



Redegørelse

Vedrørende: Redegørelse
Sendes til: Boligselskabet af 2014 og RandersBolig
Forvaltning: UMT Sekretariatet
Mødedato: 23-10-2019

Deltagere: Administrationen: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Marianne Hjort forvaltningskonsulent, Jette Halkjær, Teamleder økonomi,

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

Randers Kommune: Flemming Juhl, Boligkonsulent, Kristina Ertmann Nielsen, Jutta Vinter, Tilsynet med almene boliger, Sidsel Homann, sekretariatschef

Afbud: Inge Qvortrup, Tilsynet med almene boliger, Jan Guldmann, bestyrelsesmedlem

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Henlæggelser
 - c. Afdragsfrie lån
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 1, Husarvej, Randers
 - b. Afdeling 2, Vorup, Randers
 - c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers
 - i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs
 - j. Afdeling 11, Langå, Randers
 - k. Afdeling 12, Nørhald, Randers
 - l. Afdeling 13, Purhus, Randers
 - m. Afdeling 14, Assentoft, Randers
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt



1. Kort velkomst

Der bydes velkommen til årets styringsdialog. Inge er fortsat kontaktperson men er dog forhindret i at deltage i mødet i dag. Sidsel Homann vil derfor gennemføre styringsdialogen.

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 408.129 kr. som er overført til arbejdskapitalen.

Overskuddet skyldes renteindtægter og for meget afsat revisionshonorar. Derudover er der en mellemregning med kuratellet, hvilket har givet et overskud, da restbeløbet på 358.000 kr. er indtægtsført, idet der ikke har været bevægelse på kontoen i 2018. Dog har der også været en lille difference på medlemskontingentet til BL, der har medført en ekstra udgift på ca. 1.000kr.

Der er i regnskabsåret opkrævet administrationsbidrag til boligorganisationen på 341 kr. pr. lejemålsenhed. Der var budgetteret med 500 kr. pr. lejemålsenhed. Den lavere opkrævning skyldes, at der er opkrævet kostægte administrationsbidrag.

Der er budgetteret og opkrævet 3.788 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til RandersBolig.

Landsbyggefonden har henvendt sig med 3 bemærkninger til regnskabet, som administrationen har redegjort for. Punkt 1 omhandler mellemregninger, der er på plads ved udløbet af regnskabsåret den 31. december 2019. Pkt. 3 skyldes aktiveret lejetab i afdelinger pga. salg af boliger og falder ligeledes på plads i regnskabsåret 2019.

b. Arbejdskapital, dispositionsfond, trækingsret og likviditet

Dispositionsfond

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 5,2 mio. kr. hvoraf ca. 2,7 mio. kr. er disponible, svarende til 1.839 kr. pr. lejemålsenhed. Det er desværre en lille nedgang siden sidste år.

Der skal derfor stadig indbetales særlig bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden, da denne er under maksimumsgrænsen.

Flere afdelinger er fritaget for indbetaling af ydelser på indfrie oprindelige lån til dispositionsfonden på grund af genopretningsplanen og de hertil knyttede helhedsplaner.

Der er bundne midler for i alt ca. 2,4 mio. kr., der udgør indskud i Landsbyggefonden.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til lejetab i afdelingerne for i alt 638.211 kr., hvilket er en nedgang i forhold til sidste regnskabsår.

Der er endvidere i regnskabsåret ydet tilskud til tab ved fraflytning på 246.445 kr. fra dispositionsfonden. Det er en nedgang i forhold til sidste år, hvor tilskuddet var 322.000kr. Administrationen bemærker dog, at der i 2019 forventes en markant stigning vedrørende tab ved lejeledighed til i alt ca. 1,4 mio. kr. samt en mindre stigning i tab ved fraflytning til i alt ca. 320.000 kr.



Det er en meget svag dispositionsfond hos Boligselskabet af 2014. Den nyeste prognose, som tilsynet har modtaget, viser først et overskud i 2026. Administrationen oplyser, at der på baggrund af ovenstående stigning i tab er udarbejdet en ny prognose for dispositionsfonden, der viser, at dispositionsfonden vil være negativ i 2021, hvis tendensen til tab ved fraflytning og lejeledighed fortsætter uændret. Tilsynet bemærker, at det er en situation, som der skal håndteres.

- **Aftalt, at administrationen fremsender den nye prognose.**

Administrationen oplyser, at udviklingen i lejeledighed følges meget tæt. Hver enkelt, ledig bolig i boligorganisationen observeres, således udviklingen følges nøje. Administrationen og boligorganisationen er meget opmærksom på finde årsager til problemerne. Der er dog mange faktorer, der har betydning for udviklingen. Administrationen nævner som eksempel, at en opfattelse af, at der er usikkerhed om boligorganisationens fremtid, kan påvirke tabet ved lejeledighed, ligesom det også kan have betydning, at der generelt bygges meget. Desuden bemærker administrationen, at huslejestigninger også kan have betydning og endelig, at helhedsplanerne ikke har givet helt det forventede resultat.

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er stigende, og det skal følges tæt, i forhold til en vurdering af, om det aftager, eller om det niveau der ses nu, er det nye niveau, som kan forventes fremadrettet.

Administrationen og boligorganisationen er enige i dette.

Der er i den forbindelse taget kontakt til Landsbyggefonden fra tilsynet og administrationen for at klarlægge, om der kan opnås støtte til huslejenedsættelse, herunder at undersøge om visse boliger kan sælges eller overdrages til en anden boligorganisation.

Der er i årene 2016-2018 aktiveret et akkumuleret tab ved lejeledighed på 1,6 mio. kr. i afdeling 4, 5, 12 og 13 som følge af helhedsplanerne, der indeholdte salg af 11 boliger. Boligerne er nu frasolgt, og i det omfang provenuet fra salget ikke dækket det aktiverede tomgangstab, forventes Landsbyggefonden at dække dette, da det ellers bliver en ekstra udgift fra dispositionsfonden. Det er ved at blive afklaret endeligt med Landsbyggefonden. Der har været et samlet nettounderskud på 67.000 kr. på salget af de 11 boliger.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør ved regnskabsårets udgang ca. 1,5 mio. kr. hvoraf hele beløbet er disponibel, svarende til 983 kr. pr. lejemålsenhed. Det er en lille fremgang siden sidste år, hvilket er positivt.

Årets overskud på ca. 408.000 kr. er overført til arbejdskapitalen.

Der indbetales stadig særlige bidrag fra afdelingerne på 160 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen, da denne er under maksimumsgrænsen. Der er således opkrævet 240.800 kr. i regnskabsåret.

Trækingsret

Trækingsretten udgør ved årets udgang ca. 2,4 mio. kr., hvoraf ca. 1,8 mio. kr. er disponible og 555.468 kr. er bundne indskud.



Flere afdelinger er fritaget for at indbetale til trækingsretten på grund af den økonomiske genopretningsplan, jf. afsnit om dispositionsfonden.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten, og der er heller ikke prioriteret midler fra trækingsretten. Det skyldes, at der fortsat er helhedsplaner i gang i de fleste afdelinger.

Likviditet

Boligorganisationen har pr. 31. december 2018 et bankindestående på i alt ca. 6,8 mio. kr. Der tilskrives negativ rente for tiden, hvilket er u hensigtsmæssigt. Boligorganisationen og administrationen arbejder på en mulig løsning, så dette kan undgås.

Der er ikke fælles formueforvaltning i Boligselskabet af 2014 på grund af den tidligere konkurs i Randersegnens Boligforening.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på i alt ca. 2,1 mio. kr. som er bogført som skyldige omkostninger på konto 826, og den disponible del af dispositionsfonden udgør ca. 2,8 mio. kr.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes tilgodehavende og dispositionsfondens midler.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed for i alt 638.211 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Det er en nedgang i forhold til sidste år, hvor det ca. udgjorde 1 mio. kr.

En del af tabet skyldes el forbrug i forbindelse med tomgangsleje. Det udgør 93.509 kr.

I afdeling 12 må tabet siges at være stort, da dette udgør mere end 2 pct. af årslejen. Grunden hertil er 9 fraflytninger, hvor der har været tomgangsleje fra ca. ½ måned til ca. ½ år.

Jf. ovenfor under punktet vedrørende dispositionsfonden er der en risiko for, at dispositionsfonden får en yderligere udgift til tomgang på de 11 frasolgte boliger. Det forventes dog at blive dækket af Landsbyggefonden som en del af genopretningen af boligselskabet.

Ældrecentret i Fårup har administrationen fokus på. Administrationen afventer i øjeblikket, om der bliver besluttet at lukke centeret. Boligerne vil umiddelbart være vanskelige at udleje til andet formål, og det kan derfor komme til at medføre tomgangstab.

Som nævnt ovenfor forventes der en stigning på tab ved lejeledighed i 2019. Tabet vil formentlig udgøre ca. 1,4 mio. kr. Det er en markant stigning i forhold til tidligere.

Erhvervslejemålet i afdeling 6 er nu udlejet, men erhvervslejemålet i afdeling 3 er fortsat ikke. Der arbejdes på, at erhvervslejemålene skal sælges.

Der er påbegyndt en analyse i forhold til tomgang. Det har allerede resulteret i, at der er givet en huslejenedsættelse på 300 kr. pr. bolig pr. måned i afdeling 14 som tilskud fra dispositionsfonden.



Det har allerede haft en positiv effekt, da 9 ud af 10 boliger nu er udlejet. Huslejenedsættelsen forventes udfaset over 5 år. Administrationen er opmærksom på, at der kan ansøges om huslejestøtte hos Landsbyggefonden, hvis det bliver nødvendigt.

Tab ved fraflytning

I regnskabsåret har der været et tab ved fraflytning på i alt 683.158 kr. Det er et fald i forhold til sidste år, hvilket tilsynet anser for positivt.

Dispositionsfonden har dækket 246.445 kr., afdelingerne har selv dækket 357.859 kr. med henlæggelser og det resterende beløb er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Tan ved fraflytning forventes at stige i 2019 til 730.000 kr. i alt. Heraf regnes med, at dispositionsfonden skal dække 320.000 kr.

Tabet i afdeling 12 må anses for at være stort, da dette udgør mere end 2 pct. af årslejen. Tabet skyldes 6 store fraflytninger, hvor renoveringer er oversteget 30.000 kr. Derudover har der været nogle mindre fraflytninger.

Ifølge almenstyringsdialog.dk har afd. 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13 og 14 en fraflytning over benchmark. Se nedenfor om de enkelte afdelinger.

d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien

Se desuden de foregående punkter, hvor emnet også er berørt.

Tilsynet udtrykker, at der er grund til bekymring vedrørende den fremtidige udvikling af økonomien i Boligselskabet af 2014.

Tilsynet kan se en svag dispositionsfond med en stor udfordring i udviklingen. Indtægterne vil først overstige udgifterne i 2026. Administrationen oplyser, at det kan ske allerede i 2021 i henhold til den nyeste prognose, som fremsendes til tilsynet efterfølgende, og at der er meget fokus på udviklingen. Der er taget kontakt til Landsbyggefonden, som udtrykker, at der er vilje til at se på at håndtere de enkelte afdelinger, hvor der er problemer, hvilket herefter skal smitte af på boligforeningens økonomiske udfordringer.

Tilsynet finder ligeledes de markant stigende tab meget problematiske. Det er afdeling 4, 6, 12, 13 og 14, hvor der er størst udfordring. Tilsynet har derfor også været i kontakt med Landsbyggefonden, og der er aftalt et møde med deltagelse af Landsbyggefonden, tilsynet og RandersBolig i indeværende år, hvor de enkelte afdelingers udfordringer vil blive drøftet.

En anden udfordring er omlægningen af de afdragsfrie realkreditlån, som er i gang med at blive konverteret til lån med afdrag.

Herudover er der nedtrapning af driftsstøtte lån fra Landsbyggefonden, som er ydet til økonomisk trængte afdelinger i forbindelse med helhedsplanerne. Aftrapning er påbegyndt, og har betydning for huslejeniveauet. Administrationen oplyser, at der er givet tilsagn om ny driftsstøtte. Tilsynet og administrationen er enige om, at afklaring på, hvordan det skal aftrappes om 4 år vil blive medtaget til dialogen med Landsbyggefonden.



3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2018

I regnskabsåret er der 11 afdelinger, der kommer ud med et overskud og 2 afdelinger, der kommer ud med et underskud.

Overskuddene skyldes primært besparelse på almindelig vedligehold på konto 115, og regulering til kosttægte administrationsbidrag. Derudover har afdeling 4 fået tilbagebetalt ejendomsskat.

Der er 6 afdelinger med en positiv resultatkonto, 5 afdelinger med en negativ resultatkonto og 2 med en saldo på 0. Det er en forbedring siden sidste år, hvilket er positivt. resultatkonti afvikles over 3 til 10 år.

Den gennemsnitlige leje i Boligselskabet af 2014 udgør 831 kr. pr. m² pr. år.

Mange afdelinger har fået godkendt helhedsplaner i 2018 og 2019 og renoveringsarbejder er i gang.

Der er fortsat nogle tinglysningsmæssige forhold, der mangler at komme på plads. Det drejer sig om Digtervænget 169 og Digtervænget 193A i Mariager. Sagen er overdraget til en advokat, der efter aftale skal bringe forholdene i orden.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse af deres henlæggelser, og størstedelen af afdelingerne har øget deres henlæggelser med undtagelse af afdeling 1, 3 og 12.

Henlæggelserne er samlet øget med 2,5 mio. kr., og der er meget fokus på fortsat at forøge henlæggelserne. Administrationen oplyser, at stigningen skal ses i sammenhæng med at afdelingerne har været sparsommelige. Næsten alle afdelinger har helhedsplaner, og større renoveringer hører derfor herunder.

Alle afdelinger har trappestigninger i henlæggelserne, med undtagelse af afdelingerne 2, 7, 9 og 11. Trappestigningerne forventes afviklet over 2-4 år. Det vil ændre sig, når helhedsplanerne er på plads.

Generelt har alle afdelinger, med undtagelse afdeling 9, lidt lave henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser med undtagelse af afdeling 6. Afdeling 6 har øget deres henlæggelser i 2019.

Der har været en afgang af henlæggelser i alle afdelinger, på nær afdeling 11.

Afdeling 2 og 7 har i regnskabsåret ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, da de er tilstrækkeligt store. En ny procedure, hvorefter man henlægger med 20-25 kr. pr. m² årligt, træder i kraft fra budgetlægningen for 2020, hvilket er positivt.



Generelt er der lave henlæggelser i boligforeningen.

c. Afdragsfrie lån

Der er flere afdelinger i boligselskabet, som har afdragsfrie lån, og hvor afdragsfriheden udløber i årene 2019-2021. Det drejer sig om afdelingerne 4, 6, 13 og 14. I 2018 udløb afdragsfriheden i afdeling 12. Landsbyggefonden har i juni 2019 bekræftet skriftligt, at de er villige til at øge driftsstøttebehovet for de pågældende afdelinger, så lejeniveauet ikke påvirkes af, at der nu skal betales afdrag på lånene.

Der er 38 afdragsfrie lån, der skal konverteres. Konverteringen er besluttet i samarbejde med Landsbyggefonden, og der er søgt en løsning som giver mindst mulig huslejepåvirkning for beboerne. Det betyder, at der skal søges om ny driftsstøtte i afdeling 4, 6, 12, 13 og 14. Alle lånene konverteres til lån med en løbetid på 30 år og 1% fast rente og således at indfrielse inden udløb udløser kurstab. Der er alene tale om lån i ustøttede boliger, og løbetiden må derfor forlænges til 30 år. Der er indsendt ansøgning om konvertering til tilsynet.

Derudover er der opnået en besparelse på renten på banklånet i Sparekassen Vendsyssel fra 7,5% til 4%. Det er positivt.

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

Sidste år nævnte I, at der stadig var 84 ustøttede boliger, som I arbejdede med at finde en løsning på. Der er nu kommet en afklaring fra Landsbyggefonden, således at det er accepteret, at boligerne forbliver i de respektive afdelinger, og tæller med i samlet boligantal. De skal dermed ikke flyttes til ny selvstændige afdelinger. Det skal dog huskes i den fremtidige håndtering af boligerne, at de fortsat skal anses for at være ustøttede boliger. De er nu rettet til hos Landsbyggefonden. Fra næste regnskabsperiode, vil lejemålsantal således være korrekt på almenstyringsdialog.dk

a. Afdeling 1, Husarvej, Randers

Der er sket renovering af skure i afdelingen i forbindelse med helhedsplan. Tilsynet godkendte byggeregnskab den 7. oktober 2019. Sagen er dermed afsluttet. Renoveringen har medført en lejestigning på 3,85%.

Afdelingen har et tilgodehavende på 34.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det er indbetalt til afdelingen i marts 2019.

Afdelingen har en positiv resultatkonto, som forventes afviklet i 2019.

b. Afdeling 2, Vorup, Randers

Det er en afdeling med ustøttet renoveringsarbejder af tag som en del af helhedsplan. Det er afsluttet i august 2019. Afdelingen har et tilgodehavende på 106.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Den vil blive udbetalt i forbindelse med afslutning af helhedsplanen.

Randers Kommune godkendte den 12. oktober 2018 en låneforhøjelse fra 1,3 mio. kr. til 2,9 mio. kr. og en lejestigning på 11,2%. Lejestigningen er gennemført pr. 1. september 2019. Byggeregnskabet forventes afsluttet ved udgangen af 2019.



Randers Kommune har stillet 100 pct. kommunal garanti for det ustøttede lån i forbindelse med helhedsplanen. Den tinglyste servitut om ministeriel godkendelse af låneoptagelse er godkendt aflyst af ministeriet, og afventer nu alene selve aflysningen ved tinglysningen. Det er sat i værk.

Der er underfinansiering i afdelingen på ca. 230.000 kr. Det afvikles ved en særlig lejeforhøjelse i afdelingen.

Afdelingen har i regnskabsåret haft overskud som bruges til at afvikle resultatkontoen og til afvikling af underfinansiering i afdelingen. Afdelingen har lidt lave henlæggelser, men ingen trappestigninger.

Administrationen oplyser i samråd med driften i afdelingens styringsrapport, at standen i afdelingen er mindre tilfredsstillende.

c. Afdeling 3, Hadsten, Favrskov

Denne afdeling har ligeledes helhedsplan. Afdelingen har et tilgodehavende på 56.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det vil blive udbetalt i forbindelse med afslutning af helhedsplan.

Status i afdelingen er, at der ikke er planlagt påbegyndelse af arbejder endnu, da der er ikke økonomi til det. Afdelingen har en meget begrænset likviditet, hvorfor arbejderne ikke er påbegyndt. Den skrøbelig likviditet skyldes, at der tidligere har været store underskud i afdelingen og en stor underskudssaldo. Huslejeniveauet kan ikke bære stigninger som følge af helhedsplanen.

Administrationen oplyser, at bestyrelsen i afdelingen er gået i opløsning. Organisationsbestyrelsen og administrationen oplyser, at fysisk adskillelse (bygningerne er placeret i hhv. Hadsten og Voldum) bevirker, at afdelingen ikke anser sig selv som en samlet enhed, hvilket gør bestyrelsens arbejde svært.

Afdelingen har i regnskabsåret et overskud på 119.258 kr. som er overført til resultatkontoen, som herefter udgør et underskud på ca. 600.000 kr. Resultatkontoen afvikles fra reguleringskontoen i henhold til aftale mellem Landsbyggefonden og konkursboet.

Afdelingen har lave henlæggelser og har stadig trappestigninger. Afdelingen oplyser, at standen er mindre tilfredsstillende. Der er en fraflytning på 21,21 % (9 flytninger om året). Administrationen oplyser, at de mange fraflytninger formentlig er i Hadsten.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Afdelingen har helhedsplan, der er opstartet i september 2019 og forventes afsluttet december 2020. Skema A er nu godkendt hos kommunen og Landsbyggefonden.

Afdelingen har et tilgodehavende på 472.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har underfinansierede arbejder, som vil blive afviklet med afskrivning over 5 år og med særlige lejeforhøjelser på enkelte lejemaal. Lejeforhøjelserne fastsættes ved hjælp af et kartotek, hvoraf det fremgår hvilke lejemaal, der har fået udført arbejder. Herudfra fastsættes, hvor der skal ske særlige lejeforhøjelser. Årets overskud er overført til afvikling af underfinansieringen.



Afdelingen har desuden aktiveret tomgangsleje i 2 boliger, som er ubeboelige. De er begge solgt i 2019.

Resultatkontoen viser et overskud, der afvikles over 3 år, som loven forskriver.

Afdelingen har desuden en negativ reguleringskonto, der stammer fra konkursen, på ca. 2,6 mio. kr. Den skal afvikles over huslejen. Man er begyndt at afvikle på denne.

Afdelingen har afdragsfrie lån, som ophører i 2020 jf. pkt. c afdragsfrie lån.

Afdelingen har lave henlæggelser og har stadig trappestigninger.

Afdelingen oplyser, at standen ikke er tilfredsstillende. Der er en fraflytning på 18,29% ved familieboliger og 50 pct. ungdomsboliger. Administrationen vurderer, at det formentlig er fordi der er langt til dagligvarebutikker og busforbindelser fra de lejemaal, som er ledige.

e. Afdeling 5, Mariager

Afdelingen har en helhedsplan, som er startet i juni 2019 og forventes afsluttet december 2020. Der er godkendt en forventet lejestigning i 2018 på 7,97%.

Afdelingen har et tilgodehavende på 296.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har underfinansierede arbejder, som vil blive afviklet ved afskrivning over 5 år og med særlige lejeforhøjelser på enkelte lejemaal. Lejeforhøjelserne fastsættes ved hjælp af et kartotek, hvoraf det fremgår hvilke lejemaal, der har fået udført arbejder. Herudfra fastsættes, hvor der skal ske særlige lejeforhøjelser. Årets overskud er overført til afvikling af underfinansieringen.

Drosselvej 1 er solgt til 250.000 kr. Opgørelse over underskud er sendt til Landsbyggefonden i september 2019.

Der er givet tilskud til bygningsarbejder i Buggesgård på 500.000 kr. af slots- og kulturstyrelsen. Det skal dække renovering af taget. Det er en ustøttede bygning, da den er fredet. Tilsynet finder det positivt, at der er opnået tilskud til tagrenoveringen.

Afdelingen har lave henlæggelser og har stadig trappestigninger.

Afdelingen oplyser, at standen ikke er tilfredsstillende. Der er fraflytning på 17,37% i familieboliger og 61,54% i ungdomsboliger. Ved ungdomsboliger er der en lille tomgang ved studieskift mv. Der udlejes nu til andre end studerende, hvis der ikke er studerende på ventelisterne. Der er givet kommunal tilladelse til dette, og det virker til at være en god løsning.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Afdelingen har helhedsplan. Skema A er godkendt af Randers Kommune og Landsbyggefonden. Udbudsmaterialet er igangsat. Der forventes en lejestigning på 6,02%, hvilket er godkendt på afdelingsmøde d. 13. marts 2019.



Afdelingen har et tilgodehavende på 433.000 kr. som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen modtog driftslån i 2014, hvilket aftrappes fra 2018. Det aftrappes med 9 kr. pr. m² pr. år.

Afdelingen har underfinansierede arbejder, som vil blive afviklet ved afskrivning over 5 år og med særlige lejeforhøjelser på enkelte lejemål. Lejeforhøjelserne fastsættes ved hjælp af et kartotek, hvoraf det fremgår hvilke lejemål, der har fået udført arbejder. Herudfra fastsættes, hvor der skal ske særlige lejeforhøjelser.

Afdelingen har en negativ resultatkonto, som afvikles fra reguleringskontoen i henhold til redegørelsen fra Landsbyggefonden. Underskuddet forventes at være fuldt afviklet i 2019. Kontoen er således afviklet, men i stedet for at lave huslejenedsættelse, så anvendes beløbet til opsparing til helhedsplan eller uforudsete udgifter i forbindelse hermed. Afviklingen stopper efter helhedsplan.

Afdelingen har 8 boliger, som er ustøttede boliger og som har alvorlige byggetekniske fejl, hvor udbedringen ikke støttes af byggeskadefonden eller Landsbyggefonden. Det undersøges, om det er muligt at overføre et overskud fra salg af de 6 erhvervslejemål, beliggende på Ceresvej, til finansieringen heraf. Erhvervsjendommene er udlejet, men mulighederne for et salg undersøges fortsat, da det forventeligt bliver nødvendigt at frasælge. Ejendommen er også vurderet hos en mægler.

Afdelingen har afdragsfrie lån som udløb i 2019 og 2020.

Afdelingen har lave henlæggelser og stadig trappestigning.

Administrationen oplyser i samråd med driften i afdelingens styringsrapport, at standen er mindre tilfredsstillende. Fraflytning på 14,70 pct. familieboliger og 43,75 ungdomsboliger.

g. Afdeling 7, Søndervangen, Randers

Afdelingen er uden helhedsplan og velfungerende. Afdelingen fik ved 1 års gennemgang konstateret revner i væggene, som er udvidet ved 5 års eftersyn. Der er lavet undersøgelse heraf, og udbedring er igangsat.

Afdelingen har 71.351 kr. til forbedringerne, men overstiger projektet dette, er der bevilliget 50.000 kr. fra dispositionsfonden. Det oplyses, at sagen endnu ikke er afsluttet.

Afdelingen har i regnskabsåret haft overskud, som er overført til resultatkontoen. Den afvikles over 3 år, som loven forskriver.

Afdelingen har lidt lave henlæggelser iflg. almenstyringsdialog, men ingen trappestigninger.

Der er en fraflytning i afdelingen på 12,50 pct.

h. Afdeling 9, Thors Bakke, Randers

Afdelingen er uden helhedsplan og meget velfungerende med gode henlæggelser.



Afdelingen har en verserende byggeskadesag vedrørende vandindtrængning i garageanlæg. Desuden er der fortsat en udfordring med hældning på altanerne, da de ikke hælder tilstrækkeligt til at regnvand kan løbe af.

Årets overskud er overført til resultatkontoen, som afvikles over 3 år som loven forskriver.

i. Afdeling 10, Marie Magdalene, Syddjurs

Denne afdeling har ligeledes en helhedsplan. Afdelingen er en institution bestående af plejeboliger, og der er indgået aftale med Syddjurs kommune om fordeling af udgifter i forbindelse med servicearealer. Servicearealerne er nu skødet over til Syddjurs kommune.

Afdelingen har i regnskabsåret haft et underskud, som er overført til resultatkontoen. Der er overskud på resultatkontoen på 550.528 kr. Heraf er 500.000 kr. hensat til nedbringelse af ustøttede lån i regnskabsåret 2019, så der er kommet styr på finansieringen af opførelsen af afdelingen samt forbedringsarbejder.

Det resterende overskud anvendes til ekstra henlæggelser i afdelingen og afvikles over 3 år, som loven forskriver.

j. Afdeling 11, Langå, Randers

Afdelingen består alene af 2 parcelhuse. Afdelingen er omfattet af en helhedsplan, men der indgår ingen fysiske arbejder i helhedsplanen.

Afdelingen vil ikke sammenlægges med afdeling 13 på nuværende tidspunkt. Man har i stedet aftalt med afdelingen, at henlæggelserne øges på grund af afdelingens størrelse (meget få til at spare op), så det bliver muligt at opnå renovering på et tidspunkt.

Afdelingen har et tilgodehavende på 3.400 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har underfinansierede arbejder, som vil blive afviklet ved afskrivning over 5 år og med særlige lejeforhøjelser på de enkelte lejemål. Lejeforhøjelserne fastsættes ved hjælp af et kartotek, hvoraf det fremgår hvilke lejemål, der har fået udført arbejder. Herudfra fastsættes, hvor der skal ske særlige lejeforhøjelser. Årets overskud er overført til afvikling af underfinansieringen.

Afdelingens resultatkonto afvikles planmæssigt over 3 år. Årets overskud er overført hertil. Afdelingen har desuden lave henlæggelser.

Afdelingen oplyser, at standen ikke er tilfredsstillende. Det er især det ene hus, der trænger til renovering, men der er ikke nok penge på henlæggelseskontoerne til at kunne gøre det endnu. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

k. Afdeling 12, Nørhald, Randers

Afdelingen er omfattet af en helhedsplan. Skema A er godkendt af Randers Kommune og Landsbyggefonden, og afdelingen har godkendt en huslejestigning på 8,7% den 6. marts 2019. Renoveringen forventes iværksat i august 2020.



Afdelingen har et tilgodehavende på 246.400 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har modtaget driftslån fra 2014, som aftrappes fra 2018 med 9 kr. pr. m² pr. år.

Afdelingen har desuden aktiveret tomgangsleje i 6 boliger som var ubeboelige. De er solgt til 150.000 kr. i 2019. Det drejer sig om Sognevej 13, Enslev skole. Som tidligere beskrevet forventes dette tab dækket af Landsbyggefondens.

Afdelingen har en negativ resultatkonto, som afvikles med budgettet i 2019.

Afdelingen har afdragsfrie lån, der ophører i 2018, 2019 og 2020 jf. pkt. c afdragsfrie lån.

Afdelingen har lave henlæggelser og stadig trappestigninger.

Afdelingen oplyser, at standen ikke er tilfredsstillende. Fraflytning på 26,21 pct. (skyldes 37 flytninger i året).

I. Afdeling 13, Purhus, Randers

Afdelingen er omfattet af en helhedsplan. Randers Kommune har godkendt skema B. Helhedsplanen forventes afsluttet juni 2020. Det er især klimaskærme, der skal renoveres. Der er den 19. marts 2018 godkendt en huslejestigning på 5,13%.

Afdelingen har et tilgodehavende på 406.400 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har underfinansierede arbejder, som vil blive afviklet ved afskrivning over 5 år og med særlige lejeforhøjelser på enkelte lejemål. Lejeforhøjelserne fastsættes ved hjælp af et kartotek, hvoraf det fremgår hvilke lejemål, der har fået udført arbejder. Herudfra fastsættes det, hvor der skal ske særlige lejeforhøjelser. Årets overskud er overført til afvikling af underfinansieringen.

Afdelingen har desuden aktiveret tomgangsleje i 2 boliger som er ubeboelige. Boligerne er solgt i regnskabsåret hvilket har givet et overskud på i alt knap 550.000 kr. Som tidligere beskrevet forventes dette tab dækket af Landsbyggefondens.

Afdelingen har en negativ resultatkonto, som afvikles over 3 år som loven forskriver det.

Afdelingen har afdragsfrie lån, der ophører i 2019 og 2020 jf. pkt. c afdragsfrie lån.

Afdelingen har lave henlæggelser og stadig trappestigninger.

Afdelingen oplyser, at standen er mindre tilfredsstillende. Fraflytning på 14,14 pct. familieboliger og 21,95 ældreboliger.

m. Afdeling 14, Assentoft, Randers

Afdelingen er omfattet af en helhedsplan. Kommunen og Landsbyggefondens har godkendt skema B og afventer skema C. Mangels gennemgang blev foretaget i august, hvor det blev konstateret, at der



var indsat forkerte vinduer, hvilket skulle rettes. Skema C forventes snart. Der er godkendt en lejestigning på 5,07% i afdelingen.

Afdelingen har et tilgodehavende på 88.400 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Det bliver udbetalt i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen.

Afdelingen har en positiv resultatkonto, som afvikles over 3 år som loven forskriver det.

Afdelingen har afdragsfrie lån, der ophører i 2019 og 2020 jf. pkt. c afdragsfrie lån.

Afdelingen har lave henlæggelser og stadig trappestigninger.

Fraflytning 11,84 pct.

5. Effektiv drift

Administrationen og boligorganisationen har været meget systematiske, fordi effektiviseringstallet generelt har været højt. Derfor har der ikke været meget potential i forhold til at gennemføre yderligere effektiviseringer.

Der er dog gjort nogle tiltag for at effektivisere i boligorganisationen. Der er eksempelvis sket besparelse på kontorassistenten på lokalkontoret, der er gået ned i tid. Det giver en besparelse på ca. 25.000 kr.

Der er desuden sparet ved at indsætte robotplæneklippere. Det giver frie arbejdstimer til viceværter og dermed kan serviceniveauet i boligorganisationen hæves på andre områder.

Der er desuden indført digital fraflytningssyn. Det er dog ikke sket fuldt ud med e-syn. Der er investeret 60.000 kr. hvilket giver en besparelse på ca. 2-3 timer pr. fraflytning. Der er også sket gennemgang af elevatorsaftaler og vinterberedskab.

Det er således små justeringer, der er arbejdet med, men det har også givet resultat. Desuden har bestyrelsen brugt energi på at fremhæve emnet i beboerdemokratiet, således der er sat fokus på, at beboerne kan gøre noget selv hver især.

Administrationen oplyser, at ovenstående til dels forklarer den øgede mængde klager ved beboerklagenævnet om husordenssager. Det er manglende opfyldelse af de pligter, der er overladt til beboerne, der bevirker indgivelse af klage herom fra de ansatte, der holder opsyn. Dermed er det ikke utilfredshed fra beboerne, der er grund til øget mængde klager, men derimod de ansattes opsyn.

Tilsynet kan dog se, at boligforeningen er gået lidt tilbage i forhold til sidste års værdi på 92,6 pct. til 90,1 pct. men stadig et flot niveau.

6. Beboerdemokrati

Der er kun 3 afdelinger uden bestyrelse, afdeling 3, 10 og 11, hvilket er det samme som sidste år. Afdeling 10 er et botilbud, men de har en kontaktperson. Afdeling 11 består af 2 lejemaal i Langå og



har på grund af afdelingens størrelse aldrig haft en bestyrelse. Afdeling 3 har dog heller ingen bestyrelse pt, se under punkt 4. c.

Bestyrelsen oplyser, at der altid er en god debat og en god tone. Beboerne giver også udtryk for at være mere tilfredse med Boligselskabet af 2014, end de var i starten.

Bestyrelsen laver desuden nyhedsbrev med inputs fra afdelingerne et par gange årligt, hvoraf det også fremgår, at beboerne er glade for beboerdemokratiet.

Alle afdelinger stemte for at blive i Boligselskabet af 2014 i efteråret 2018. Det var en god opbakning og viser også en tilfredshed med Boligselskabet af 2014.

7. Eventuelt

Der var ikke nogen, der havde noget at tilføje til eventuelt.