



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Styringsdialog A/B Gudenå 2017
Mødested: Odinsgade 7, lokale D. 3.32
Mødedato: 27-09-2017
Sendes til: A/B Gudenå og RandersBolig

Deltagere: Boligorganisationen: Knud Spangso, formand, Lone Jakobsen, næstformand

RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, direktør, Jette Halkjær, Teamleder økonomi og Marianne Hjorth, forvaltningskonsulent.

Randers Kommune: Inge Qvortrup, Mette Laursen, Flemming Juhl, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med A/B Gudenå med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret
 - b. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - c. Effektiv drift
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2015/2016
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdelinger med markering af væsentlige problemer
 - b. Afdeling 4, Valdemarsvej
 - c. Afdeling 7, R. Hougårds vej/Vennelystvej
5. Beboerdemokrati
 - a. Sammenlægning af afdelinger
6. Renoveringsprojekter
 - a. Helhedsplaner
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2015/2016, herunder dispositionsfond, arbejdskapital, likviditet og trækingsret

Årets resultat er et overskud på ca. 39.000 kr., der er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært renteindtægter. Der er positiv balance mellem renteindtægter og renteudgifter. Der er realiseret 1.87 pct. i rente i regnskabsåret 2015/2016.

Bruttoadministrationsudgiften har været mindre end budgetteret pga. mindre bestyrelsesvederlag, mindre mødeudgifter samt mindre administrationsbidrag til RandersBolig.

Der er i året tilbagebetalt ca. 523.900 kr. fra RandersBolig til A/B Gudenå. Det betyder, at tilgodehavendet i egen boligorganisation nu er indfriet og de resterende ca. 157.800 kr. blev brugt til delvis afvikling af kapitalindskud. Den resterende del af kapitalindskud forventes afviklet i regnskabsåret 2016/2017.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 23.4 mio. kr., hvoraf ca. 9.0 mio. kr. er disponible, svarende til 8.919 kr. pr. lejemålsenhed. Det er over maksimumgrænsen på 5.572 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke længere kan opkræves særskilt bidrag til dispositionsfonden. Der er ifølge RandersBolig, heller ikke opkrævet bidrag i året 2016/2017.

Der er større tilgang end afgang i dispositionsfonden, hvilket er yderst positivt.

Der er i regnskabsåret 2015/2016 samlet set ydet tilskud på ca. 1,7 mio. kr. fra dispositionsfonden til 5 afdelinger samt tab ved lejeledighed og fraflytning. I indeværende regnskabsår 2016/2017 er der ydet tilskud til 4 afdelinger på 548.000 kr.

Der er udlånt for ca. 2.6 mio. kr. til afdelingerne og disse lån afvikles planmæssigt. Afdelinger med lån i dispositionsfonden har ved overskud som noget nyt overført dette som en ekstraordinær ydelse på lån i dispositionsfonden, hvorved lånet afvikles hurtigere.

En afdeling, afdeling 21, har dog fået et rente og afdragsfrit lån i 10 år, frem til 1. juli 2026. RandersBolig og boligorganisationen er indforstået med, at lånet skal ændres til et lån med afdrag, hvorefter der eventuelt er mulighed for tilskud, såfremt afdelingen ikke kan betale afdragene.

Indbetalingen til landsbyggefonden er pr. 1. januar 2017 er ændret fra halvdelen til 2/3 af udamortiserede ydelser, hvilket betyder at indbetalingen til dispositionsfonden er faldet tilsvarende til 1/3.

Trækningsret

Trækningsretten i Landsbyggefonden udgør pr. 30. september 2016 godt 11,7 mio. kr., hvoraf ca. 9,6 er disponible. Der er i regnskabsåret 2015/2016 udbetalt trækningsret til afdelingerne 1, 15 og 21 på i alt ca. 3,9 mio. kr.

I regnskabsåret 2016/2017 udbetales der trækningsret til 6 afdelinger, herunder afdeling 17, 20, 4, 5, 6 og 8 på i alt ca. 6,7 mio. kr.

I regnskabsåret 2017/2018 forventes der udbetalt trækningsret til tagrenovering i afdeling 7 på ca. 2,3 mio. kr. for at få gennemført en meget presserende tagrenovering, hvilket tilsynet ser positivt på, at projektet nu forventeligt kan blive gennemført.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgjorde primo regnskabsåret 2015/2016 ca. 3,3 mio. kr. Der indbetales fortsat til denne. Der er indbetalt ca. 159.000 kr. fra afdelingerne samt årets resultat på ca. 39.000 kr.

Arbejdskapitalen udgør derfor ved regnskabsårets afslutning ca. 3,5 mio. kr. hvoraf ca. 2,3 mio. kr. udgør den disponible del, svarende til 2.283 kr. pr. lejemålsenhed. Der er dermed en stigning i den disponible del på 722 kr. på enhed. Da saldoen fortsat er under maksimumgrænsen opkræves der stadig særlige bidrag til arbejdskapitalen i afdelingerne.

Stigningen i den disponible del skyldes, at der er udbetalt ca. 524.000 kr. fra RandersBolitil boligforeningen, som er brugt til at afvikle udlån og kapitalindskud. Det kan oplyses, at der i maj 2017 er tilbagebetalt yderligere ca. 1,2 mio. kr., hvorfor kapitalindskuddet er helt indfriet. Det resterende beløb på ca. 55.000 kr. er indbetalt til arbejdskapitalen i 2016/2017, hvilket er yderst positivt.

Likviditet

Likviditeten udgjorde ved regnskabsårets afslutning ca. 55 mio. kr. Afdelingerne har indestående for ca. 42 mio. kr., og der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler og indestående. Likviditeten steg med ca. 10,5 mio. kr. fra 2014/2015 til 2015/2016, hvilket er en meget positiv fremgang.

b. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Tab ved lejeledighed udgjorde ca. 53.000 kr. ved regnskabsårets afslutning mod ca. 250.000 kr. året før. Der er således tale om et stort fald, hvilket er positivt. Ca. 50 % af den samlede udgift er betaling i forbindelse med afregning af el i perioder mellem tilmelding af fra- og tilflyttere til el leverandører.

RandersBolig oplyser, at tab ved lejeledighed stiger lidt i regnskabsåret 2016/2017 til ca. 70.000 kr. Der er dog ikke tomgang pt. Der arbejdes fortsat på at styrke udlejningen af boliger.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning var i året på ca. 422.000 kr. i alt, hvoraf boligorganisationen har dækket ca. 123.000 kr. Det er faldet fra ca. 550.000 kr. sidste regnskabsår, hvor boligorganisationens andel var ca. 230.000 kr. Det er meget positivt, at det fortsat er faldende.

Der er et tab i 14 afdelinger, hvoraf to af afdelingerne, afdeling 21 og 6, må betragtes som væsentlige tab, da udgiften udgør mere end 2 % af årslejen.

Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Derudover er der tale om udgifter til istandsættelse, som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

RandersBolig har iværksat initiativer, herunder økonomisk rådgivning til lejeren, som skal påvirke antallet udsættelser positivt.

c. Effektiv drift

RandersBolig har fokus på, at der ligger et krav om besparelse og effektivisering. Det styrende for RandersBolig er, at det er for lejernes skyld. RandersBolig har drøftet effektivitet med organisationsbestyrelsen, og administrationen forventer at iværksætte et større analysearbejde af, hvor der er potentiale for forbedringer og besparelser.

RandersBolig vil blandt andet kigge på muligheden for indkøbsaftaler, som boligforeningen kan benytte sig af.

Ministeriet vil besøge RandersBolig i oktober måned i forbindelse med udmøntningen af effektiviseringskravene, og komme med forslag til forbedringer og besparelser.

RandersBolig oplyser, at de derfor næste år kan fortælle om mere konkrete initiativer, som vil blive besluttet af organisationsbestyrelsen.

3. Afdelingernes økonomi

a. regnskab 2015/2016

I regnskabsåret 2015/2016 er der 16 afdelinger med overskud og 5 afdelinger med underskud.

Der er 11 resultatkonti med overskud og 10 med underskud. Overskuddet skyldes primært større renteindtægter, mens underskuddet skyldes større udgifter til vedligeholdelse, ejendomsskat og renholdelse. Resultatkonto afvikles over 3 år i budgetterne i henhold til loven, og bruges til at styrke henlæggelser i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at fra regnskabsåret 2015/2016 skal eventuel overskud anvendes til ekstraordinært afdrag på afdelingernes lån i dispositionsfonden, hvorfor 11 afdelinger har anvendt driftsoverskuddet til ekstra afdrag på lån i dispositionsfonden.

Afdeling 15 har et underskud på ca. 101.000 kr. på grund af flere udgifter til vedligeholdelse samt en stor stigning i ejendomsskatten. Dette er reguleret ind i budgetterne fremover. Afdelingens fælleshus kører på eget budget, og skulle løbe rundt i sig selv, så det er ikke derfor, der er underskud.

Vedrørende beboerindskud bemærker revisor, at der er en afvigelse mellem bogholderiets udvisende og lister med opgørelse over de enkelte lejemaal indskud. Forholdet blev også konstateret ved sidste års gennemgang. RandersBolig oplyser, at forholdet er på plads og derfor stemmer i regnskabsåret 2016/2017, hvorfor bemærkningen vil være væk i næste regnskabsår. Differencen skal drøftes i organisationsbestyrelsen, da de skal tage stilling til, hvad der skal ske.

Revisor bemærker, at flere afdelinger har finansieret forbedringsarbejder med variabel rente, hvilket tilsynet gerne ser ændret til fastforrentet. RandersBolig oplyser, at afdelinger med F1 lån laver profilskifte til F7 eller F8 lån, hvilket stadig er variable lån, men renten er fastlåst i restløbetiden, hvorved det reelt svarer til et fastforrentet lån. Det oplyses endvidere, at man muligvis laver fastforrentet lån i den afdeling, der har en restløbetid på over 10 år.

Afdeling 3 og 6 har forbedringsarbejder, som er underfinansieret. RandersBolig oplyser dog, at der fortsat afvikles på det.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger henlægger til fremtidig vedligeholdelse og samtlige afdelinger, på nær afdeling 18, har i regnskabsåret kunnet dække forbruget til planlagt vedligeholdelse. Herudover har størstedelen af afdelingerne øget deres samlede henlæggelser.

Afdeling 18 får tilskud fra dispositionsfonden i 2016/2017, men ikke i 2017/2018.

Samlet set er henlæggelser til planlagt vedligeholdelse øget med ca. 4 mio. kr., hvilket er positivt. Dog er henlæggelsesniveauet fortsat generelt lavt i boligforeningen, men der er stor fokus på at øge henlæggelserne.

Der er i regnskabsåret givet tilskud fra dispositionsfonden til nogle afdelinger til styrkelse af henlæggelser. Disse tilskud er afsluttet i budgettet for 2017/2018.

Der er i regnskabsåret 2016/2017 4 afdelinger der har en trappestigning til henlæggelsesniveauet og i 2 afdelinger i regnskabsåret 2017/2018, hvilket er sidste år, der er budgetteret med trappestigninger. Henlæggelsesniveauet skulle herefter være i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanerne i alle afdelinger. Det finder tilsynet positivt.

RandersBolig oplyser, at der fortsat er fokus på henlæggelser ved budgetlægning.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger, undtagen afdelingerne 5, 11 og 14, har kunnet dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Henlæggelser i afdeling 5, 11 og 14 er hævet i budgettet for 2016/2017 for at styrke disse.

Alle afdelinger med undtagelse af 2 henlægger i regnskabsåret til istandsættelse ved fraflytning. De 2 afdelinger henlægger ikke, da henlæggelserne var tilstrækkelige store.

4. Afdelinger til nærmere drøftelser

a. Afdelinger med markering af væsentlige problemer

Afdeling 15: Revisor bemærker, at afdeling 15's henlæggelser ikke er fuldt ud likvide, som følge af afdelingens negative resultatkonto. Dette blev også bemærket på sidste års styringsdialog, hvor det fremgår af referatet, at henlæggelserne var likvide igen. Dette er ikke overensstemmende med revisors bemærkninger. RandersBolig oplyser, at henlæggelserne er likvide pr. 30. september 2017.

Afdeling 20: Afdeling 20's henlæggelser er ikke fuldt ud likvide, som følge af at der er bundet relative store beløb i tilgodehavender. Tilgodehavendet var trækingsretsmidler, der endnu ikke var udbetalt. Afdelingen har nu fået midler hjem fra trækingsretten, hvorfor der ikke længere er nogen tilgodehavender, og henlæggelserne er nu likvide.

b. Afdeling 4, Valdemarsvej

Afdelingen har røde markeringer på kritiske nøgletal vedrørende fraflytning, henlæggelser til vedligehold samt opsamlet underskud. Det er en lille afdeling med 8 boliger, 4 erhvervslejemål samt 18 garager.

Der har været tre fraflytninger i året, hvorfor nøgletallet selvfølgelig er ret høj grundet få boliger.

Baggrunden for det høje henlæggelsesniveau er den samme, nemlig at de er få til at spare op. Afdelingen følger den 10 årige drifts- og vedligeholdelsesplan, hvilket er fint.

Udgiften til ejendomsfunktionæren var tidligere budgetteret forkert, men posten er nu korrigeret i regnskabsåret.

c. Afdeling 7, R- Hougårds Vej/Vennelystvej

I forbindelse med den forestående renovering af taget i afdeling 7, har organisationsbestyrelsen besluttet, at huslejen maksimalt må stige med 15 % og den resterende udgift skal dækkes af trækingsretten, hvilket er omkring 2,3 mio. kr. Beløbet kan dog blive reguleret.

Problematikken vedrørende tagrenovering i afdeling 7 blev drøftet kort. Tilsynet finder det positivt, at det er besluttet at yde tilskud fra trækingsretten til tagrenoveringen, så denne presserende opgave nu kan blive gennemført.

5. Beboerdemokrati

a. Sammenlægning af afdelinger

Afdelingerne 1, 13, 14, 15, 16, 18, 20 samt Rubjerg Børnehave (afdeling 19) har ikke en afdelingsbestyrelse, da det er meget svært at rekruttere beboere i afdelingerne til afdelingsbestyrelsen. Afdeling 18 får formentlig en afdelingsbestyrelse i 2018.

Organisationsbestyrelsen samt afdelingsbestyrelserne i afdelinger 1, 2, 3 og 4 samt 5, 6 og 8 har arbejdet for en sammenlægning af afdelingerne til to afdelinger.

Sammenlægningen blev godkendt på afdelingsmøderne i foråret 2017, samt godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. april 2017, og skal herefter godkendes på repræsentantskabsmødet i foråret 2018. Tilsynet bliver herefter orienteret om sammenlægningen.

Sammenlægningen forventes at blive officielt gennemført pr. 1. oktober 2018. Der arbejdes i øjeblikket på at udarbejde en fælles husorden samt forretningsorden.

6. Renoveringsprojekter

Afdelingerne 1, 4, 5, 6, 8, 15, 17, 20 og 21 har igennem de seneste år fået renoveret dele af deres klimaskærm. Renoveringerne er nu afsluttet, og det er gået fint.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingerne 7, 17 og 18 står overfor iværksættelse af renovering af deres klimaskærme i de kommende år.

Der skal iværksettes tagrenoveringer i afdelingerne 7 og 17, og der er fokus på gennemførelsen af dette. Tagrenoveringen i afdeling 7 vil blive forelagt til godkendelse hos afdelingen i løbet af efteråret 2017. Der er på nuværende tidspunkt ikke nogen plan over renoveringen af afdeling 18, men det vil der komme på sigt.

Tilsynet vil gerne se drifts- og vedligeholdelsesplaner fremadrettet. Det blev aftalt, at RandersBolig fremsender disse til tilsynet, når de er opdaterede og godkendt af bestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen oplyste til orientering, at det går godt i afdeling 21 efter den gennemførte store renovering og sammenlægning af boliger. Der er ingen tomgang i afdelingen i dag.

a. Helhedsplaner

Det har tidligere været drøftet, om der er behov for en helhedsplan for afdelingerne i Langå-området. RandersBolig oplyste, at der ikke aktuelt er nogen helhedsplaner på vej i Langå.

7. Eventuelt

Ingen kommentarer.