

BOLIGSELSKABET AF 2014



LEDELSESBERETNING FOR REGNSKABSÅRET 2023

## Boligorganisationen

Årets resultat er et overskud på 237.726 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Følgende budgetafvigelser er årsag til årets overskud:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Nettorenteindtægt                        | 251 tkr.        |
| Større indtægt på administrationsbidrag  | 5 tkr.          |
| <b>Positive budgetafvigelser i alt</b>   | <b>256 tkr.</b> |
|  |                 |
| Merforbrug bruttoadministrationsudgifter | 7 tkr.          |
| Regulering vedr. tidligere år            | 11 tkr.         |
| <b>Negative budgetafvigelser i alt</b>   | <b>18 tkr.</b>  |
|  |                 |
| <b>Budgetafvigelser i alt</b>            | <b>238 tkr.</b> |

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejermålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.157,50 kr. årligt pr. lejermålsenhed. Et samlet administrationsbidrag på 4.220 kr. årligt pr. lejermålsenhed.

Der er budgetteret med 1.484 antal lejermålsenheder, men på grund af afrunding i antal lejermålsenheder er der opkrævet for 1.485 lejermålsenheder. Dette giver en større indtægt fra administrationsbidrag end budgetteret. På grund af denne ændring af antal lejermålsenheder, er sidste års regnskabstal pr. lejermålsenhed i noterne i årsregnskabet ændret forholdsmæssigt.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.222 kr. pr. lejermålsenhed, hvilket er en stigning i forhold til sidste år 2,06% og 2 kr. større end budgetteret.

## Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 10.009.488 kr., hvoraf den disponible del er 7.360.173 kr.

Indskud i Landsbyggefonden på i alt 2.649.315 kr. er bundet i dispositionsfonden og fratrukket den disponible saldo.

Den disponible del udgør 4.956 kr. pr. lejemaalshenhed, så der opkræves bidrag i afdelingerne.

Afdelingerne har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 13.087.167 kr. Heraf er 8.724.778 kr. indbetalt til Landsbyggefonden (2/3 af de udamortiserede ydelser) og 4.362.389 kr. til egen dispositionsfond (1/3 af de udamortiserede ydelser). Der er givet dispensation til alle afdelinger for indbetaling til egen dispositionsfond. Dog har Landsbyggefonden korrigeret deres tilsagn om fritagelse for indbetaling af ydelser på udamortiserede lån til egen dispositionsfond for regnskabsårene 2023 og 2024. Afdeling 4,5,12,13 og 14 har delvis fritagelse for indbetalingen på i alt 3.197.386 kr. Organisationsbestyrelsen har på møde den 11. oktober 2023 godkendt, at de nævnte afdelinger vil få tilskud fra dispositionsfonden for den resterende del på 1.165.003 kr. indtil delvis fritagelse for indbetaling er indregnet i afdelingernes budgetter.

Der er i året ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på i alt 1.456.434 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 922.504 kr.

Lov om almene boliger m.v. blev ændret med virkning fra 1. april 2013 hvorefter dispositionsfonden skal dække den del af de enkelte afdelingers tab ved fraflytning der overstiger 357 kr. pr. lejemaalshenhed. Der er i året blevet ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt 173.219 kr. Denne udgift er en nedgang i forhold til sidste års tilskud som var på 228.417 kr.

Der er herudover ydet følgende tilskud fra dispositionsfonden til:

|   |             |
|---|-------------|
| Afdeling 4 - tilskud til huslejenedsættelse         | 72 t.kr.    |
| Afdeling 6 - tilskud på grund af frasalg erhverv    | 274 t.kr.   |
| Afdeling 14 – tilskud til huslejenedsættelse        | 37 t.kr.    |
| Dispensation til afdelinger for indbet. udamort.lån | 4.362 t.kr. |
| I alt   | 4.745 t.kr. |

Dispositionsfondens midler skal forrentes med diskontoen – 2%. Da diskontoen steg til 2,10% den 3. februar 2023 og sluttede på 3,60% den 31. december 2023, er dispositionsfondens midler blevet forrentet i denne periode. Renteindtægten i dette regnskabsår er på 108.167 kr.

Samlet set er der en nedgang i den disponible del af dispositionsfonden på 982.022 kr., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Evnen til at hjælpe afdelingerne vægtes dog højt, hvilket ses af tilskud vedrørende fritagelser, der ikke var forudset. En del af faldet i den disponible dispositionsfond skyldes ligeledes den markante stigning i tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Dette forhold har stort fokus, og der arbejdes målrettet for at nedbringe disse tab.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som viser udviklingen i dispositionsfonden de næste 10 år. Prognosen viser, at der er behov for indbetaling fra afdelingerne til og med år 2032.

## **Trækningsret i Landsbyggefonden**

Saldo på trækningsretten udgør ved årets udgang i alt 2.649.315 kr., hvoraf 555.468 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 2.093.846 kr.

Der er indbetalt 42.697 kr. fra afdelingerne til trækningsretten, samt tilskrevet renter på 19.146 kr.

Flere afdelinger har fået fritagelse for indbetaling til egen trækningsret. Dette er i overensstemmelse med aftalen om genopretning af afdelingernes økonomi.

Der er i året ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejde i afdelingerne.

## **Arbejdskapital:**

Årets overskud på 237.726 kr. er overført til arbejdskapitalen, som udgør 2.929.329 kr. ved årets udgang.

Den disponible del af arbejdskapitalen er steget med 499 t.kr. i forhold til sidste regnskabsår og udgør 2.929.329 kr. ved årets udgang.

Ledelsen anser udviklingen i arbejdskapitalen for tilfredsstillende. Årets overskud skyldes forrentning af indestående i pengeinstitut.

Der henlægges 176 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør 3.369 kr. pr. lejemålsenhed.

Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret ikke udgør dette beløb, er der opkrævet bidrag i afdelingerne på i alt 261.360 kr.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som viser udviklingen i arbejdskapitalen de næste 10 år. Prognosen viser, at der er behov for indbetaling fra afdelingerne til og med år 2033.

## **Likviditet**

Boligorganisationen har ved årets udgang et samlet bankindestående på 12.015.435 kr.

På grund af den økonomiske situation, er der ikke fælles formueforvaltning i Boligselskabet af 2014.

Boligselskabet har et samlet tilgodehavende ved afdelingerne på 65.164 kr. pr. 31. december 2023, som er bogført på kt. 725 debitorer, og afdelingerne har et samlet tilgodehavende ved boligorganisationen på 1.291.111 kr. pr. 31. december 2023, som er bogført på kt. 826 skyldige omkostninger.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 7.360.173 kr.

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

## **Afdelinger:**

### **Tab ved lejeledighed (bilag D)**

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt 1.456.434 kr. Af tabellen i bilag D fremgår tabene for de enkelte afdelinger samt totalt for alle afdelinger. En andel af tab ved lejeledighed er opstået på grund af el-forbrug i forbindelse med tomgangslejemål. Af ovenstående beløb udgør dette 111.229 kr.

Der pågår stadig et arbejde i administrationen med at sikre en hurtig genudlejning af boligorganisationens boliger. Der er stor fokus på at genudleje boliger snarest muligt efter modtagelse af opsigelse fra lejer.

I afdeling 11 og 12 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen og kræver derfor opmærksomhed. Afdeling 11 er en lille afdeling med kun 2 lejemål. Et lejemål har stået tomt i 2 måneder i regnskabsåret. Afdeling 12 har haft en del tomgang fra ½ måned og op til et helt år på flere lejemål. Fra marts 2023 får boligerne i Syvager (afdeling 12) tilskud til nedsættelse af huslejen, for at begrænse tomgang i afdelingen.

Boligorganisationen har fået godkendt salg af afdeling 11's boliger (2 stk.). Det er vores vurdering, at boligorganisationens risiko væsentligt bliver reduceret ved salget af disse.

### **Tab ved fraflytning (bilag E)**

Pr. 1. april 2013 er dispositionsfonden pålagt at dække tab ved fraflytning ud over et lovgivningsmæssigt fastsat beløb som afdelingen selv skal dække. Beløbet er i dette regnskabsår på 357 kr. årligt pr. lejemålsenhed som afdelingen selv skal dække.

Lovgiver har ikke taget højde for, at en afdeling kan få indtægter fremadrettet på tab der er realiseret, idet disse altid sendes til inkasso med henblik på senere inddrivelse. Dette sker også i RandersBolig og der er begyndt at komme midler ind i afdelingerne for tidligere afskrevne fordringer.

For at også dispositionsfonden får gavn af denne indtægt blev der i 2013/2014 indført en praksis, hvor afdelingen selv dækker sin andel gennem brug af henlæggelser. Herefter dækker afdelingen svarende til indtægten fra tidligere afskrevne fordringer og i fald der er behov for yderligere dækning træder dispositionsfonden til. Randers Kommune er blevet orienteret om denne praksis og har godkendt denne procedure.

Der er i året blevet ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i afdelingerne for i alt 173.219 kr. Med den indførte praksis er dispositionsfonden sparet for 53.156 kr. uden at afdelingerne driftsmæssigt er blevet påvirket.

Af tabellen i bilag E fremgår tab i den enkelte afdeling, hvorledes tab er dækket samt det totale tab for alle afdelinger.

I alt har der været tab ved fraflytning for 637.904 kr. Tabet er faldet 62.467 kr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingerne har dækket tab på i alt 411.529 kr. af henlæggelser.

Tabet må i afdeling 11 betegnes som værende stort, idet tabet udgør mere end 2% af årslejen. Det drejer sig om et lejemål i en afdeling med kun to lejemål, hvor tabet ved fraflytning er på 91. t.kr. Dog er der i 5 afdelinger ikke tab ved fraflytning.

Tab ved fraflytning som dækkes af dispositionsfonden, er mindre end sidste år, hvilket er en positiv fremgang.

Der er primært tale om enkeltsager hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Ud over tab af lejeindtægt er der ofte også tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter, ikke kan betale.

Det skal nævnes, at der i RandersBolig er iværksat initiativer, der skal modvirke at beboere bliver udsat af lejemålet således at tab hermed mindskes.

### **Afdelingernes økonomi (bilag A)**

Hovedtal for afdelingernes økonomi er angivet i tabellen i bilag A.

- 5 afdelinger har overskud
- 8 afdelinger har underskud

For afdelinger med overskud:

Vi havde forventet og budgetteret en negativ rente af mellemregning på 0,5%. Afdelingerne har modtaget renteindtægt fra pengeinstituttet.

For afdelinger med underskud:

- For afdelinger med helhedsplan har vi tilrettet budgettet efter de faktiske og kendte forhold. Nu hvor helhedsplanerne er afsluttet, har vi fremover bedre kendskab til støtte fra Landsbyggefonden m.m.
- 8 afdelinger har en positiv resultatkonto
- 5 afdelinger har en negativ resultatkonto

I alle afdelinger vil resultatkonti blive budgetmæssigt afviklet inden for en periode af 3 år som foreskrevet, med undtagelse af afdeling 4. Her vil resultatkonto blive afviklet inden for en periode på max. 10 år.

Der er effektueret mindre lejestigninger fra 2023 til 2024, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger på 946 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse (bilag B)**

Af tabellen i bilag B fremgår status for henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i de enkelte afdelinger.

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge DV planen. Det betyder, at der ikke forventes pludselige udsving i lejen.

Alle afdelinger har i året kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse med undtagelse af afdeling 11. Denne afdeling har haft store omkostninger i forbindelse med en fraflytning. Overordnet set er der sket en forøgelse i henlæggelserne, når der ses på alle afdelinger til sammen, idet ultimo saldo er større end årets forbrug. Henlæggelserne er samlet set forøget med 1.021.511 kr.

Der vil fortsat være opmærksomhed på henlæggelsernes størrelse, samt de årlige henlæggelser. Alle afdelinger med undtagelse af afdeling 6, 7 og 9 har en opsparat henlæggelse pr. m2 som er lavere end 500 kr. pr. m2. Henlæggelsen skal øges ved fremtidig budgetlægning.

Der er stadig en trappetigning på henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdeling 3, 4, 5, 12, 13 og 14. Vi prøver ved budgetlægning at få denne trappetigning udlignet, så afdelingerne sparer op til alle planlagte arbejder. Dog i takt med at huslejeniveauet kan bære det og balancelejen kan overholdes.

### **Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (bilag C)**

I tabellen i bilag C fremgår status for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Alle afdelinger bortset fra afdeling 11 har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Alle afdelinger har i året henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning, og der har været afgang af henlæggelser i alle afdelinger undtagen afdeling 2, 9 og 10.

Der er fokus på henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning ved hver budgetlægning.

## Særlige forhold i boligorganisationen og afdelinger:

### Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond

I forbindelse med aftalen om genopretning af afdelingernes økonomi efter konkursen, gav Landsbyggefonden den 5. oktober 2016 fritagelse for betaling af den andel af ydelse (1/3) vedrørende afviklede prioriteter på oprindelig finansiering, der indbetales til boligorganisationens egen dispositionsfond.

Efter en drøftelse med boligorganisationen om dens økonomiske forpligtelser fremadrettet, har Landsbyggefonden nu vurderet, at fritagelsen kun bliver delvis for afdeling 4, 5, 12, 13 og 14.

Da de nævnte afdelingers ekstra udgift i 2023 ikke er indregnet i afdelingernes budgetter, så besluttede organisationsbestyrelsen på møde den 11. oktober 2023, at dispositionsfonden i 2023 og 2024 giver tilskud fra dispositionsfonden til den ekstra indbetaling til dispositionsfonden.

Vi har endnu ikke modtaget den endelige korrektion fra Landsbyggefonden til afdeling 6, så afdelingen har fortsat fuld fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden. Vi forventer dog også delvis fritagelse i denne afdeling, og afventer svar fra Landsbyggefonden.

### Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (G-indskud)

Lovpligtige indbetalinger af G-indskud skal betales i afdeling 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13 og 14. I forbindelse med genopretning af afdelingernes økonomi har Landsbyggefonden bevilliget fritagelser for en del af denne indbetaling. Denne fritagelse vises i afdelingen som udgift (kt. 113) og som indtægt (kt. 204). Dette for at vise den fremtidige indbetalingspligt der er for afdelingen, når denne fritagelse for indbetaling til Landsbyggefonden engang ophæves.

### Reguleringskonto i afdelinger

Landsbyggefonden har afsluttet reguleringskonto i afdeling 3, 4, 5, 6, 12, 13 og 14, og boligorganisationen har ansøgt Landsbyggefonden om brug af disse midler. Landsbyggefonden har godkendt hvad saldo på reguleringskonto må bruges til. Vi er godt i gang med disse renoveringer, og enkelte afdelinger er helt afsluttet. Pr. 31. december 2023 er indestående på reguleringskonto følgende:

| Afdeling | Rest saldo       | Renoveringer  |
|----------|------------------|---|
| 3        | 70.000 kr.       | Udskiftning af gasfyr og udbedring af råds-kade (ikke igangsat) |
| 4        | 0 kr.            | Udskiftning af oliefyr (er afsluttet)                           |
| 5        | 1.107.095,59 kr. | Udskiftning af tagbelægning og loftisolering (i gang)           |
| 6        | 1.182.570,14 kr. | Udskiftning af vinduer og døre (i gang)                         |
| 12       | 50.106,81 kr.    | Udskiftning af oliefyr til luft/vand pumpe (i gang)             |
| 13       | 0 kr.            | Udskiftning af oliefyr til luft/vand pumpe (er afsluttet)       |
| 14       | 1.611.838,74 kr. | Udskiftning af gasfyr til varmepumpeanlæg (i gang)              |

## Afsatte poster i byggeregnskabet

I forbindelse med afslutning af helhedsplaner i afdeling 4, 5, 6, 12, 13 og 14, blev der afsat midler til diverse arbejder. Disse arbejder er nu afsluttet i afdeling 4, 5, 6, 12 og 13, og der er ikke flere midler afsat i afdelingerne. I afdeling 14 er der ved årsafslutning stadig afsat næsten 2.6 mio.kr. Vi er i gang med at udskifte gas-fyr i afdelingen, og forventer at arbejdet afsluttes i 2024.

## O-lån i afdelinger

Afdelingerne er begyndt at afvikle O-lån som blev optaget i forbindelse med afdelingernes genopretning i forbindelse med konkursen. O-lån blev optaget for at bringe likviditet til afdelingen.

| Afdeling | Årlig ydelse | Restgæld pr. 31.12.2023 |
|----------|--------------|-------------------------|
| 1        | 10.300 kr.   | 283.250 kr.             |
| 3        | 42.700 kr.   | 1.174.250 kr.           |
| 4        | 108.433 kr.  | 3.090.350 kr.           |
| 5        | 140.400 kr.  | 4.001.400 kr.           |
| 6        | 117.233 kr.  | 3.223.917 kr.           |
| 11       | 20.267 kr.   | 557.333 kr.             |
| 12       | 72.133 kr.   | 1.983.667 kr.           |
| 13       | 100.200 kr.  | 2.755.500 kr.           |
| 14       | 25.200 kr.   | 693.000 kr.             |

Ledelsen opfatter det, at afdelingerne kan begynde at afvikle sin gæld som meget positivt. Det er et tegn på at genopretningen går den rigtige vej.

## Udvikling

Det seneste år har RandersBolig haft særligt fokus på udvikling af tiltag, der støtter op om den sociale og klima/miljørettede bæredygtighed i de administrerede boligorganisationer.

Eksempelvis har RandersBolig indgået en klimapartnerskabsaftale med Erhvervsakademi Dania. Aftalen har til formål at fremme mulighederne for anstændige jobs og kvalificeret uddannelse samt bæredygtig energi og reduktion af forbrug. Herudover støtter aftalen flere andre formål, der er beskrevet i FNs 17 verdensmål, og som er tilvalgt af bestyrelsen.

Aftalen med Dania fokuserer primært på samarbejde med energiteknologuddannelsen og lignende studieretninger. Hermed får boligorganisationen adgang til viden og kompetencer omkring energioptimering, og Dania får adgang til relevant bygningsmasse og mulighed for praktikpladser mv.

Boligorganisationen har også taget et socialt ansvar i årets løb ved at godkende uddannelsesklausuler i bygge- og renoveringsprojekter der overstiger 4,7 mio. kr. Hermed forpligter boligorganisationen de entreprenører og håndværkere, der byder på renoveringsopgaver i boligorganisationen til at ansætte 10% personer under oplæring. Klausulerne er blevet til i samarbejde med Randers Kommunes Jobcenter.

Endeligt er der gennemført en evaluering af udviklingsstrategiens kortsigtede målsætninger. Evalueringen har medført en erkendelse af vanskeligheder ved at opnå alle målsætningerne i det begrænsede tidsrum. Særligt har udefrakommende omstændigheder bidraget til, at målsætningerne ikke alle er opnået.

I årets løb er der også arbejdet med tiltag omkring biodiversitet/bier, ladestandere, service, energi/solceller samt digitaliseringsmuligheder som eksempelvis apps og RPA-teknologi.

## Bæredygtighed

Mulighederne omkring boligorganisationernes bidrag til bæredygtighed er blevet analyseret nærmere i foråret 2022 som en del af udviklingsstrategien.

FNs 17 Verdensmål har været rammesættende for dette arbejde, og som resultat af analysen, har bestyrelsen udpeget syv verdensmål, der vil være i fokus for det fremadrettede arbejde med bæredygtighed i boligorganisationen:

Den overordnede ramme

Verdensmål nr. 11 og 12: Bæredygtige byer og lokalsamfund samt Ansvarlig forbrug og produktion

Mennesker i centrum

Verdensmål nr. 3 og 8: Sundhed og trivsel samt Anstændige jobs og økonomisk vækst

Den grønne omstilling

Verdensmål nr. 7, 13 og 15: Bæredygtig energi; Klimaindsats samt Livet på land

Der arbejdes nu videre med at identificere og realisere baselines og målsætninger inden for de udvalgte verdensmåls emner, der både er realistiske og ambitiøse. Samtidig er det essentielt, at indsatserne, der iværksættes for at opnå disse målsætninger, skaber både miljømæssig, social og økonomisk værdi for boligorganisationerne og RandersBolig.

## **Konklusion:**

Boligorganisationens resultat er et overskud på 238 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes renteindtægt fra pengeinstitut fratrukket renteberegning af dispositionsfonden.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er mindre end fastsat maksimum, hvorfor der skal betales bidrag fra afdelingerne. Ifølge vores 10-årige prognose, skal der indbetales til arbejdskapitalen til og med år 2033.

Boligorganisationens dispositionsfond er blevet mindre end sidste regnskabsår. Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er mindre end fastsat maksimum, hvorfor der skal betales bidrag fra afdelingerne. Ifølge vores 10-årige prognose, skal der indbetales til dispositionsfonden til og med år 2032.

Boligorganisationens økonomiske stilling anses af ledelsen som sårbar, og der vil i de kommende år være fokus på styrkelse af selskabets dispositionsfond.

Likviditeten i boligorganisationen er steget med 435 t.kr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingernes resultat var i 5 afdelinger et overskud og i 8 afdelinger et underskud. 8 afdelinger har en positiv resultatkonto og 5 afdelinger har en negativ resultatkonto.

Afdelingens opsparring til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget med 1.022 tkr. siden sidste regnskabsår, hvilket er positivt. Dog er der stadig mange afdelinger, hvor henlæggelserne skal øges ved fremtidig budgetlægning.

## **Økonomistyring og egenkontrol (Driftsbekendtgørelsens § 73)**

### **Særlige økonomiske problemer**

Der er særlige økonomiske problemer i organisationen. Organisationens egenkapital er under pres på grund af tomgang. Afdelingerne arbejder på at få genoprettet en god økonomi, med et rimeligt huslejeniveau og opsparede henlæggelser til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Den retning selskabet bevæger sig er derimod meget tilfredsstillende. Det bliver nødvendigt at holde denne retning og fokus for at sikre tidssvarende boliger til en fornuftig husleje, der sikrer at samtlige boliger er udlejet.

Afdelingerne 4, 5, 6, 12, 13 og 14 har afsluttet deres helhedsplan i de seneste regnskabsår. Det har betydet, at mange af selskabets boliger har fået lavet renoveringer af tag, vinduer og varmforsyning. Der ligger fortsat arbejde sammen med Landsbyggefonden om at genskabe en normal drift i nogle af afdelingerne, mens andre har opnået det vi benævner som "normale fungerende afdelinger". Kommunen er bekendt med at andre større renoveringer mv. vil kræve kommunal garanti til optagelse af lån i afdelingerne.

### **Den udøvende økonomistyring**

Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der udføres halvårlig budgetkontrol, som bestyrelsen gennemgår på deres bestyrelsesmøder. Efterfølgende bliver budgetkontrollen fremsendt til afdelingsbestyrelserne. Budgetkontrollen og gennemgangen er med henblik på at kunne udvise rettidig omhu. Dispositionsfonds- og trækingsretsprognoserne ajourføres løbende efter bestyrelsens beslutninger. Prognoserne bruges som værktøj til at sikre, at midlerne bliver brugt der hvor midlerne gavner mest, og om der er midler nok til fremtidige opgaver og projekter. Der udføres kontrol og gennemgang af tomgang hver måned, for at sikre, rettidig indgriben på forhold som kan påvirkes og analysere markedet boligerne er beliggende i.

### **Den gennemførte egenkontrol**

Der er med virkning fra 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol.

Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og være med til at sikre, at organisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

Lovgivningen giver i stor udstrækning den enkelte boligorganisation mulighed for at tage stilling til hvilke værktøjer og metoder, det er mest hensigtsmæssigt at anvende.

I RandersBolig har vi allerede udviklet væsentlige værktøjer i en velfungerende egenkontrol. Bestyrelsen og den daglige ledelse i RandersBolig vil fortsætte med at udbygge egenkontrollen med yderligere mål- og nøgletal, som kan bidrage til relevant ledelsesinformation, der understøtter en professionel og fremsynet strategisk og økonomisk styring.

Boligorganisationen administreres af RandersBolig, som arbejder med udarbejdelse af forretningsgange for interne rutiner, der sikrer god, effektiv og sikker administration, samt opfyldelse af de af RandersBoligs bestyrelse fastsatte målsætninger. Vi har i dag forretningsgange på alle væsentlige områder, områderne er prioriteret efter væsentlighed, og vi bestræber os på at udvikle nye forretningsgange løbende.

Der er siden 2013 gennemført intern revision af udvalgte områder som led i egenkontrollen. Senest er der gennemført forvaltningsrevision for 2023. Beskrivelsen heraf fremgår af vedlagte notat – bilag 1.

Egenkontrollen har resulteret i tilfredsstillende resultater på 4 ud af 5 reviderede områder.

I den igangværende udbygning af egenkontrollen har ledelsen i første omgang prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for boligorganisationernes effektiviseringer. Sådanne måltal er fastlagt for alle boligorganisationer, og der arbejdes systematisk med implementering af effektiviseringstiltag og opfølgning på måltal i et tæt samarbejde mellem organisationsbestyrelserne og den daglige ledelse i RandersBolig.

Ledelsen vil i de kommende år fortsat have fokus på effektiv drift og specielt omkring den nye effektiviseringshandleplan 2021 - 2026. Vi har gennemført en analyse af effektiviteten i de enkelte boligorganisationer, som har resulteret i nogle konkrete anbefalinger til effektiviseringstiltag.

I forhold til den igangværende effektiviseringsprojekter kan det nævnes at vi finder og identificerer de afdelinger, der har et uindfriet potentiale.

Dette via styringsdialograpporterne hvor der fremgår effektivitetstal for hver enkelt afdeling. Afdelinger, der ligger under fx 70%.

For afdelinger med et uindfriet potentiale, analyseres samtlige konti i afdelingernes regnskab og budget for, at vurderer hvor vi kan opnå størst resultat.

Der udarbejdes en plan over mulige tiltag for effektivisering for hver konto.

Andre fokuspunkter vil være "Indkøb af varer og tjenesteydelser", hvor vi samarbejder med Domea.

Vi vil i de kommende år fortsætte implementeringen af effektiviseringstiltag med henblik på at udnytte det store potentiale, som ledelsen i RandersBolig mener, at vi kan realisere ved samarbejde på tværs af afdelingerne og boligorganisationerne.

Der forgår en løbende on-bording proces af nye bestyrelsesmedlemmer i boligorganisationerne. Processen skal sikre, at nye medlemmer bliver "klædt" godt på til at varetage kerneaktiviteten om at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

## Måltal med udgangspunkt i årsregnskabet for 2023

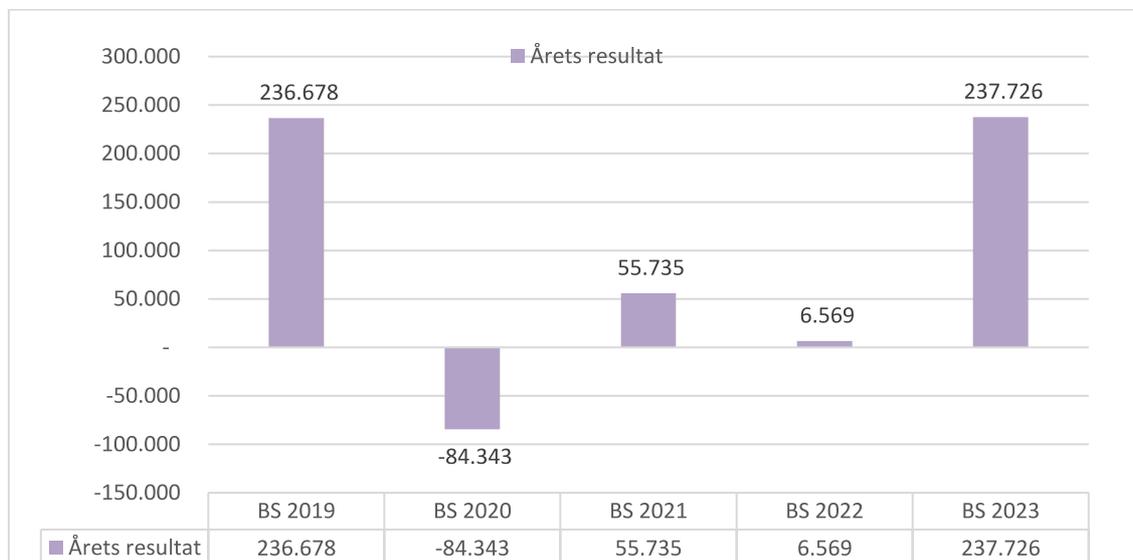
Hensigten med vores måltal er at skabe et forståeligt og brugbart dokument, som på én og samme tid giver bestyrelsen og øvrige interessenter mulighed for at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dens boligafdelinger. Vi ønsker at kunne se tilbage på de seneste års udvikling i boligorganisationen samt boligafdelingerne, for derved at blive klædt bedst muligt på til at tage beslutninger, som rækker ud i fremtiden.

Følgende punkter er udvalgt til egenkontrol:

|                            |
|----------------------------|
| <b>Boligorganisationen</b> |
| Årets resultat             |
| Administrationshonorar     |
| Dispositionsfond           |
| Arbejdskapital             |
| Egen trækingsret           |

## Boligorganisationen

### Årets resultat



Boligorganisationen har opnået positive resultater 4 ud af de seneste 5 år.

Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital positivt.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år kun har opnået overskud i 1 regnskabsår eller et samlet negativt årsresultat.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 2 år med overskud og samtidigt et samlet positivt årsresultat.
- **Måltal** – Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 4 år med overskud og samtidigt et samlet positivt årsresultat

Årets resultat er et overskud på 237.726 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Boligorganisationen udviser sparsommelighed og omhu. Bestyrelsen og administrationen har haft, og vil fortsat have fokus på boligorganisationens drift. Dette ses i de seneste års arbejde med effektiv drift og likviditetsstyring.

Omkostningerne overvåges løbende ved kontrolvis budgetkontrol.

Boligorganisationen har opnået måltallet, men der vil også i årene fremover være fokus på styrkelse af selskabets arbejdskapital, som stadig ikke har nået et tilfredsstillende niveau.

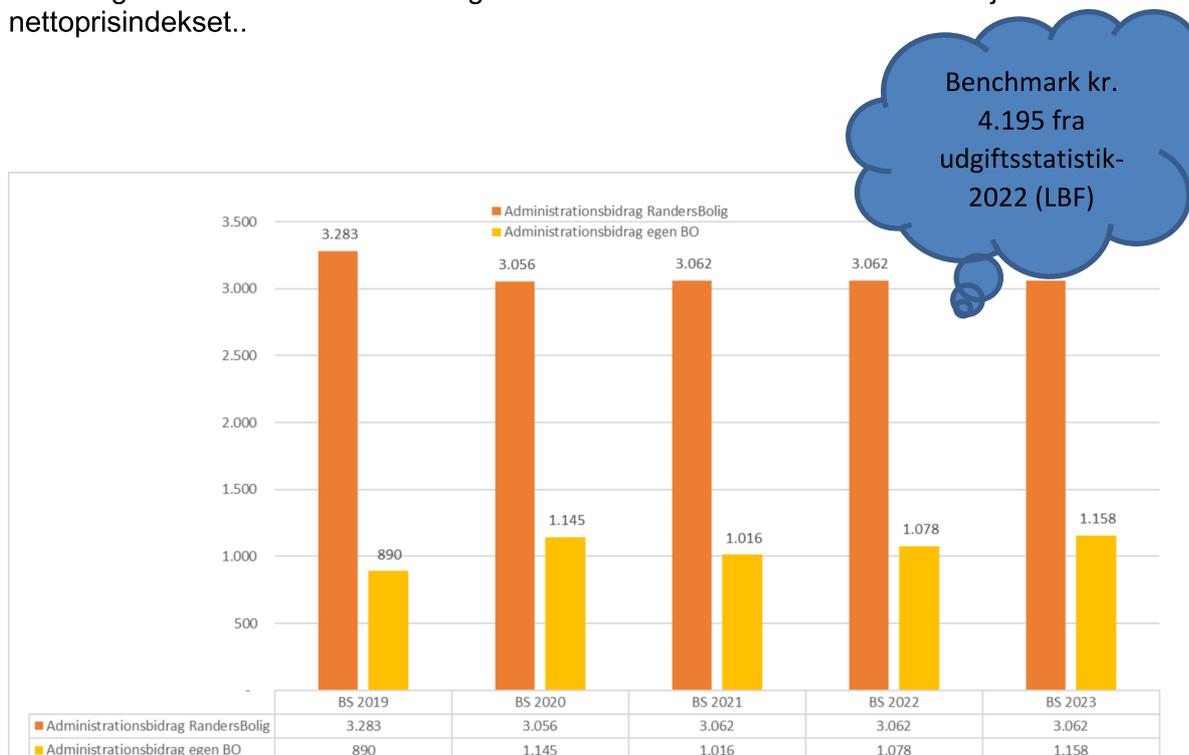
## Administrationsbidraget

Boligorganisationens lejere betaler administrationsbidrag til både RandersBolig og til deres egen boligorganisation.

Boligorganisationens omkostninger er med til at bestemme administrationsbidragets størrelse, der opkræves i de enkelte afdelinger. Det er derfor vigtigt for organisationen at følge omkostningsniveauet løbende.

Honoraret til RandersBolig er på kr. 3.062,50 (ifølge senest regnskab) inkl. moms pr. lejemålsenhed. De samlede nettoadministrationsudgifter har udgjort 4.220 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en stigning på ca. 2% i forhold til sidste regnskabsår

Til sammenligning er pristallet steget med 1,37% fra september 2022 til september 2023. Udviklingen i administrationsbidraget har dermed været en anelse højere end udviklingen i nettoprisindekset..



Boligorganisationen har fokus på udgifterne i egen organisation i de kommende budgetter. Som nævnt ovenfor arbejder RandersBolig med effektiv drift, for at reducere omkostningerne og forbedre servicen til afdelingen og dens beboere. Forandringer generelt, boligorganisationens vækst og ændrede lovkrav stiller konstant nye krav til og forventninger om, at kommunikation og samarbejdet med beboerdemokratiet hele tiden er tidssvarende og optimalt. Når kommunikationen forandres, er vi nødt til at være klar og nytænke. Når nye digitaliseringsmuligheder viser sig, vil vi være med og gerne førende.

De igangsatte fokuspunkter vil fortsætte. Her var der tale om effektiv kommunikation, løbende gennemgang af forretningsgange og processerne for at optimere disse.

Gennemgang af vores processer vil have et særligt fokus for at sikre en høj service for vores kunder, der hvor vi møder vores kunder samtidig med at reducere omkostningerne. Hver leder fra de fem teams økonomi, udlejning, drift, projekt og forvaltning skal løbende samle 3 – 5 medarbejder 3 gange

årligt, til drøftelse af forskellige processer (fx klagesager, budgetkontroller og huslejeopkrævning). Medarbejderne skal repræsentere minimum tre forskellige teams.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er 15% over benchmark.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er mellem 5 -15 % over benchmark.
- **Måltal** – Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er under benchmark.

Organisationens administrationsbidrag er kr. 25 (0,6%) over benchmark. Måltallet ”opmærksomhed” er opnået. Det betyder, at der fortsat vil være opmærksomhed på at holde administrationsbidraget på et konkurrencedygtigt niveau.

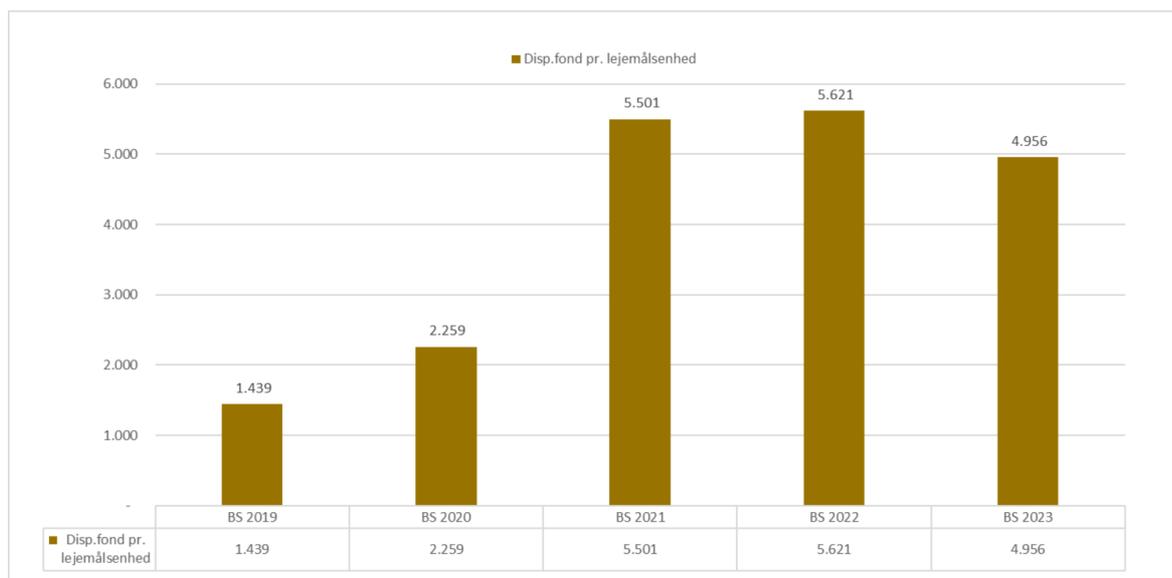
Vores forretningsgange bliver løbende gennemgået og analyseret med henblik på forbedringstiltag.

### Dispositionsfonden

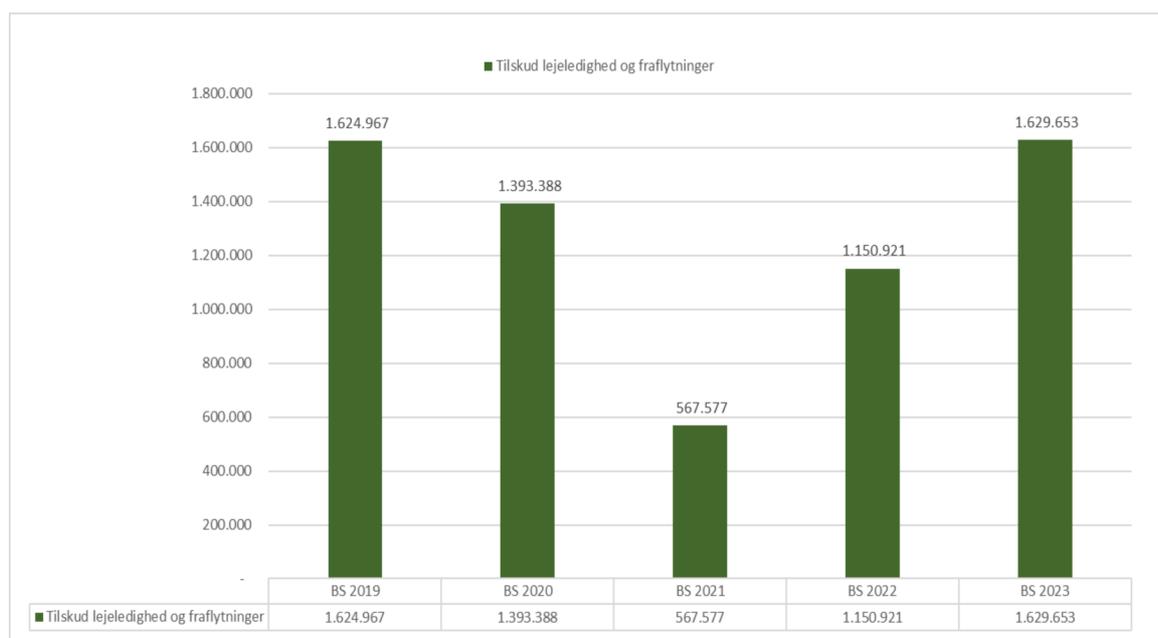
Afdelingerne er forpligtet til at indbetale til dispositionsfonden, indtil dispositionsfonden som minimum udgør ca. kr. 6.602 (2023) pr. lejemålsenhed. Boligorganisation har ikke nået grænsen. Bestyrelsen i boligorganisationen arbejder med en målsætning om, at dispositionsfondens disponible saldo skal være så stor, at der ikke skal opkræves bidrag i afdelingerne.

Den disponible dispositionsfond har i regnskabsåret udviklet sig negativt, med et fald på t.kr. 982. Ved årets afslutning udgjorde den disponible dispositionsfond t.kr 7.360, svarende til kr. 4.956 pr. lejemålsenhed.





Dispositionsfonden hjælper afdelingerne med at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Nedenstående illustrerer udviklingen i disse tab.



Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 80% eller derunder af drifts bekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.
- Opmærksomhed – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til mellem 81% og 99% af drifts bekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.
- **Måltal** – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet lever op til drifts bekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

Boligorganisationen kan yde tilskud fra dispositionsfonden til renoveringer. Der er pt. en gennemgående holdning hos bestyrelsen til at der prioriteres klimaskærme (tag, vinduer, yderdøre og facader).

Bestyrelsen skal sikre, at indbetalingerne fastholdes, så det fortsat bliver muligt at støtte boligorganisationens afdelinger. Derudover vil tilskud af anden art løbende blive vurderet.

Som værktøj til styring af dispositionsfonden er der udarbejdet en prognose, der løbende ajourføres.

Administrationen vurderer, at boligorganisationens disponible midler er tæt på at nå det ønskede niveau "Måltal". Opnåelse af "måltal" 6.602 kr. gør, at organisationen bliver økonomisk robust. Den udvikling boligorganisationens dispositionsfond har været igennem anses som værende tilfredsstillende.

Det nuværende niveau for netto af- eller tilgang (Afdelingernes bidrag minus tilskud) ligger på t.kr. - 707, mens dispositionsfonden disponibel saldo udgør t.kr. 7.360.

En nedbringelse af tomgang vil være nødvendigt for at boligorganisationen på langt sigt kunne blive robust.

Dispositionsfondens udvikling er negativ, det samme er tab ved lejeledighed og fraflytning. Dette anses ikke for tilfredsstillende. Der vil fortsat være fokus på lejeledighed, husleje differentiering og vurderer de enkelte lejemaal indbyrdes værdi, for at udgå tab.

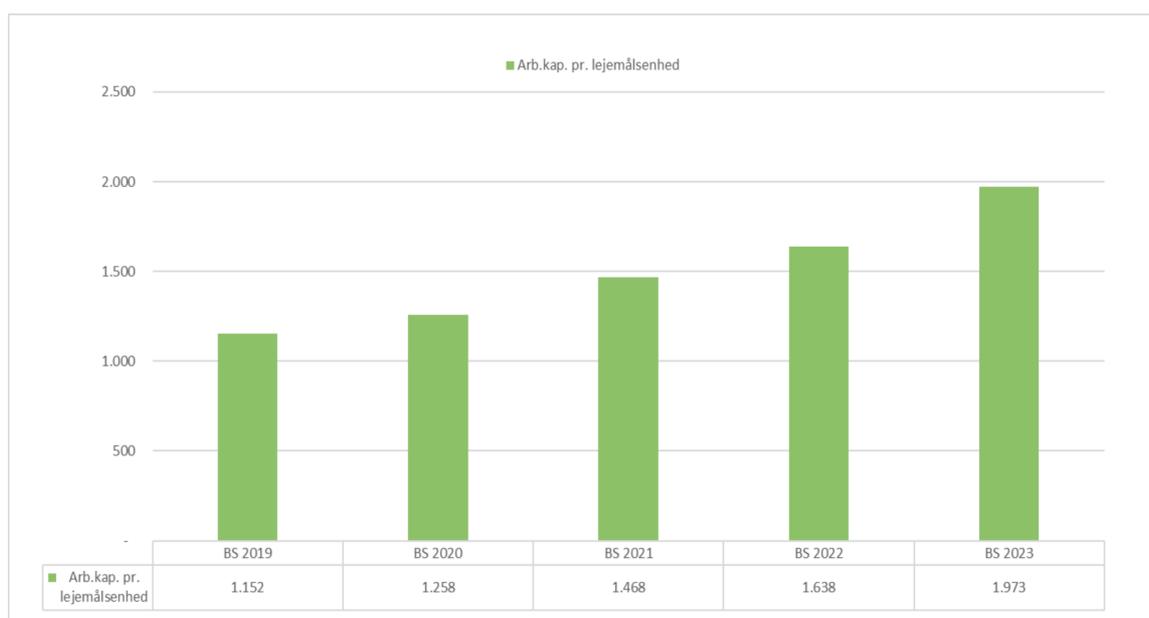
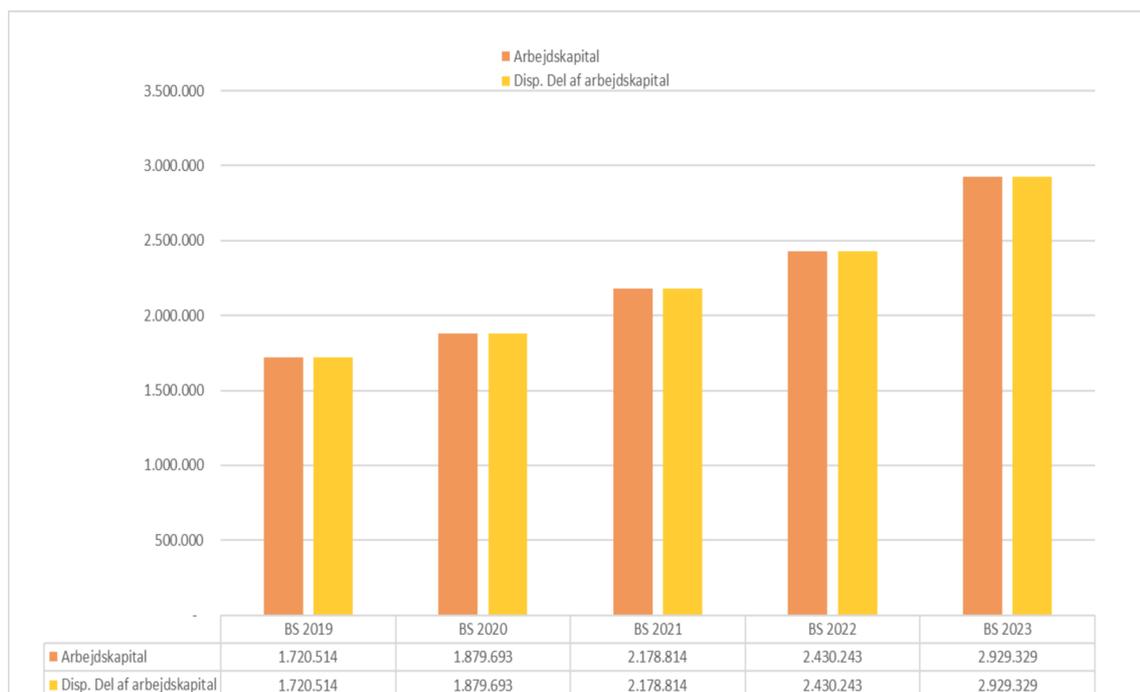
Boligorganisationen har opnået måltallet "opmærksomhed", som anses for værende tilfredsstillende på nuværende tidspunkt og set i lyset af organisationens korte levetid.

### **Arbejds kapital**

Arbejds kapitalen er en del af boligorganisationens egen kapital, som skal sikre boligorganisationens robusthed.

Den disponible arbejds kapital udgør i regnskabet kr. 2.929.329. I regnskabsåret har afdelingerne henlagt kr. 176 pr. lejemålsenhed. I henhold til udmeldt maksimum fra Landsbyggefonden kan boligorganisationen fortsætte med at henlægge, indtil arbejds kapitalen har nået kr. 5.361.692 svarende til kr. 3.613 (2023) pr. lejemålsenhed.

Arbejds kapitalens udvikling gennem de seneste 5 år er illustreret herunder.



Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 75% eller derunder af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 75% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.
- **Måltal** – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 100% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen, eller at boligorganisationens eget mål for arbejdskapitalen er nået.

Det er administrationens vurdering, at boligorganisationens bestyrelse har fokus på at opbygge boligorganisationens robusthed, samt at undgå at der skal opkræves bidrag i afdelingerne og dermed lejestigninger.

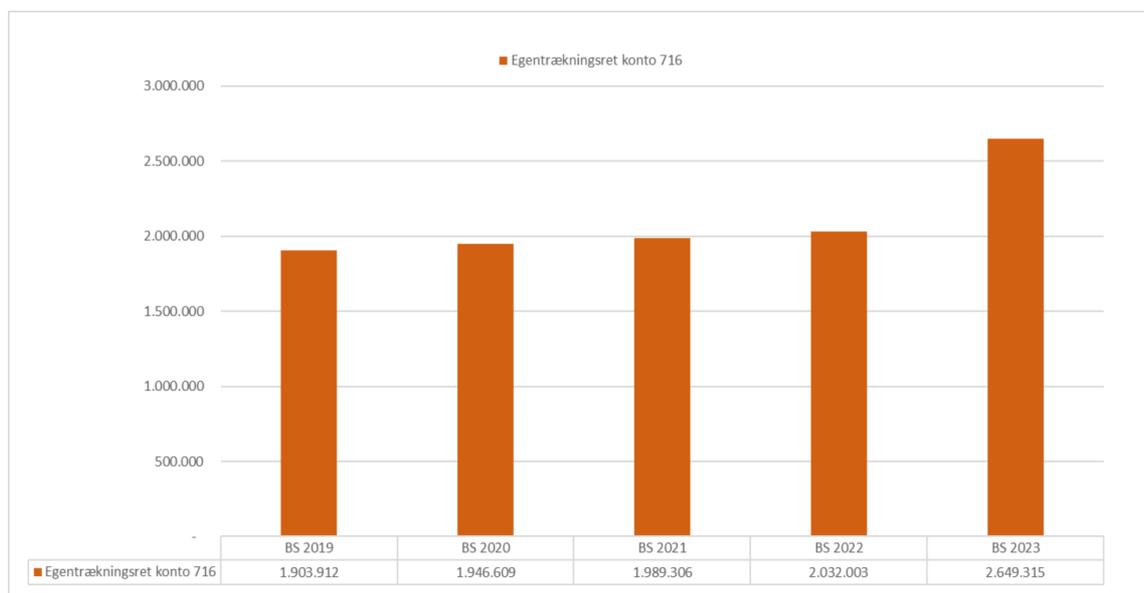
Arbejdskapitalen har særlig opmærksomhed, da denne kun ligger på ca. 55 % af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.

Der henvises til yderligere bemærkninger om boligorganisationernes egenkapital under dispositionsfonden.

### Trækningsret

Boligorganisationens trækningsret opbygges gennem de enkelte afdelingers indbetalinger af pligtmæssige bidrag. 60 % af indbetalingerne indbetales på boligorganisationens egen trækningsret konto i Landsbyggefonden.

Boligorganisationens afdelinger kan modtage tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder m.m. Det maksimale tilskud kan højst udgøre 2/3 af forbedrings- og opretningsarbejderne.



Boligorganisationens bestyrelse træffer beslutning om, hvem der kan opnå tilskud. Boligorganisationen har fastlagt en politik for anvendelse af trækningsretsmidler. Politikkerne har alle det fælles træk, at klimaskærmsrenoveringer prioriteres. Administrationen gør opmærksom på, at der er truffet beslutninger der rækker ud i fremtiden. Der henvises derfor til den af boligorganisationen udarbejdet prognose der viser udviklingen.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når boligorganisationen igennem de seneste 4 regnskabsår ikke har forbrugt egen trækningsret, mens der på regnskabstidspunktet er en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser, og ikke har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækningsretten.
- Opmærksomhed – Når boligorganisationen i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækningsret, mens der dog på regnskabstidspunktet alligevel er en opsparing, der

overstiger 5 års henlæggelser. Samt når boligorganisationen har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækningensretten.

- **Måltal** – Når boligorganisationen i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækningensret, samtidig med at opsparingen er lavere end 5 års henlæggelser.

Boligorganisationen har ikke brugt af midler, der er opsparet i de seneste 5 år. Derfor er der særlig opmærksomhed på trækningensrets midler. Dette skyldes, at mange af boligorganisationens afdelinger har været i gang med større renoveringer (Helhedsplaner). Bestyrelsen har afventet gennemførelsen af disse inden der træffes beslutninger om støtte til andre arbejder og igangsætning af arbejder hvortil der kan ydes støtte fra trækningensretten.

#### **De 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter**

Den nye effektivitetshandleplan 2021 til 2026 er trådt i kraft. I RandersBolig og de administrerede boligorganisationer vil vi bestræbe os på at efterleve denne. Vores fokus vil derfor være på områderne og deres påvirkning på afdelingens budget og regnskab. Vi har ikke ændret vores fokusområder og måltal fra tidligere år, da vi fortsat mener at disse er gode og relevante.

#### **Forhold, som revisor måtte have påtalt**

Der er ikke konstateret væsentlige forhold, som revisor har eller måtte have påtalt.

#### **Afdelingerne**

Følgende punkter er udvalgt til fokusområder for de faste 4-årige mål:

|  |
|--|
| <b>Afdelingerne</b>                            |
| Årets resultat konto                           |
| Huslejeniveau                                  |
| Lejeledighed                                   |
| Tab ved fraflytninger                          |
| Henlæggelser                                   |
| Afdelingens samlede driftsudgifter (konto 139) |
| Effektiv drift                                 |

#### **Årets resultat**

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når mere end 20% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.
- Opmærksomhed - Når mellem 10-20% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.
- **Måltal** – Når maksimalt 10% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.

Set over en 3-årig periode, er der flere afdelinger, som har over- eller underskud gennem flere år, svarende til mere end samlet set 5% af den samlede husleje pr. år.

For bestyrelsen er det vigtigt at tilsi­kre realistiske budgetter som er i balance. Bestyrelsen­ s fokus vil derfor være at sikre dette sker i fremtiden, som det også har været tilfældet i de foregående år.

Der henvises til bilag "Afdelingerne i oversigt" i ledelsesberetningen.

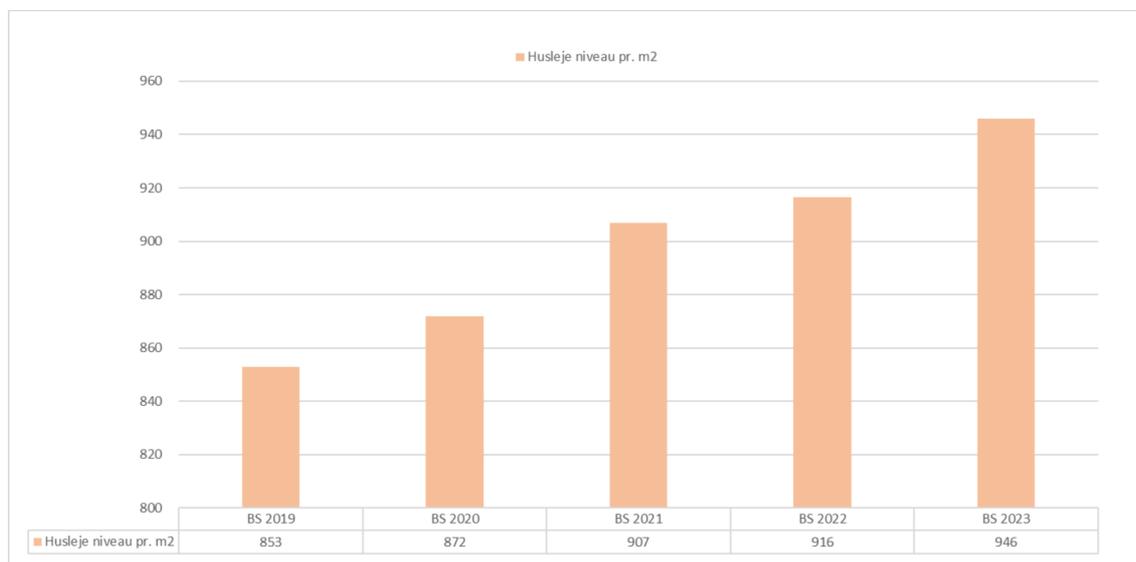
I indeværende år var der 8 afdelinger med underskud og 5 med overskud. 5 afdelinger har et opsamlet underskud mens 8 har et opsamlet overskud. En afdelings underskud afvikles over 10 år.

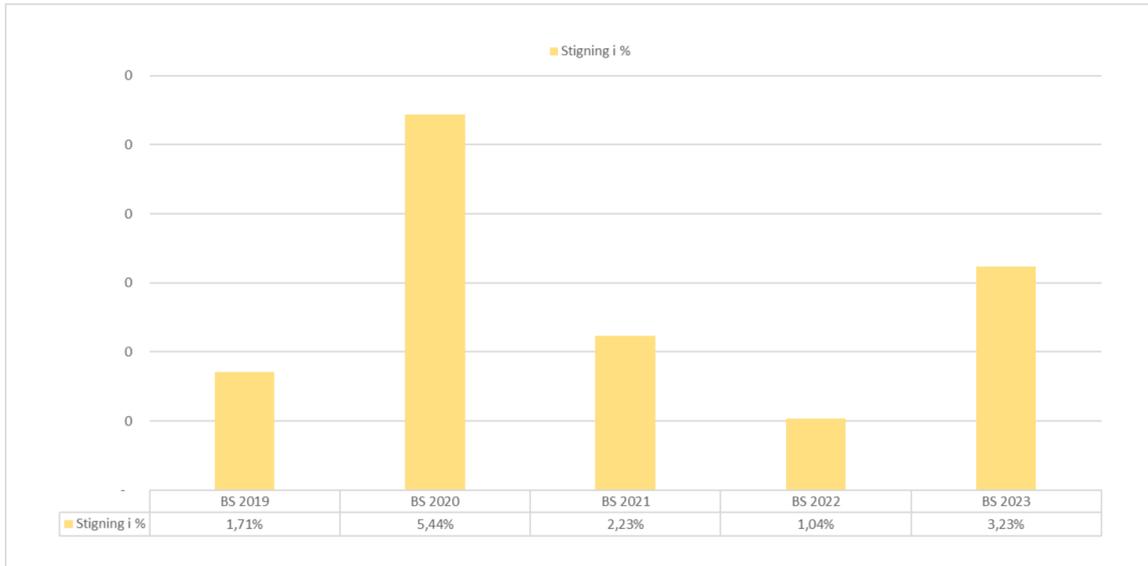
De væsentlige årsager til afvigelse­rne mellem det budgetterede og den faktiske udgift er øget krav til sortering af affald, omfanget af snerydning, ydelsen på lån på grund af rentestigninger, husleje- og driftssikring fra helhedsplanerne samt renteindtægter.

## Huslejeniveau

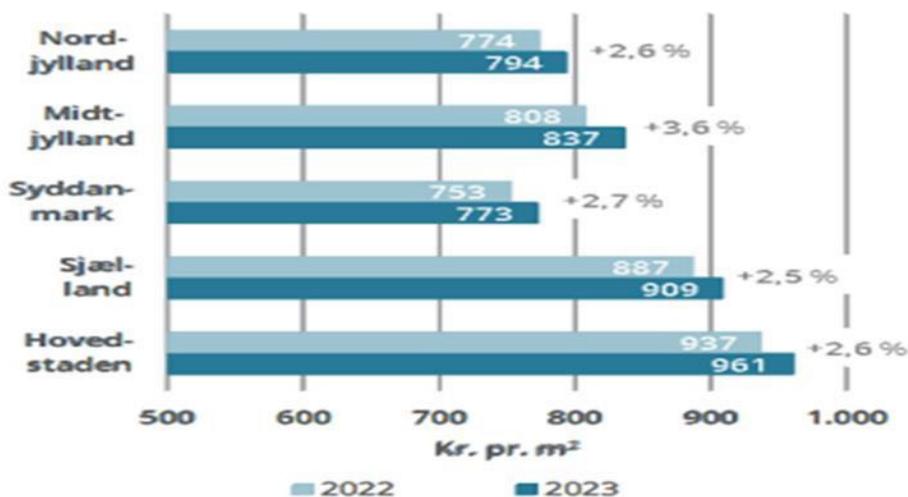
Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når mere end 50% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- Opmærksomhed - Når mellem 25 - 50% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- **Måltal** - Når maksimalt 25% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.





**Figur 2: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner, 2022 og 2023**



Huslejen er steget mest fra 2022 til 2023 i Region Midtjylland med 3,6 %. I de øvrige regioner er huslejen steget fra 2,5 % i Region Sjælland til 2,7 % i Region Syddanmark.

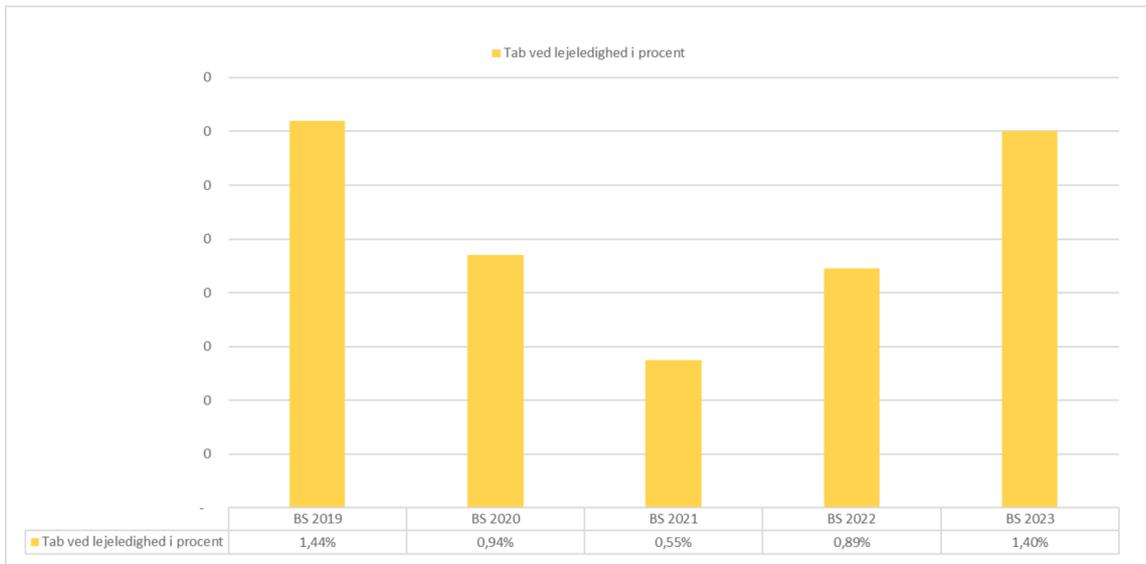
Ifølge bilag "Afdelingerne i oversigt" er boligorganisationens måltal ikke opfyldt. Der vil derfor være særlig opmærksomhed på huslejeniveauet. Dette konflikter dog imod efterslæbet på vedligeholdelse af bygningerne og målet om at gøre boligerne mere tidssvarende med nye køkkener og bad.

### Lejeledighed

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mere end 2% af den samlede huslejeindbetaling, eller at der er mere end 20% af boligafdelingerne, der har lejeledighed, der svarer til mere end 2% af boligafdelingens husleje.

- Opmærksomhed - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 2% af den samlede huslejeindbetaling, samtidig med at der er mellem 10-20% af boligafdelingerne, som har lejeledighed, der svarer til mere end 2% af boligafdelingens husleje.
- **Måltal** – Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 2% af den samlede huslejeindbetaling, samtidig med at der maksimalt er 10% af boligafdelingerne, som isoleret set har lejeledighed, som svarer til mere end 2% af boligafdelingens husleje.



Der henvises til bilag "Tab ved lejeledighed".

Bestyrelsen og administrationen har fokus på situationen omkring lejeledighed. I afdeling 11 og 12 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen.

Der er indført månedlige analyser af tomgang, der ydes tilskud fra dispositionsfonden og der er sat fokus på at bruge sociale medier meget mere. Alt sammen for at nedbringe tab ved lejeledighed.

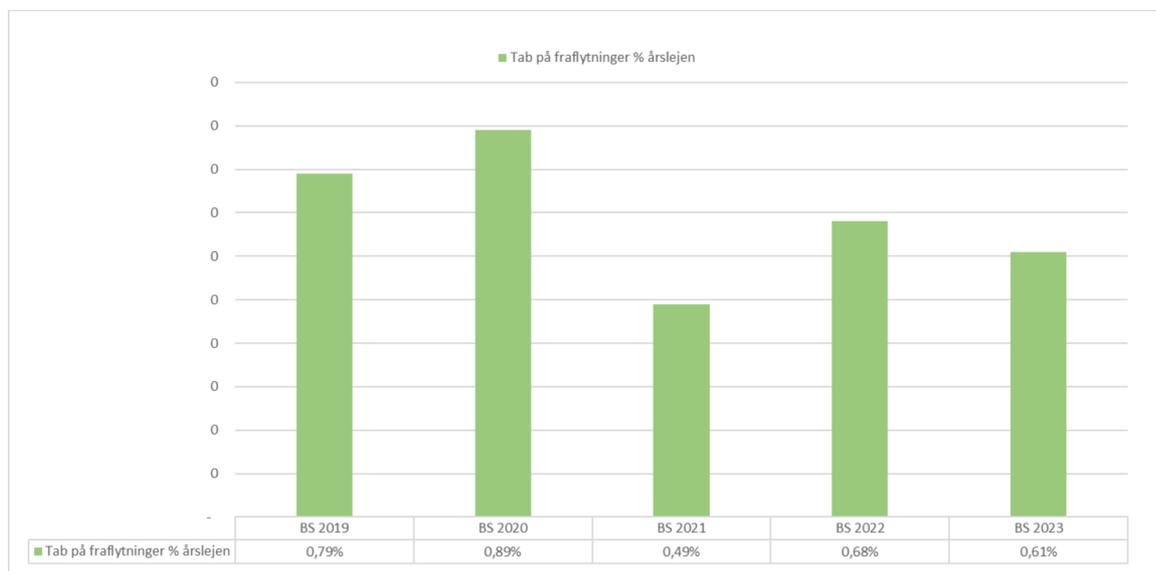
Boligorganisationen har opnået måltallet, men på grund af boligorganisationens dispositionsfond, er der fokus på området.

### Tab ved fraflytninger

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set overstiger kr. 500 pr. lejemål eller der er mere end 20% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning der overstiger kr. 500 pr. lejemål.
- Opmærksomhed - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger kr. 500 pr. lejemål, samtidig med at der er mellem 10-20% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning, der overstiger kr. 500 pr. lejemål.

- **Måltal** – Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger den i driftsbekendtgørelsen oplyste sats pr. lejemål kr. 357 (2022), samtidig med at der maksimalt er 10% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning, der overstiger kr. 500 pr. lejemål.



I regnskabsåret er det samlede tab på lejeledighed kr. 439 pr. lejemålsenhed og 5 afdelinger har mere end kr. 500 i tab pr. lejemålsenhed, svarende til 38% af afdelinger. De mest berørte afdelinger er 3, 5, 11 og 13.

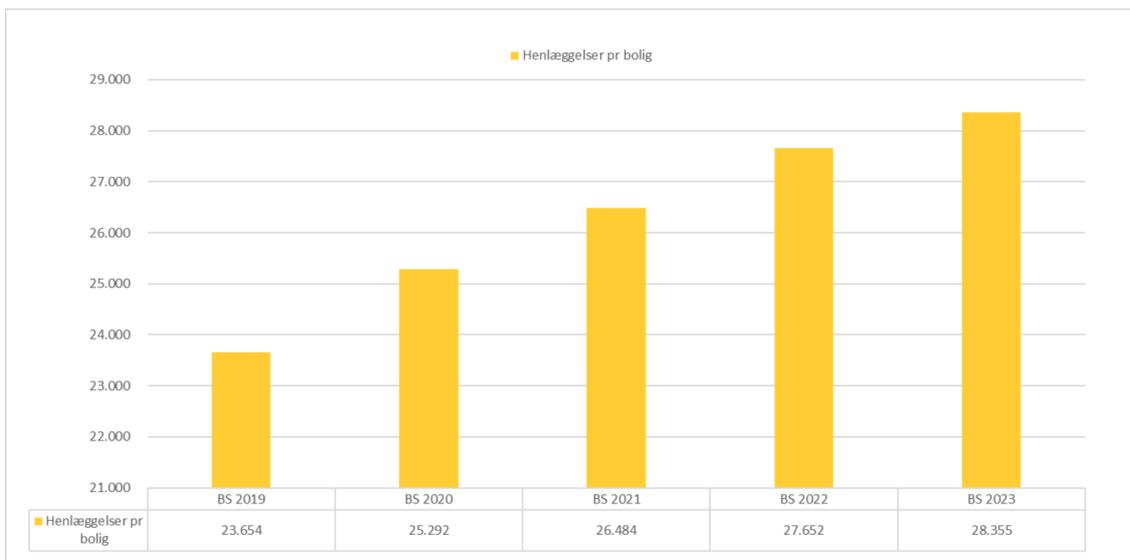
Boligorganisationens tab ligger i "særlig opmærksomhed". Det anbefales fortsat, at bestyrelsen løbende vurderer de enkelte afdelingers indskud, for om de er tilstrækkelige. Enkelte afdelinger har beboer med meget lang bo-anciennitet, hvor der er opmærksomhed på høje omkostninger ved flytning af disse boliger.

Derudover vil bestyrelsen gennemgå lejemålene med henblik på en vurdering af den indbyrdes værdi mellem lejemålene.

## Henlæggelser

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når henlæggelserne på regnskabstidspunktet til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 500 pr. m<sup>2</sup> eller såfremt der er mere end 5 boligafdelinger, hvor der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- Opmærksomhed - Når der på regnskabstidspunktet i boligorganisationen maksimalt er 3 boligafdelinger, hvor henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 500 pr. m<sup>2</sup> eller der maksimalt er 3 boligafdelinger, hvor der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- **Måltal** – Når der i samtlige boligafdelinger på regnskabstidspunktet er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, som overstiger kr. 500 pr. m<sup>2</sup>, og der samtidig ikke er gjort brug af anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.



En gang årligt opdateres den 30-årige vedligeholdelsesplan for boligafdelingerne, og i den forbindelse fastlægges niveauet for opsparring til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Ud fra et minimumskrav anbefales et henlæggelsesniveau på kr. 500 pr. kvadratmeter.

Der henvises til bilag "Planlagt vedligeholdelse", hvor de enkelte afdelinger er vist.

I boligorganisationen er der 3 afdelinger, der i henhold til ovennævnte princip har tilstrækkelige opsparede midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse, mens 10 afdelinger ligger under.

Boligorganisationen har afdelinger, der har behov for anden kapitalanskaffelse for at imødegå kommende års aktiviteter. Boligorganisationen skal sikre tilvejebringelse af de nødvendige midler.

Opmærksomheden gør at henlæggelsesniveauet er øget for afdelinger, med behov for anden kapitalanvendelse, og hvor der ikke er afsat tilstrækkeligt. I afdelinger med et særligt behov for større renoveringer kan der være indarbejdet poster i drifts- og vedligeholdelsesplanerne som eventuelt senere bliver "flyttet" til ydelser i forbindelse med lån, der finansierer arbejderne. Flere afdelinger arbejder med "trappestigninger", der betyder, at henlæggelserne øges løbende (over 3 år) så de passer til drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Måltallet er ikke opnået, hvilket betyder, at der vil være "særlig opmærksomhed".

### **Afdelingens samlede driftsudgifter (konto 139)**

Over den kommende 4-årige periode har organisationen en målsætning om, at afdelingernes samlede driftsudgifter skal falde, således at effektiviseringsmålsætningen opnås.

#### **Effektiv drift**

Over den kommende 4-årige periode har organisationen en målsætning om, at afdelingernes samlede driftsudgifter kun har en moderat stigning, således at effektiviseringsmålsætningen opnås. For boligorganisationen betyder det, at der skal effektiviseres frem mod 2026. Et vigtigt princip i aftalen er, at effektiviseringer direkte får betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejudvikling eller via midler til henlæggelser.

Driftsudgiftsposterne, der analyseres på, er fortsat:

- 109 Renovation
- 110 Forsikringer
- 111 Afdelingens energiforbrug
- 112 Bidrag til boligorganisationen
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 118 Særlige aktiviteter
- 119 Diverse udgifter
- 117 Istandsættelse ved fraflytning
- 121 Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning

Indenfor de kommende 4 år vil vi fokusere på:

- at opnå fuldt udbytte af vores indkøbsaftaler
- at afslutte gennemgangen og revisionen af ejendomsskatter
- at få indarbejdet de udarbejdede screeningsnotater i drifts- og vedligeholdelsesplanerne
- at sikre optimale varmeforsyninger i lejemålene
- at gennemføre kloakreoveringer
- at gennemfører energireoveringer

Alt sammen med henblik på at reducerer huslejen i vores boliger. Vores forventninger og mål med disse fokuspunkter er en besparelse på 1 – 2 procent om året.

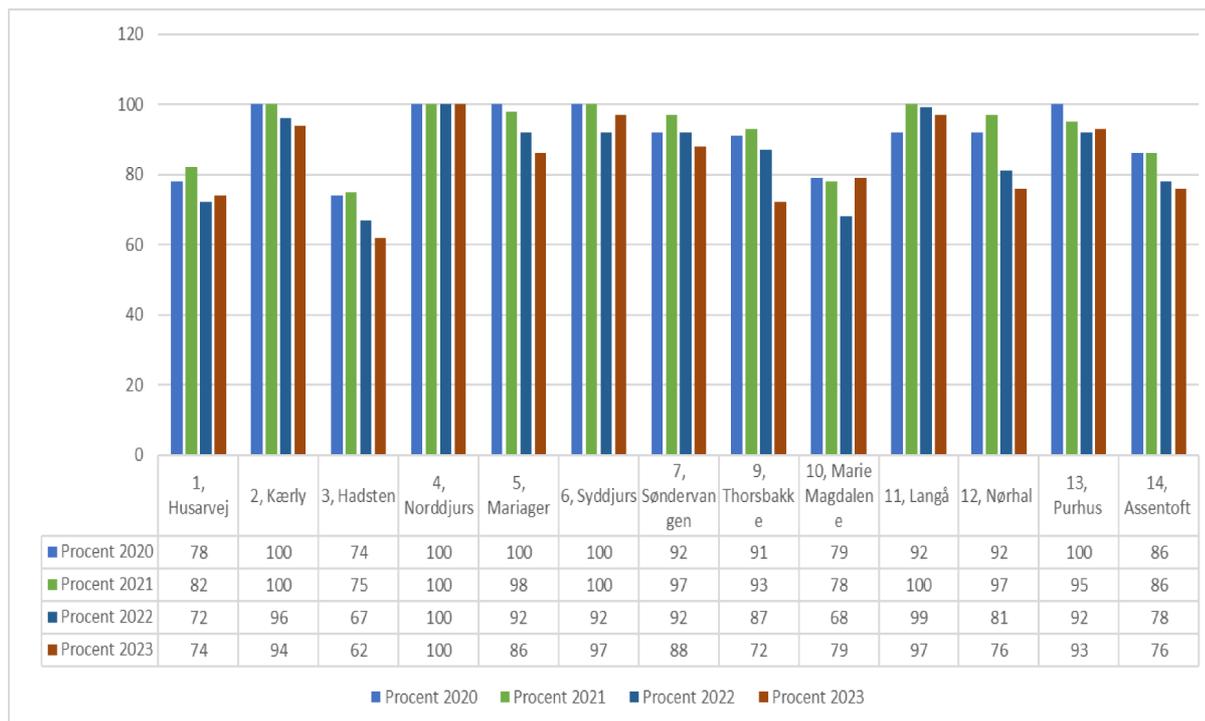
Det giver os muligheden for, at boligorganisationen kan træffe beslutninger om effektiviseringer i forhold til lokale forhold. Det skal blandet andet ses i lyset af, at der kan være stor forskel på effektiviseringspotentialerne og effektivitet mellem de forskellige boligorganisationer og boligafdelinger.

RandersBolig og de administrerede boligorganisationer vil, som beskrevet i aftalen, have et specielt fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale og fælles indkøb af varer og tjenesteydelser. Der vil ligeledes være fokus på ansvarsfordelingen i aftaleteksten, nemlig at boligorganisationens bestyrelse har ansvaret for tilrettelæggelsen af effektiv drift i boligorganisationen og dens afdelinger og ansvaret for vedligeholdelse af afdelingernes bygninger m.v., herunder sikring af tilstrækkelige henlæggelser hertil.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når mere end 50% af boligorganisationens afdelinger ligger under 70% i effektivitet
- Opmærksomhed - Når mellem 20 og 50% af boligorganisationens afdelinger ligger under 70% i effektivitet
- **Måltal** – Mere end 75% af boligorganisationens afdelinger ligger på 90 til 100% i effektivitet.

Nedenfor vises afdelingernes effektivitet over de sidste 4 år. Tallene er hentet fra Almenstyringsdialog.dk.



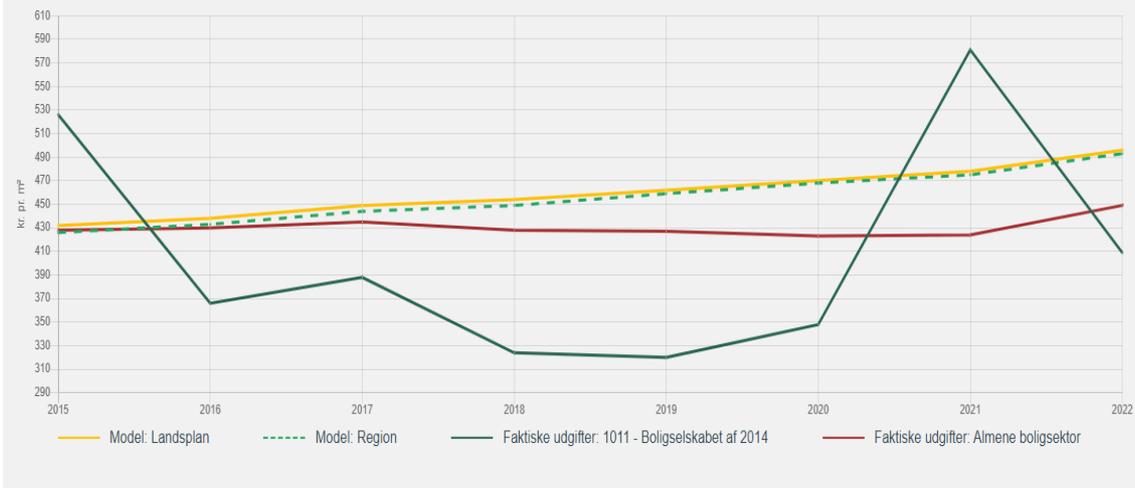
Afdelingernes effektivitetstal er inddelt i intervaller, hvor et effektivitetstal under 70% samt mellem 70% - 90% indikerer et større og mindre effektivitetspotentiale, og over 90% indikerer effektiv drift.

Ifølge styringsrapporten 2023 har 8% (1 afdelinger) af organisationens afdelinger en effektivitetsprocent på under 70%. Det gør at boligorganisationen har opnået "måltallet" på situationen.

Der er dog fortsat "Opmærksomhed" og på kortsigt er derfor rettet mod yderligere besparelser på følgende områder:

- Gennemgang af belysningskilder og udskiftning til energibesparende
- Løbende ajourføring og gennemgang af Indkøbsaftaler
- Digital kommunikation
- Energoptimering i forbindelse med reoveringen
- Inde komfort i lejlighederne
- Ejendomsskat

Boligselskabet af 2014 - afgrænsede driftsudgifter 2015 - 2022



Ifølge "effektivitetstal" fra LBF har Boligselskabet af 2014 opnået et besparelespotential på -115 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022. Denne udvikling er særdeles tilfredsstillende. Grafen viser, at boligorganisationen ligger på 409 mens "modelberegneede udgifter ligger på 524.