



Referat

Forvaltning: UMT Sekretariat
Møde vedr.: Redegørelse
Mødested: Laksetorvet, lokale E 1.93
Mødedato: 05-09-2019
Sendes til: Typografernes Stiftelse og RandersBolig

Deltagere: RandersBolig: Jette Halkjær, teamleder økonomi og Lone Degn, forvaltningskonsulent
Randers Kommune: Kristina Ertmann Nielsen, Jutta Vinter og Inge Qvortrup, tilsynet med almene boliger

Afbud: Formanden for boligorganisationen har igen i år valgt at takke nej til at deltage.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2018, herunder dispositionsfond og arbejdskapital
3. Afdelingens økonomi
 - a. Regnskab 2018
 - b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning
 - c. Henlæggelser
4. Effektiv drift
5. Beboerdemokrati
6. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2018, herunder dispositionsfond og arbejdskapital

Årets regnskab er med en revisorpåtegning uden bemærkninger.

Typografernes Stiftelse kom ud med et overskud på 435 kr. i regnskabsåret. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen og skyldes positiv forrentning af arbejdskapitalen.

Boligorganisationen har i administrationsbidrag til RandersBolig betalt 3.788 kr. pr. lejemålsenhed.

Der var budgetteret med 700 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag fra afdelingen til boligorganisationen. Der er realiserede 864 kr. pr. lejemålsenhed pga. øget udgifter til gebyrer i banken. Der er opkrævet kostægte administrationsbidrag.

Momsfritagelsen, der ophørte pr. 1. januar 2019, medfører, at der ikke fremover må reguleres til kostægte bidrag. Det betyder, at der fremover forventeligt vil være overskud eller underskud på administrationsbidrag og ikke ske regulering af dette efterfølgende.

Arbejdskapitalen

Årets overskud på 435 kr. er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør dermed 144.893 kr. og hele beløbet er disponibel, svarende til 3.534 kr. pr. lejemålsenhed.

Der opkræves derfor ikke særligt bidrag i afdelingerne, da denne er over maksimum.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 1.576.386 kr., hvoraf 142.323 kr. er disponible, svarende til 3.471. kr. pr. lejemålsenhed. Det er en fremgang i forhold til sidste år, hvilken revisor også ser positivt på. Der opkræves stadig særligt bidrag i afdelingen, da beløbet pr. lejemålsenhed er under maksimumbeløbet

Der er øget tilskud til lejetab på 1.361 kr.

Trækningsret

Der er trækningsretsmidler for i alt 1.434.063 kr., hvoraf 1.129.276 kr. er disponible.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækningsretten, og der er heller ikke fremadrettet prioriteret til nye projekter på nuværende tidspunkt.

Likviditet

Boligorganisationen kan rejse likviditet for 3.078.912 kr. i alt. Afdelingen har indestående på 2.715.447 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 142.232 kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

3. Afdelingens økonomi

a. Regnskab 2018

Afdelingen kommer ud med et underskud på -2.483 kr. Det er overført til resultatkontoen, som nu udgør 173.463 kr. Den afvikles over 3 år i henhold til reglerne.

Underskuddet skyldes primært indkøb til festsal, som ikke var budgetteret, men som afdelingen ønskede gennemført alligevel, samt mindre udgifter til vand og almindelig vedligehold.

Revisor bemærker, at der ikke er bogført indtægter for selskabslokaler i regnskabsåret, men er blevet oplyst om, at de først vil fremgå i 2019. Det vil i regnskabsåret være en udgift, da der er foretaget en renovering af festsal, jf. ovenfor. Udgiften blev ikke bogført før efter den 31. december 2018. Det er på plads nu, og bestyrelsen er gjort opmærksom på, at de skal sørge for at afregne udgifter og indtægter inden årsskiftet.

Lejen ligger i gennemsnit på 609 kr. pr. m² pr. år, hvilket er et fint niveau, men i den lave ende.

Der er gennemført budgetkontrol pr. 30. juni 2019, og det viser et forventet underskud i regnskabet for 2019 på 83.000 kr. Underskuddet skyldes en større udgift til vand på grund af vandudsivning i et kælderrum. Skaden er udbedret, men der kommer en udgift, der medfører et forventet underskud i 2019.

b. Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der har i regnskabsåret været tab ved lejeledighed i afdelingen på 1.361 kr. Det er lidt større end sidste års tab, men stadig meget begrænset. Det drejer sig om el forbrug i perioderne mellem to udlejninger. Erhvervslejemålet er blevet opdelt, og begge lejemål er udlejet nu.

Tab ved fraflytning

Der har i regnskabsåret været et tab ved fra fraflytning på 17.591 kr. Det er et fald i forhold til sidste år, hvilket er positivt. Det er primært et tab på en enkelt større sag.

Dispositionsfonden har ikke dækket tab ved fraflytning i regnskabsåret. Afdelingen har selv dækket deres lovpligtige andel med 13.366 kr. med henlæggelser, og resten af dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Der er en fraflytning på 15,79 pct., hvilket er over benchmark på 10,00 pct. Der er ikke umiddelbart nogen oplagt årsag til dette, men der er ikke problemer med genudlejning.

c. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Afdelingen har henlagt og udført arbejder i overensstemmelse med deres vedligeholdelsesplan. Afdelingen har øget deres henlæggelser med ca. 95.000 kr., og har samtidig kunnet dække året forbrug på vedligeholdelse med henlæggelser. Der henlægges ekstra i 2019 og 2020 for at afvikle det store overskud på resultatkontoen.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i regnskabsåret selv kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler.

Afdelingen har henlagt 6.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret. Der har været en afgang på ca. 25.000 kr.

Der er fokus på henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dog har afdelingen en solid opsparing stående på 681.435 kr. Der henlægges derfor ikke dertil, da det er en meget stor henlæggelse pr. lejemålsenhed.

Henlæggelser til tab ved fraflytning sker i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Henlæggelsesniveauet er i regnskabsåret 326 kr. Beløb herudover dækker dispositionsfonden. I Typografernes Stiftelse er henlæggelsesniveauet 314 kr.

4. Effektiv drift

Ifølge almenstyringsdialog.dk er boligorganisationen blevet mere effektiv i forhold til sidste år. I 2017 var værdien på 79,8 %, hvor den i 2018 er på 82,5 %. Det er lidt over værdien for Randers Kommune generelt og tæt på den gennemsnitlige værdi for hele regionen. Det er rigtig godt.

Boligorganisationen køber deres ydelser gennem Randers Boligforening af 1940, hvilket har betydning for deres muligheder for at effektuere.

Administrationen kan således primært se, at der kan hentes besparelser på at fusionere med andre boligorganisationer, hvilket administrationen vurderer ville være fordelagtigt for boligorganisationen af mange årsager.

Tilsynet er enig i dette, og kan anbefale, at der arbejdes videre med en eventuel fusion.

Administrationen oplyser dog, at boligforeningen ikke umiddelbart er indstillet på det.

5. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen deltager efter eget ønske heller ikke på styringsdialogmøde i år, men administrationen oplyser, at beboerdemokratiet fungerer udmærket. Der er ikke stort fremmøde ved møder, men det fungerer fint.

6. Eventuelt

Tilsynet spurgte ind til, om udlejningen fungerer som den skal, da der tidligere har været drøftelse om dette. Der har været holdt et møde i sommeren 2019 om udlejningsprincipperne for at forklare reglerne for bestyrelsen, blandt andet på grund af at der var sket en mindre udskiftning af bestyrelsesmedlemmer. Udlejningen foregår i henhold til reglerne og uden problemer.