



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed

**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014

**Mødested:** Laksetorvet, mødelokale E.1.93

**Mødedato:** 21-90-2023

**Sendes til:** RandersBolig og Boligselskabet af 2014

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Laila Lykke Winther, forvaltningskonsulent, og Jette Halkjær, økonomichef

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger

Fra Boligselskabet af 2014: Tommy E. Hansen, formand og Ivan Engberg, næstformand

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
  - a. Regnskab 2022
  - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning
  - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
  - d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien
3. Afdelingernes økonomi
  - a. Regnskab 2022 overordnet
  - b. Henlæggelser
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. Eventuelt

## **1. Boligorganisationens økonomi**

### *a. Regnskab 2022*

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et lille overskud på 6.569 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært besparelser på bruttoadministrationsudgifter, i form af besparelser på personaleudgifter og mødeudgifter. Derudover er der en besparelse på administrationsbidrag til RandersBolig, hvilket opvejes af mindre indtægt på administrationsbidrag.

Der er budgetteret med og opkrævet administrationsbidrag på i alt 3.062,50 kr. pr. lejemålsenhed til RandersBolig, samt 1.100,50 kr. pr. lejemålsenhed til egen boligorganisation, altså et samlet administrationsbidrag på 4.163 kr. Der er realiserede nettoadministrationsomkostninger på 4.140 kr. pr. lejemålsenhed, altså 23 kr. mindre end budgetteret.

### *b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning*

#### *Dispositionsfonden*

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang ca. 10,9 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør ca. 8,3 mio. kr. Den bundne del af dispositionsfonden på ca. 2,6 mio. kr. består af indskud i Landsbyggefonden.

Den disponible del udgør 5.621 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på ca. 120 kr. siden sidste regnskabsår. Der indbetales fortsat særlige bidrag i afdelingerne.

I 2021 var alle afdelinger fritaget for indbetalinger af ydelser på indfrieede oprindelige lån til dispositionsfonden på grund af genopretningsplanerne. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at nye ydelser på de indfrieede lån skal indbetales til dispositionsfonden. Derfor har afdeling 4, 12, 13 og 14 kun delvis fritagelse fra dette regnskabsår og fremadrettet. Disse afdelingers indbetaling til dispositionsfonden udgør i 2022 i alt 736.905 kr. Der er regnskabsteknisk indtægtsført ca. 4,3 mio. kr. til dispositionsfonden for ydelser på de indfrieede oprindelige lån, mens der er udgiftsført ca. 3,5 mio. kr. fra dispositionsfonden for dispensation på ydelse på de indfrieede oprindelige lån. Ændringen til den delvise fritagelse for ydelser på oprindelig indfrieede lån er positiv for dispositionsfonden, idet denne styrkes, men det presser afdelingerne økonomisk.

Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 922.504 kr., hvilket er en stigning på ca. 360.000 kr. siden sidste regnskabsår. Der er endvidere ydet tilskud til tab ved fraflytning på ca. 228.417 kr., hvilket er en væsentlig stigning siden sidste regnskabsår, hvor tabet var på ca. 6.000 kr. Derudover har der været afgang fra dispositionsfonden på 274.000 kr. til tilskud til afdeling 6 på grund af frasalg af erhvervslejemål og tilskud til huslejenedsættelse i afdeling 14.

I 2023 er der budgetteret med tilskud til huslejenedsættelse i afdeling 4 og afdeling 14 samt tilskud til afdeling 6 efter salg af erhvervslejemål. Nogle afdelinger har fortsat dispensation for indbetaling af ydelser på de indfrieede oprindelige lån, svarende til ca. 3,2 mio. kr.

Prognosen for dispositionsfonden viser, at dispositionsfonden er positiv de næste 10 år. Der skal stadig indbetales bidrag fra afdelinger i alle 10 år. Denne udvikling forudsætter dog, at tab ved lejeledighed og fraflytning ikke stiger markant. Det er målsætningen, at tabet skal ligge under afdelingens indbetalte bidrag.

#### *Arbejdskapital*

Årets overskud er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør ca. 2,4 mio. kr. Den disponible del udgør 1.638 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på 170 kr. pr. lejemålsenhed siden sidste regnskabsår. Da det stadig er under maksimumgrænsen, indbetales der fortsat særlige bidrag fra afdelingerne.

#### *Trækningsret*

Trækningsretten udgør ved årets udgang ca. 2,6 mio. kr., hvoraf ca. 2 mio. kr. er disponible, mens ca. 555.000 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden.

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

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

Flere afdelinger har fritagelser for indbetaling af G-indskud, da disse midler i stedet anvendes til helhedsplaner eller til driftsudgifter. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at dette indtægts- og udgiftsføres, således det er synligt, at det ikke påvirker afdelingerne.

#### *Likviditet*

Boligorganisationen har ikke fælles formueforvaltning. Pr. 31. december 2022 har boligorganisationen et bankindestående på ca. 11,6 mio. kr. Afdelingerne har et samlet tilgodehavende ved boligorganisationen på ca. 330.000 kr., hvorfor boligorganisationen samlet har et overskud på ca. 11,25 mio. kr.

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

#### *Kapitalforvaltning*

Der er ingen obligationsbeholdning i boligorganisationen, idet der ikke er fælles formueforvaltning. Alle afdelinger har således separate bankkonti. Det giver ikke mening for boligorganisationen at foretage investeringer, så længe der ikke er fælles formueforvaltning. Der er derfor ikke lavet en investeringsstrategi for boligorganisationen.

Administrator overvejer hvor længe boligorganisationen bør blive ved med at have separat formueforvaltning, idet fælles formueforvaltning ville kunne bidrage med noget positivt i form af afkast. Det var en del af aftalen med Randers Kommune i forbindelse med konkursen af Randersegnens Boligforening i 2011, at der skal være separat formueforvaltning, men det er umiddelbart ikke en del af aftalen, at boligorganisationen skal have separat formueforvaltning permanent.

#### *c. Tab ved lejeledighed og fraflytning*

Der er i regnskabsåret dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt 922.504 kr., hvilket er en stigning på ca. 360.000 kr. siden sidste regnskabsår.

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

Administrator oplyser, at tab ved lejeledighed pr. 11. september 2023 udgør 1.050.000 kr. Det er naturligvis ikke godt for boligselskabet, men sammenlignet med øvrige boligorganisationer er det ikke et stort tab.

I regnskabsåret har der i alt været tab ved fraflytning på ca. 700.371 kr., hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår. Tabet er dækket med tilskud fra dispositionsfonden på ca. 230.000 kr., ca. 400.000 kr. fra henlæggelser og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er primært tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Der er også ofte tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Der er tale om mange små tab på omkring 20.000 kr. Der har været et par enkelte sager, hvor tabet har været omkring 30-40.000 kr., men ingen store sager, hvor tabet har udgjort mere end 100.000 kr.

Der er ingen af afdelingerne, hvor tabet ved fraflytning udgør mere end 2 pct. af årslejen, hvilket er meget positivt, og i seks afdelinger har der slet ikke været tab ved fraflytning.

Administrator oplyser, at tab ved fraflytning pr. 11. september 2023 udgør 415.000 kr.

#### *d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien*

Prognosen for dispositionsfonden viser, at den er positiv de næste 10 år, og ikke i fare for at blive negativ. Dette dog med forbehold for udviklingen i tab ved lejeledighed og fraflytning.

Der skal stadig indbetales særlige bidrag fra afdelingerne, da det er forventningen, at saldo pr. lejemålsenhed vil være under maksimum i hele perioden.

Generelt ser økonomien i boligorganisationen bedre ud nu, end den gjorde for nogle år siden.

## **2. Afdelingernes økonomi**

### *a. Regnskab 2022 overordnet*

I regnskabsåret kom syv afdelinger ud med et overskud, mens seks afdelinger havde underskud.

For afdelingerne med overskud gælder det, at reguleringskontoen er bogført endeligt i regnskabsåret 2022. I afdeling 5, 6, 12, 13 og 14 er årets overskud meget stort, og afvikling af resultatkonto vil blive brugt til at øge afdelingens henlæggelser i budgettet for 2024.

I alt har otte afdelinger en positiv resultatkonto, mens fem afdelinger har en negativ resultatkonto. Resultatkonti bliver afviklet budgetmæssigt inden for en periode af tre år, med undtagelse af afdeling 4, hvor underskuddet afvikles over maksimalt 10 år.

### *b. Henlæggelser*

### *Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse*

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse med undtagelse af afdeling 11 og 12.

Henlæggelserne er øget med 1,7 mio. kr. siden sidste regnskabsår. 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. Presserende arbejder er dog udført. Afdelingerne har desuden fået midler fra reguleringskonti, som kan bruges til vedligeholdelsesarbejder.

Der er fortsat opmærksomhed på henlæggelsernes størrelse, samt de årlige henlæggelser. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 6, 7 og 9 har opsparet henlæggelser pr. kvadratmeter som er lavere end 500 kr. pr. kvadratmeter. Henlæggelserne skal øges ved fremtidig budgetlægning.

Der er gennemført markvandring med afdelingsbestyrerne i afdelingerne, og drifts- og vedligeholdelsesplaner er rettet til. Disse danner grundlag for budgetterne.

Der er trappetigninger i henlæggelserne i afdeling 3, 4, 5, 10, 13 og 14. Administrator har haft en forventning om, at disse trappetigninger ville forsvinde inden for få år, men efter tilretning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne er realiteten, at der vil gå mange år før alle trappetigningerne er væk. Der er fortsat mange afdelinger, der har et efterslæb vedrørende vedligeholdelse.

For at holde huslejeniveauet på et så lavt niveau som muligt efter helhedsplanerne er det henlæggelserne, der kan reguleres på.

### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser. Der har været afgang af henlæggelser i alle afdelinger med undtagelse af afdeling 7 og 11. Der henlægges som hovedregel mellem 20 og 25. kr. pr. kvadratmeter. Hvis der er stor opsparet saldo til istandsættelse ved fraflytning, prioriterer administrator at henlægge yderligere til vedligeholdelse i stedet for. Det er tilsynet indforstået med.

### **3. Afdelinger til nærmere drøftelse**

#### **a. Afdeling 1, Husarvej**

Årets resultat er et underskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der også forventes underskud i 2023.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen begynde at afvikle kapitaltilførselssagen.

Afdelingen er i fin drift.

#### **b. Afdeling 2, Vorup**

Årets resultat er et overskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der også forventes overskud i 2023 på grund af renteindtægter.

Afdelingen begynder inden for kort tid at afvikle kapitaltilførselssagen.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Afdelingen er i god drift, og beboerne er glade for at bo der.

#### c. Afdeling 3, Hadsten

Årets resultat er et underskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et overskud i 2023. Det forventede overskud skyldes, at der er budgetteret med afvikling af lån på gasfyr, der har været færre omkostninger til honorar, forbrugsregnskab samt diverse udgifter. Der er ikke budgetteret med renteindtægter.

Landsbyggefonden har godkendt, at saldo på reguleringskontoen anvendes til udskiftning af gasfyr. Dette forventes igangsat i 2023. Saldo på reguleringskontoen kan ikke betale udskiftning af gasfyret alene, hvorfor lejerne på et afdelingsmøde har godkendt en huslejestigning på 1,69 pct. til finansiering af udskiftning af gasfyret.

Afdelingen har et tilgodehavende på 56.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Tilgodehavende bliver først udbetalt i forbindelse med en helhedsplan. Denne er ikke igangsat på grund af manglende likviditet og huslejeniveauet i afdelingen. Administrationen vil på et senere tidspunkt tage sagen op igen.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen begynde at afvikle kapitaltilførselssagen.

#### d. Afdeling 4, Norddjurs

Årets resultat er et større underskud på 1,85 mio. kr. Underskuddet afvikles over 10 år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der i 2023 forventes et underskud på ca. 600.000 kr. Dette skyldes, at afdelingen modtager mindre tilskud fra Landsbyggefonden end forventet, og at afdelingen alene har fået delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån.

Landsbyggefonden har godkendt, at saldo på reguleringskontoen anvendes til udskiftning af oliefyr til luft/vandpumpe. Arbejdet er sat i gang.

Afdelingens u-finansierede forbedringsarbejder bliver afviklet med særlig lejeforhøjelse på enkelte lejemål indenfor de næste 5 år.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån.

Pr. 1. marts 2022 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån, og inden for kort tid skal afdelingen afvikle på kapitaltilførselssagen.

#### e. Afdeling 5, Mariager

Årets resultat er et større overskud på ca. 875.000 kr. Overskuddet afvikles over tre år, og bruges til at styrke afdelingens henlæggelser. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der i 2023 forventes et underskud på ca. 500.000 kr. Det forventede underskud skyldes større ydelse til helhedsplan end budgetteret, samt større udgift til renovation og renholdelse.

Landsbyggefonden har godkendt, at saldo på reguleringskontoen bruges til tagudskiftning og loftisolering i Bryggerhaven 1-49. Arbejdet igangsættes snart.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond. Ifølge Landsbyggefonden ændres dette fra 2023 til delvis fritagelse. Afdelingens egenbetaling bliver derfor 318.000 kr. Administrationen er ved at se på, hvordan dette skal håndteres i afdelingen.

Helhedsplanen blev afsluttet i 2021, men finansieringen kom først på plads i 2022. I december 2022 modtog afdelingen kreditforeningens andel af kapitaltilførsel.

Pr. 31. december 2022 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og inden for kort tid skal afdelingen afvikle kapitaltilførselssagen.

#### f. Afdeling 6, Syddjurs

Årets resultat er et stort overskud på 14,8 mio. kr., som afvikles over tre år. Overskuddet bruges til at styrke afdelingens henlæggelser. Budgetkontrollen pr. 30. september 2023 viser, at der forventes et overskud på 189.000 kr. i 2023. Det forventede overskud skyldes, at afdelingen får renteindtægter i stedet for renteudgifter.

Landsbyggefonden har godkendt, at ca. 5,3 af de ca. 6 mio. kr. på reguleringskontoen bruges til udskiftning af vinduer og døre. Arbejdet er igangsat. Man afventer endeligt svar fra Landsbyggefonden i forhold til brug af de resterende midler på reguleringskontoen.

Afdelingens helhedsplan blev afsluttet i 2022. Tagudskiftning på Bjerg Thomsensvej blev også afsluttet i 2022.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen begynde at afvikle kapitaltilførselssagen.

Pr. 1. december 2021 blev der solgt seks erhvervslejemål i afdelingen for 4.725.000 kr. Størstedelen af provenuet fra salget blev overført til dispositionsfonden i 2021, mens de resterende ca. 56.000 kr. blev overført til dispositionsfonden i 2022.

På grund af salget besluttede organisationsbestyrelsen den 15. juni 2021, at afdelingen skulle have et tilskud på 274.000 kr. fra dispositionsfonden i 2022 og 2023.

#### g. Afdeling 7, Søndervangen Randers

Ved regnskabsårets afslutning har afdelingens resultatkonto et mindre underskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et resultat på 0. Der er tale om en lille og relativ ny afdeling, som er i god drift.

I afdelingen har lejerne netop godkendt tilslutning til fjernvarme. Der skal hjemtages lån hertil. Det er administrationens vurdering, at afdelingens økonomi kan tåle hjemtagelse af lån.

#### h. Afdeling 9, Thors Bakke

Ved regnskabsårets afslutning har afdelingens resultatkonto et mindre overskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 9.000 kr. i 2023. Underskuddet skyldes underbudgettering af ydelse til oprindelige lån.

Afdelingen er i god drift, og beboerne er generelt glade for at bo der.

#### i. Afdeling 10, Marie Magdalene

Årets resultat er et underskud, som afvikles over tre år. Underskuddet skyldes bl.a., at der er opsat et ventilationsanlæg i afdelingen, som har kostet meget i strøm, hvilket der ikke var budgetteret med. Der er budgetteret med strøm hertil i regnskabsåret 2024. Der er ikke fastprisaftale på strøm.

Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes, et underskud på 32.000 kr. i 2023. Underskuddet skyldes stigende omkostninger til vand, pedel samt at der ikke har været overskudsafvikling i afdelingen.

Der har tidligere været drøftelser med Syddjurs Kommune, om de skulle overtage boligerne, men det blev ikke en realitet.

Der er afsat 500.000 kr. på reguleringskontoen, som er fremkommet ved overfinansiering af byggeriet. På grund af konkursen m.m. 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 det ville medføre store omkostninger. I stedet blev det besluttet, at beløbet skal bruges til at sikre en rimelig årlig husleje. I 2023 er der overført 79.000 kr. til nedbringelse af huslejen. I 2024 overføres der 337.000 kr. til nedbringelse af huslejen, hvormed underskudsaldoen og trappestigningen kan fjernes.

#### j. Afdeling 11, Langå

Årets resultat er et overskud, som afvikles over tre år. Overskuddet bruges til at øge henlæggelserne. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 150.000 kr. Store udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og tab ved fraflytning i forbindelse med en enkeltstående fraflytning betyder, at henlæggelserne ikke er tilstrækkelig store.

Afdelingens u-finansierede forbedringsarbejder på 54.398 kr. bliver afviklet med særlig lejeforhøjelse på begge lejemål i afdelingen samt ved afskrivning inden år 2027.



Helhedsplanen i afdelingen er ikke påbegyndt.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen begynde at afvikle kapitaltilførselssagen.

Det var forventningen, at afdelingens lejemål skulle frasælges. Dette er godkendt af organisationsbestyrelsen og på repræsentantskabsmøde samt af Randers Kommune og Landsbyggefonden. Social- og Boligstyrelsen har dog givet afslag på salg, idet der ikke er dokumentation for byggetekniske problemer eller udlejningsvanskeligheder. Tilsynet har tidligere spurgt, om man kunne tænkes at anvende regler i almenboligloven §§ 75 a og b. Administration vil tage det op til overvejelse igen.

#### k. Afdeling 12, Nørhald

Årets resultat er et stort overskud på 7,7 mio. kr. Overskuddet afvikles over tre år og bruges til at styrke afdelingens henlæggelser.

Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 705.000 kr. Det forventede underskud skyldes større ydelse til helhedsplan, vand, renholdelse samt at afdelingen i 2023 alene har fået delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån. Der skal således afholdes en ikke-budgetteret udgift på 289.000 kr.

Landsbyggefonden har godkendt, at saldo på reguleringskontoen anvendes til udskiftning af oliefyrr til luft/vand pumpe. Arbejdet er igangsat.

Afdelingens helhedsplan blev afsluttet i 2022, og der er hjemtaget lån. Pr. 1. marts 2022 blev der gennemført en huslejestigning på 8,70 pct.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen afvikle kapitaltilførselssagen.

#### l. Afdeling 13, Purhus

Årets resultat er et større overskud på 2,8 mio. kr. Overskuddet afvikles over tre år, og bruges til at styrke afdelingens henlæggelser.

Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 226.000 kr. Det forventede underskud skyldes mindre støtte fra Landsbyggefonden end forventet, større låneydelser, større udgifter til vand og el samt at afdelingen alene har fået delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån. Afdelingen skal således afholde udgifter for 189.000 kr., som ikke var budgetteret.

Landsbyggefonden har godkendt at saldo på reguleringskontoen anvendes til udskiftning af oliefyrtil luft/vandpumpe. Arbejdet er igangsat.

Afdelingens u-finansierede forbedringsarbejder er afviklet af overskud og lejeforhøjelser.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen afvikle kapitaltilførselssagen.

#### m. Afdeling 14, Assentoft

Årets resultat er et overskud, som afvikles over tre år. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2023 viser, at der forventes et underskud på 292.000 kr. Det forventede underskud skyldes større udgifter til ejendomsskat samt lejenedsættelser. Derudover har afdelingen alene fået delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån. Afdelingen skal således afholde udgifter på 15.000 kr., som ikke var budgetteret.

Landsbyggefonden har godkendt, at saldo på reguleringskonto anvendes til udskift af gasfyrtil varmepumpeanlæg. Arbejdet er igangsat. Afdelingsmødet har godkendt, at afdelingen skal tilsluttes fjernvarme. Administration vil klarlægge, om afdelingen skal have varmepumpe eller fjernvarme.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag samt delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond.

Pr. 1. marts 2021 begyndte afdelingen afvikling af O-lån, og indenfor kort tid skal afdelingen afvikle kapitaltilførselssagen.

#### **4. Effektiv drift**

Boligorganisationen har i 2022 haft en effektivitetsprocent på 85,8, hvilket er en nedgang i forhold til sidste regnskabsår, men stadig over både kommune- og regionsgennemsnittet. Effektivitetsprocenten er udfordret af stigende priser på især renovation og vinterbekæmpelse.

Administrationen oplyser, at der er noget kunstigt over tallene, idet driftsafdelingens konteringspraksis har betydet, at der er henlagt for mange midler på konto 115 (daglig vedligeholdelse). En del af disse midler skulle retteligt være henlagt på konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse). Dette har indvirkning på effektivitetsprocenten, idet konto 115 medregnes i effektivitetsprocenten, men det gør konto 116 ikke.

Boligorganisationen er en del af indkøbsaftalerne indgået med Domea. Det er dog vanskeligt for boligorganisationen at lave attraktive rammeaftaler på håndværkerydelser, idet flere afdelinger er beliggende i mindre byer uden stor konkurrence.

#### **5. Beboerdemokrati**

Boligorganisationen oplyser, at det går godt med beboerdemokratiet. Alle afdelingsmøder er afholdt, og der har været god stemning. Afdelingsmøderne er blevet markant kortere end tidligere, hvilket vidner om, at der ikke er lige så stor uenighed, som der tidligere har været. Det er ganske positivt.

Beboerne har udvist 100 pct. tilslutning til indføring af fjernvarme, selvom det har betydet huslejstigninger i afdelingerne.

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger på nær afdeling 3, 10 og 11.

Boligorganisationen har vedtaget en vedtægtsændring om ændring af organisationsbestyrelsens sammensætning. Herefter skal der ikke længere være et medlem af bestyrelsen fra RandersBolig i boligorganisationens organisationsbestyrelse.

## **6. Den Boligsociale Enhed**

Efter aftale med tilsynet deltog Den Boligsociale Enhed ikke ved styringsdialogen. Boligorganisationen er velkommen til at kontakte Den Boligsociale Enhed på mail [boligsocial@randers.dk](mailto:boligsocial@randers.dk).

## **7. Eventuelt**

Administrationen italesatte, at boligorganisationen fortsat er under skærpet tilsyn, og beder tilsynet om at hjælpe administrationen med at huske at fremsende de ønskede dokumenter, såfremt administrationen glemmer det. Boligorganisationen spurgte ind til, hvor længe boligorganisationen skal være under skærpet tilsyn. Boligorganisationen har været i drift i 10 år og overordnet går det godt. Tilsynet bemærker, at boligorganisationens økonomi ser meget bedre ud nu end for år tilbage, men at der stadig er usikkerhed i boligorganisationen. Derudover er der stadig stor politisk bevågenhed på boligorganisationen, hvorfor tilsynet for nuværende ikke umiddelbart vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at ophæve det skærpede tilsyn.