



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog redegørelse
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 06-09-2018
Sendes til: Typografernes Stiftelse og RandersBolig

Deltagere: Administrationen: Jette Halkjær, teamleder økonomi og Trine Christensen, forvaltningskonsulent

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, økonom, Mette Lykke Laursen, jurist samt Inge Qvortrup, jurist

Afbud: Boligorganisationen: formand Dan Hansen samt bestyrelsesmedlemmer Rene Iversen og John Møller

Randers Kommune, tilsynet med almene boliger, har inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2017, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2017
 - b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Beboerdemokrati
6. Vedligeholdsplaner
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. regnskab 2017, herunder dispositionsfond og økonomi

Årets resultat er et overskud på ca. 1.200 kr., der er overført til arbejdskapitalen. Det skyldes alene positive renter. Revisionen har underskrevet en revisionspåtegning uden bemærkninger eller forbehold. Der er uomtvisteligt god sikkerhed for afdelingernes midler.

Der er opkrævet et samlet administrationsbidrag på 3.788 kr. pr. lejemål til RandersBolig, hvilket er uændret siden sidste regnskabsår. Til egen organisation er der opkrævet 773 kr. mod budgetteret 700 kr. Stigningen skyldes gebyrer i forbindelse med bankskifte samt registrering i LEI i forbindelse med bankernes administration af obligationer.

Samlet set er der en god og fornuftig økonomi i boligorganisationen.

Arbejdskapitalen er steget med årets resultat. Arbejdskapitalen er fortsat over maksimumbeløb for indbetaling, hvorfor der ikke henlægges til denne.

Dispositionsfonden udgør ca. 1,4 mio. kr., hvor af ca. 106.000 er disponible, svarende til ca. 2.600 kr. pr. lejemål. Det er en markant stigning i forhold til sidste regnskabsår. Grunden til stigningen er alene almindelige indbetalinger til dispositionsfonden samt renter. Den disponible del af dispositionsfonden er ikke stor, men der er udarbejdet en prognose, der viser, at dispositionsfonden pr. 2022 forventes at være over maksimumsgrænsen, hvorfor det ikke længere forventes at skulle indbetales hertil.

Den bundne del af dispositionsfonden udgør trækingsret i Landsbyggefonden på godt 1,4 mio. kr., hvoraf ca. 100.000 kr. er disponible. Der er ikke planer om projekter for midlerne pt., men det vil blive tænkt ind i projekter fremover.

Dispositionsfondsprognosen viser, at der er langt større tilgang end afgang, hvorfor den vil stige markant hen over årene. Der bliver indbetalt til dispositionsfonden, da den er under maksimumgrænsen pr. lejemålsenhed.

Dækning af tab ved lejeledighed er steget, hvilket skyldes, at kommunen har givet dispensation til dækning af lejetab fra dispositionsfonden til og med regnskabsåret 2016. Fra 2017 og frem skal dispositionsfonden igen dække eventuelt lejetab. Der er ikke søgt om forlængelse af dispensation til dækning af lejetab, da det vurderes, at dette godt kan indeholdes i dispositionsfonden.

Likviditeten er steget siden 2016 og er rigtig god, og den samlede egenkapital er solid.

3. Afdelingens økonomi

a. regnskab 2017

Afdelingens resultat er et overskud på ca. 55.000 kr., som er overført til resultatkontoen. Resultatkontoen vil blive afviklet inden for 3 år som foreskrevet, blandt andet ved en 0 % huslejestigning i 2017 og 2018. Overskuddet anvendes herudover til ekstra henlæggelser for at minimere risikoen for store lejestigninger i forbindelse med renoveringer.

Erhvervslejemålene har begge været lejet ud i hele regnskabsåret. Desværre er det ene lejemål blevet opsagt pr. 1. januar 2019. Der er allerede sat meget i værk for at få dette genudlejet, og der er stor fokus på dette for at undgå et eventuelt tomgangstab.

b. tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Der har været et samlet lejetab på kun 581 kr. i alt, og det skyldes alene tab fra elafregninger i mellemp perioder mellem to udlejninger. Der er således reelt intet lejetab i regnskabsåret. Det er et procentvis meget stort fald i forhold til året før.

Vedrørende tab ved fraflytning har der været et samlet tab på ca. 24.000 kr. Heraf har dispositionsfonden dækket ca. 7.000 kr., mens afdelingen har dækket den lovpligtige del på ca. 13.000 kr. Den resterende del er dækket af inddrevne, tidligere fordringer. Tabet skyldes primært en stor sag på 20.000, der krævede renovering.

c. henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er steget med 172.000 kr. Afdelingen har kunne dække årets forbrug. Henlæggelsesniveauet vurderes at være fornuftigt og kan dække den planlagte vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. I 2018 henlægges der ekstra 44.000 kr. og i 2019 ekstra 52.000 kr., som en del af afviklingen af resultatkontoen, jf. ovenfor.

Der foretages ny markvandring i september 2018, hvor fremtidige renoveringsønsker og behov vil blive drøftet med afdelingsbestyrelsen.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse er der en meget stor opsøret saldo. Der henlægges derfor ikke til dette i 2019 og kun et meget lille beløb i 2018. Det overvejes samtidigt at overføre fra denne konto til konto for planlagt vedligeholdelse, da Landsbyggefonden har kommenteret på dette forhold.

4. og 5. Effektiv drift og beboerdemokrati (sammenlagt)

Administrationen ved Kenneth Taylor Hansen og Trine Christensen har deltaget på afdelings- og repræsentantskabsmøde og haft en konstruktiv drøftelse med bestyrelsen omkring muligheden for sammenlægning med en anden boligorganisation. Der blev drøftet en problematik omkring fremmøde til bestyrelsesmøder mm., da der er så stort et manglende fremmøde, at bestyrelsen ofte ikke er beslutningsdygtig. Der er sket lidt rokeringer i bestyrelsen, der har tydeliggjort problematikken. En sammenlægning med en anden boligorganisation vil give rigtig god mening - også i forhold til effektiv drift. Der pågår løbende en drøftelse af dette med bestyrelsen.

6. Vedligeholdelsesplaner

Tilsynet har modtaget og gennemgået vedligeholdelsesplanerne, og har ingen bemærkninger til dem. Der foretages en ny markvandring den 24. sept., hvor drifts- og vedligeholdelsesplanen vil blive gennemgået og opdateret på ny.

7. Eventuelt

Det blev kort drøftet, hvordan det går med udlejningen, efter man har taget den almindelige venteliste i brug. Administrativt oplyser, at der sker meget hurtig genudlejning, hvilket også kan ses på faldet i lejetabet.