Referat

Dato:	23.10.2025
Tid:	10:00-11:30
Sted:	Allingåbro
Ansvarlig:	Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.:	25/4441

Styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014 den 23. oktober 2025 kl. 10.00-11.30 Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

Deltagere: Tommy E. Hansen (organisationsbestyrelsesformand)
Mogens Clingman (seniorkonsulent)
Flemming Lienhøft (inspektør)
Laila Lykke Winther (forvaltningssekretær)

Jurist Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Trine O. Christensen (referent)

1. **Økonomi/regnskab**
   Der blev fremlagt og gennemgået en oversigt over de vigtigste punkter i regnskabet

   Der er stor fokus på at øge henlæggelserne som kan hæves via huslejestigninger, hvilket beboerne har fuld forståelse for på afdelingsmødet, da de er interesserede i at have boliger i god og vedligeholdt stand.

   Målsætningen er, at huslejen ikke skal over 1.000 kr.pr.m2, og den ligger på 950 kr.pr.m2.

2. **Styringsrapporten**
   Udfordringer: Trappestigningerne giver vanskeligheder ift. økonomien.
   Der er en udfordring i at vedligeholde boligerne i henhold til vedligeholdelsesplanen, da der fortsat er et stort efterslæb fra konkursen.

   Det giver lidt mere arbejde ift. at leje boligerne ud.
   Fokus er på at vedligeholde klimaskærmen, så alt er tæt. Det kosmetiske kommer i anden række, f.eks. maling af carporte.

   Der forventes et underskud i 2025 på 70.000-100.000 kr., hvilket trods alt er positivt sammenholdt med de foregående år.

   Der er oprettet afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet 11. september 2025. De har været på kursus for nye afdelingsbestyrelser.

3. **Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag**
   Afdeling 4 har tilknyttet en social vicevært, ansat af Randers Bolig, som man kan ringe til. Han bruges af klagebehandlingsafdelingen. Han varetager alle boligorganisationer i Randers Bolig.

   Generelt er viceværterne gode til at tage en snak med dem, der har brug for det.

Fremmøde på afdelingsmødet var ca. 10%, hvilket er forventet grundet den store afstand mellem boligerne.
Der er kommet en enkelt ny i organisationsbestyrelsen.

4. **Udlejning og ventelister**
Det ser positivt ud mht. udlejningen. Der er sket stor fremgang på tomgang.

I alle afdelinger er det på bestyrelsesniveau besluttet, at der ved tomgang på mere end tre måneder halveres indskuddet, ved tomgang i seks måneder fjernes indskuddet helt.

Der har ikke været problemer ift. det manglende indskud ift. til efterfølgende fraflytninger. Det er blevet rigtig svært at få indskudslån i banken, hvorfor denne ordning har vist sig at bære frugt.

Ventelisterne er ikke lange ret mange steder. Der er mere eller mindre kun venteliste på Thorsbakke i Randers.

Det ser bedre ud, end det har gjort længe. Der er en specifik medarbejder, der er på de boliger, der er i tomgang. Han har haft stor succes med at få dem udlejet.

5. **Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner**
Der er ikke planer om nybyggeri, da fokus er på vedligehold af de nuværende boliger.
Der er heller ikke igangværende helhedsplaner.

6. **Effektivisering i den almene boligsektor**
Der er to ansat i driften. En mand er normalt normeret til at skulle kunne passe mellem 80 og 100 boliger, hvis de ligger tæt.

En mand kan passe 50-60 boliger med afstand mellem. Afd. 4 består af 260 boliger, så der kan ikke effektiviseres yderligere.
Der er indkøbt maskine til klipning af hæk for at aflaste.
Måske skal der ansættes en mand mere, så der er bedre dækning på opgaverne.

Der kigges på el og varme. Der er lavet indkøbsaftaler på el, VVS og byggemarkeder.

7. **Næste møde**
I 2026 forsøges mødet afholdt i juni 2026.
Tilsynet undersøger om fristen for indberetning af styringsrapporterne kan ændres, så de kommer ind inden mødet.

8. **Eventuelt**
B2014 spurgte til tilsynets holdning til salg af evt. boliger. Norddjurs Kommune er indstillet på at hjælpe med eventuelt salg, såfremt det kan hjælpe afdelingen.

Norddjurs Kommune har gode erfaringer med at sælge udlejningsejendomme, også i mindre byer.

Punkt til næste møde: Status på de opsagte anvisningsboliger på Dystrupvej og Vestervænge.

Gennemgang årsregnskab 2024 afdeling 4 (Norddjurs)

Afdelingens resultat er et underskud på	213.265

Underskuddet skyldes primært renholdelse, renovation, oprindelige lån og ingen lejestigning Hestehaven. I modsat retning er renteindtægter, ejendomsskat og el.

Saldo på resultatkonto (underskud)	2.162.433
Afvikles over 10 år	
Budgetkontrol pr. 30. september 2025 viser, at der forventes underskud	70.000
Underskud skyldes: renter, renholdelse, oprindelige lån og vand	
I modsat retning er ejendomsskat, forsikringer og almindelig vedligeholdelse.	
Reguleringskonto 31.12.2024	0
Er brugt til varmepumper Borggyden 1B-G	
Rest på 139.221 kr. er betalt af afdelingens henlæggelser.	

Henlæggelser i alt - underskud	6.818.986
Likvid beholdning	-8.524.556
Overskud likviditet	-1.705.570

Afdelingen henlægger efter DV plan. (trappestigning)
Der henlægges 1.335.000 kr. mindre end gns. af 10 års forbrug

---

Budget 2025 - godkendt lejestigning på 2,90%		
Budget 2026 - godkendt lejestigning på 3,82%	Pr. m2 pr. år	950

Tab ved lejeledighed (sidste år 262.057 kr.)	447.496
El i forbindelse med tomgangslejemål (sidste år 41.737 kr.)	66.041
I alt dækket af disp.fond (sidste år 303.794 kr.)	513.537
Tab ved fraflytning (sidste år 95.784 kr.)	165.980
Dækket af henlæggelser (sidste år 95.784 kr.)	-109.592
Dækket af dispositionsfonden (sidste år 0 kr.)	-5.466
Indgået tidligere afskrevet fordring	50.921
Saldo pr. 21. oktober 2025 tab ved lejeledighed	312.616
Saldo pr. 21. oktober 2025 tab ved fraflytning	136.055
