



Referat

Forvaltning: Sekretariat
Møde vedr.: Typografernes stiftelse - styringsdialog 2017
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 07-09-2017
Sendes til: Typografernes Stiftelse og RandersBolig

Deltagere: Typografernes Stiftelse: Poul Erik Nielsen, medlem af bestyrelsen

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

Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Mette Laursen og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

Randers Kommune har indbudt Typografernes Stiftelse til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst og præsentation
2. Boligorganisationens økonomi
 - a) Regnskab 2016, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
 - b) Bankskifte
3. Afdelingens økonomi
 - a) Regnskab 2016, herunder afvikling af overskud
 - b) Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
 - c) Henlæggelser
 - d) Effektiv drift
4. Beboerdemokrati
5. Eventuelt

Poul Erik Nielsen, medlem af bestyrelsen i Typografernes Boligforening, meldte fra grundet sygdom.

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2016, herunder dispositionsfond og økonomi

Årets resultat er et overskud på ca. 2.000 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 4.422 kr. pr. lejemål, hvilket er lidt mindre end sidste regnskabsår.

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

Dispositionsfonden udgør ca. 1,3 mio. kr., hvor af ca. 76.000 er disponible, svarende til ca. 1.900 kr. pr. lejemål. Det er under gennemsnittet, men en markant stigning i forhold til sidste regnskabsår. Grunden til stigningen er primært, at der er overført 40.000 kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden for at styrke den disponible del.

Der er bundne midler i form af trækingsret i LBF på godt 1,2 mio. kr. 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.

Boligorganisationen forventer ikke at forlænge aftale om, at dispositionsfonden ikke skal dække lejetab, da lejetabet er meget begrænset og godt kan indeholdes i dispositionsfonden fremover.

Arbejdskapitalen er steget med årets resultat, men er samtidig faldet med 40.000 kr., der er overført til dispositionsfonden, jf. ovenfor. Arbejdskapitalen er fortsat over maksimumbeløb for indbetaling, hvorfor der ikke henlægges til denne.

Likviditeten i boligorganisationen er god, og den samlede egenkapital er solid.

b. Bankskifte

Typografernes stiftelse har i modsætning til de andre boligorganisationer under RandersBolig valgt at beholde deres hidtidige pengeinstitut. Deres obligationskonto, der hidtil har været i Danske Bank, er flyttet til Arbejdernes Landsbank som følge af bankskifte generelt i RandersBolig regi. Sparekassen Kronjylland beregner ikke negativ rente, og boligorganisationen er tilfredse med samarbejdet, så det er fornuftigt at bibeholde pengeinstitut.

3. Afdelingens økonomi:

a. Regnskab 2016, herunder afvikling af overskud

Afdelingen har et overskud på ca. 115.000 kr., der er overført til resultatkontoen.

Som følge af flere års store overskud, er der en stor resultatkonto, der skal afvikles. Det sker blandt andet ved, at der i 2017 og 2018 er budgetteret med 0 % i lejestigning.

Overskuddet anvendes til at øge henlæggelser i afdelingen.

Der er reguleret i indeværende års budget i forhold til el og udgifter til vedligeholdelse, hvorved årets resultat fremover forventes at blive 0.

Den halvårslige budgetkontrol for afdelingen viser, at der må forventes et underskud i 2017 på ca. 17.000 kr. Det skyldes et meget stort vandforbrug. Det er ved at blive kontrolleret, om der er tale om en fejlafslæsning, og såfremt det er tilfældet, vil resultatet for 2017 være lige omkring 0 som budgetteret.

Fremover vil der således ikke opstå de store overskud, som der har været hidtil.

b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning:

I 2016 har der været et samlet tab ved lejeledighed på ca. 5.600 kr. Det skyldes alene, at erhvervslejemålet først blev udlejet pr. 1. april 2016, hvorfor der er lejetab i januar-marts. Det er et ganske markant fald i forhold til året før, hvor tabet udgjorde ca. 96.000 kr. Det er meget positivt.

Afdelingen har selv betalt lejetabet, da der er givet dispensation for, at dispositionsfonden skal betale for at styrke denne.

RandersBolig forventer, at erhvervslejemål forbliver udlejet, da det går godt for virksomheden, der er i lokalerne.

Vedrørende tab ved fraflytning har det været et samlet tab på ca. 14.000 kr., hvilket er et stort fald siden sidste år. Heraf dækker afdelingen selv ca. 13.000 kr. Der er indgået ca. 700 kr. fra inddrevne, tidligere afskrevne fordringer. Dispositionsfonden har således alene dækket ca. 600 kr. mod ca. 6.000 kr. sidste regnskabsår.

Generelt er der kommet rigtig flot styr på tab ved både lejeledighed og fraflytning, hvilket tilsynet finder yderst positivt.

c. Henlæggelser

Forbruget til planlagt vedligeholdelse har været ca. 80.000 kr. mindre end budgetteret.

Der er et rimeligt henlæggelsesniveau, som kan dække de forventede drifts- og vedligeholdelsesudgifter i henhold til den 10-årige plan.

Der er ikke henlagt ekstra i 2016, men det bliver der i 2017. Det skyldes, at afvikling af resultatkontoen er anvendt til ekstra henlæggelser, hvorfor det ikke har været nødvendigt at budgettere med yderligere henlæggelser. Der vil blive budgetteret med henlæggelser fremover.

d. Effektiv drift

RandersBolig oplyser, at der i løbet af efteråret 2017 bliver iværksat et analysearbejde for alle boligorganisationerne i RandersBolig.

Ud fra denne analyse vil der blive iværksat tiltag for alle boligforeninger. Der bliver i samarbejde med boligstyrelsen trukket tal for effektivitet i de enkelte boligforeninger. Der vil herefter blive gennemgået og rettet til for de konti, hvor der er mulighed for forbedring.

Både efter baselinemodel og benchmarkmodel ligger Typografernes Stiftelse rigtig fint i forhold til gennemsnittet. Det skyldes primært, at bestyrelsen er meget opmærksom på ikke at bruge penge, hvor det ikke er nødvendigt. Der er derfor ikke forventning om et stort potentiale for effektivisering i Typografernes Stiftelse.

Der kommer i RandersBoligs regi en person på besøg fra styrelsen for at give sparring og forslag til muligheder for effektivisering i de enkelte boligforeninger.

4. Beboerdemokrati:

Bestyrelsen er blevet mindre, og det har givet ro i bestyrelsesarbejdet, især fordi der nu ikke skal bruges så mange kræfter på at finde nye medlemmer. Vedtægtsændringen har betydet, at der nu er krav om det antal bestyrelsesmedlemmer, som der de facto har været hele tiden.

Der er indgået en ny administrationsaftale med RandersBolig. Baggrunden var, at den tidligere aftale var forældet. Den nye aftale er en standardadministrationsaftale, der således tager højde for alle forhold, fx afklaring af opgavefordeling.

Vedrørende genudlejning og venteliste var der sidste år en udfordring i forhold til dette. Nu er der i samarbejde med bestyrelsen indgået en aftale om genudlejning via venteliste gennem RandersBolig.

Faktum er, at genudlejning af ledige lejemål i dag foregår via RandersBoligs hjemmeside. Der har været lidt indkøringsproblemer og utilfredshed med, at der ikke kan reserveres boliger til en bestemt lejekreds fra nogle få beboere og formanden. Men det kører nu i henhold til lovens krav, via en venteliste, selvom andet fremgår af formandens beretning.

Der har været 3 genudlejninger i året, og de er alle kommet via RandersBoligs hjemmeside. Ledige lejemål bliver slået op, og genudlejet hurtigt.

5. Eventuelt

Der var ikke noget under eventuelt.