

BOLIGSELSKABET AF 2014



Årsregnskab for 2020 - status

Randers Kommune
Inge Qvortrup

Sent pr. e-mail

Årsregnskab for 2020 - Status på støttesager

RandersBolig har den 23. august 2021 modtaget en henvendelse fra tilsynet ved Randers Kommune i relation til årsregnskabet for 2020 med ønsket om status på de igangværende støttesager hos Landsbyggefonden.

Denne skrivelse vil fokusere på følgende emner:

1. Afdragsfri lån
2. Reguleringskonto og resultatkonto
3. Dispositionsfonden

De igangværende fysiske helhedsplaner i afdelingerne vil ikke blive berørt i dette notat, da disse er afsluttet eller igangværende. Der henvises til referater fra bestyrelsesmøderne i organisationen, som giver en løbende status på fremdriften i disse helhedsplaner.

Afdragsfri lån

Fra 2009 er der etableret lån hos DLR med 10 års afdragsfrihed. Afdragsfriheden på de nævnte lån er udløbet i 2019, 2020 og 2021, hvilket resulterer i væsentlige stigninger i ydelserne. Det har været administrationens vurdering, at det ikke vil være muligt at påføre lejerne de deraf følgende huslejestigninger. Denne vurdering skal ses i sammenhæng med de allerede vedtagne huslejestigninger, herunder de stigninger som følger af helhedsplanernes gennemførelse. Vi har derfor i afdelingernes budgetter forudsat uændrede terminsydelser.

Vi har i samarbejde med DLR, Sparekassen Vendsyssel og Landsbyggefonden fundet en langsigtet løsning, som tilstræber at være huslejeneutral for lejerne eller med begrænsede stigninger.

Landsbyggefonden og kommunerne har godkendt konverteringerne, hvilket betyder, at udstøttede lån er omlagt til nye 30 års lån, mens støttede lån er omlagt til restløbetiden.

Landsbyggefonden beregner driftsstøtten ud fra en teoretisk 30-års løbetid på alle lån. Det betyder, at der for nogle afdelinger vil være en negativ påvirkning af nettokapitaludgifterne, idet de fleste lån omlægges til restløbetiden.

De ændrede terminsydelser betyder større udgifter for afdelingerne – også efter driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Vi har i nedenstående tabel vist de estimerede konsekvenser af konverteringerne for de enkelte afdelinger. Vi henviser til referat af bestyrelsesmødet den 8. april 2021.

Afd.	Ydelse før konvertering (kun renter)	Ydelse efter konvertering (forventet)	Støtte fra LBF (forventet)	Påvirkning for afdelingen
4	488.685	1.836.415	991.000	356.730
6	1.026.878	3.768.200	2.379.000	362.322
12	255.115	901.800	574.000	72.685
13	663.210	1.677.754	628.000	386.544
14	262.554	877.996	436.000	179.442
I alt	2.696.442	9.062.165	5.008.000	1.357.723

Reguleringskonto og resultatkonto

I forbindelse med udarbejdelsen af reguleringskontoskemaer for organisationens afdelinger, har det vist sig, at særudgifterne fra konkursen ikke er fordelt, som Landsbyggefondens har bevilget og ydet tilsagn til.

Der har derfor været krav om at fordele disse udgifter anderledes i afdelingerne, end udgifterne har været siden 2012 og 2013.

Fordelingen efter Landsbyggefondens krav har betydning for de enkelte afdelingers reguleringskonto, som fremgår af nedenstående tabel:

Afdeling 1	-111.427,00
Afdeling 2	-
Afdeling 3	618.093,00
Afdeling 4	461.732,00
Afdeling 5	1.069.814,00
Afdeling 6	188.627,00
Afdeling 11	316.005,00
Afdeling 12	-650.427,00
Afdeling 13	-1.273.955,00
Afdeling 14	-618.462,00

Rød indikerer, at afdelingen får tildelt flere udgifter og grøn mindre.

Vi henviser til referat fra bestyrelsesmødet den 24. september 2020.

Ovenstående korrektioner er indregnet i afdelingernes regnskaber for regnskabsåret 2020.

Dispositionsfonden

Selskabets dispositionsfond har gennem de senere år været under pres af stigende tab ved lejeledighed og fraflytning. Selskabet har i sagens natur ikke fået opbygget en robust dispositionsfond, og da der ikke indbetales udamortiserede låneydelser fra afdelingerne, er det vanskeligt at se en væsentlig styrkelse af dispositionsfonden indenfor de kommende 10 år. Tværtimod kan tab ved lejeledighed og fraflytning hurtigt forringe selskabets økonomiske stilling.

Selskabets bestyrelse har besluttet at yde tilskud til huslejenedsættelse på flere af de boliger, som er vanskelige at udleje. Disse tilskud skal ydes fra dispositionsfonden, men det er vurderingen, at tilskuddene er mindre, end de tomgangsudgifter, som skal dækkes, hvis boligerne fortsat står i tomgang i lange perioder. Huslejenedsættelserne har resulteret i en nedgang i antallet af akutboliger, men det er vores vurdering, at de samlede tilskud fra dispositionsfonden stadig væsentligt vil påvirke dispositionsfonden negativt.

Der er i regnskabsåret 2020 ydet tilskud til lejetab i afdelingerne på 930 tkr., hvilket er et fald i forhold til året før, hvor tilskuddet udgjorde 1.373 tkr. Tomgangsudgifterne er faldet også i 2021.

I samarbejde med Landsbyggefonden er det besluttet, at dække lejetab i afdelingerne 5, 6 og 14 for perioden 2015-2019 fra reguleringskontoen. Beløbet udgør i alt 1.552 tkr. Dette for at sikre boligorganisationen økonomisk ved at overføre midler til dispositionsfonden. Samtidig er der ingået 340 tkr. ved salg af boliger i afdeling 4. Dette er i henhold til lovgivningen.

Den disponible del af dispositionfonden udgør 3.375 tkr. pr. 31. december 2020 efter ovenstående korrektioner.

Det forventes, at dispositionsfonden styrkes yderligere efter frasalg af erhvervslejemål i afdeling 6. Salget forventes gennemført enten i regnskabsåret 2021 eller 2022 og vil tilføre dispositionsfonden et anslået provenue på ca. 4,8 mio. kr. Det endelige provenue vil dog afhænge af salgsprisen, som vi endnu ikke kender.

Randers, den 10. september 2021
KTH