket er positivt. Årets tab ved fraflytning relaterer sig til to lejemål.

Dispositionsfonden har ikke dækket tab ved fraflytning i regnskabsåret. Afdelingen har selv dækket beløbet med henlæggelser til dette.

Pr. 1. september 2020 var tabet ved fraflytning i indeværende regnskabsår ca. 8.000 kr., så det er fortsat lavt, hvilket er rigtig fint.

Der er en fraflytning på 13,16%, hvilket er højere en benchmark. Det skyldes primært, at boligorganisationens størrelse gør, at selv få fraflytninger ses tydeligt i statistikken.

c. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Afdelingen har henlagt og udført arbejde ifølge deres vedligeholdelsesplan. Afdelingen har i regnskabsåret øget henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse med i alt 52.611 kr. Henlæggelserne er på et rimeligt niveau, og kan dække planlagte vedligeholdelser 10 år frem. Der henlægges ekstraordinært 50.000 kr. i indeværende regnskabsår, herefter henlægges der ikke ekstra, da henlæggelsesniveauet vurderes at være på et fint niveau.

Afdelingen fik i 2019 etableret en molokstation af opsparede henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i regnskabsåret selv kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Der er i regnskabsåret ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da opsparat saldo ved budgetlægningen blev vurderet til at være tilstrækkelig stor.

Der er fokus på henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning, men afdelingen har en solid opsparing, hvorfor der ikke forventes at skulle henlægges til dette foreløbigt.

4. Effektiv drift

Ifølge almenstyringsdialog.dk er effektivitetsprocenten faldet siden sidste år. Effektiviseringen ligger på 71,3 % for afdelingen, hvilket er under det gennemsnitlige effektiviseringsniveau for kommunens boligforeninger.

Det skyldes blandt andet, at Landsbyggefondens tal er bundet op på de øvrige boligorganisationer, så hvis de klarer sig bedre, falder Typografernes Stiftelse automatisk. Der er foretaget mindre tiltag, fx sat overvågning på vandforbrug. Derudover vil bestyrelsen blive forelagt forslag om reducere af trappevask i sommerhalvåret, hvilket vurderes at kunne reducere udgiften hertil med ca. en fjerdedel.

Der har været overvejelser og drøftelser omkring sammenlægning, da det alt andet lige er dyrere at være en lille boligorganisation. Men boligorganisationen ønsker ikke dette på nuværende tidspunkt, da man ikke ønsker at miste selvstændighed.

Administrationen vender tilbage med status i forhold til den målsatte besparelse på 40.000 kr. i 2020.

5. Beboerdemokrati

Det går fint med beboerdemokratiet, men det er de få, samme deltagere hver gang. Der bliver udsendt invitationer hvert år, men der er ikke den store interesse for deltagelse.

Der er afholdt repræsentantskabsmøde og bestyrelsesmøde medio juni 2020, hvor det gik rigtig fint og der var en god debat, hvor mange ting blev vendt. Så beboerdemokratiet fungerer overordnet rigtig fint. Der er ikke mange klager, og de få, der er, håndterer bestyrelsen selv.

6. Eventuelt

Kommunen har fået oprettet en ny mailadresse til at komme i kontakt med tilsynet med almene boliger: almen@randers.dk. RandersBolig bruger den allerede.

Det vil være dejligt af hensyn til mødeplanlægningen, hvis der fremover vil blive meldt tilbage med antal deltagere til mødet senest en uge før mødets afholdelse.