



Redegørelse

Styringsdialog 2019, Boligforeningen af 10. marts 1943

Dato: 11. februar 2020
Tid: 14:00 - 15:00
Sted: Tranekærparken 1, 8240 Risskov
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Bjarne Wissing

Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen

6. maj 2020
Side 1 af 5

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 19/188697-8
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2019 oplyste Boligforeningen af 10. marts, at der er fokus på at optimere driftsområdet.

Boligforening af 10. marts' årsregnskab for 2018 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen af 10. marts og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Budgettering i afdelingerne
 - Krav til årsberetning – egenkontrol og "§73"
 - Korrespondance med LBF
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering



- Status

6. maj 2020
Side 2 af 5

5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

6. Eventuelt

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 8. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, boligorganisationens hjemmeside mv.

Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	16.430	16.731	18.393	14.879	12.811
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	17.143	17.238	19.449	37.116	34.949



Egenkapital pr. lejemålsenhed

6. maj 2020
Side 3 af 5

Regnskabsår	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemål	39.735	39.357	41.866	37.116	34.949

Regnskab 2018	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	22.237.709	22.176.320
Dispositionsfond (kr.)	28.458.448	21.312.729

Årets resultat viser i 2018 et underskud på ca. 0,2 mio. kr., der er finansieret af arbejdskapitalen. Likvid arbejdskapital udgør 17.143 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.391 kr. pr. lejemålsenhed). Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 21,7 mio. kr. til ca. 28,5 mio. kr. Likvid dispositionsfond udgør 16.430 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.005 kr. pr. lejemålsenhed).

Der er udbetalt tilskud i 2018 til tab ved lejeledighed på 790.000 kr.

Budgettering i afdelingerne

I afdelingerne nr. 1, 8, 9, 14 og 19 har der gennem flere år været ikke uvæsentlige overskud. Boligorganisationen noterede sig forholdet.

Forvaltningsrevision m.v.

Pr. 1. januar 2017 er der indført krav om egenkontrol. Egenkontrollen er en del af den forvaltningsrevision, revisor skal udføre. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet.

Revisor bemærker, at antallet af ansatte i boligorganisationen er begrænset, hvilket gør, at intern kontrol og effektiv funktionsadskillelse ikke er muligt på alle områder. Der kompenseres herfor gennem detaljeret ledelsesovervågning og kontrol med driften.

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter. Boligorganisationen har imødekommet kravet i driftsbekendtgørelsen og udarbejdet individuelle 4-årige mål for afdelingernes samlede udgifter.

Korrespondance med LBF

Boligorganisationen fremlagde korrespondancen med LBF om regnskabsår 2019. Aarhus Kommune havde ikke yderligere bemærkninger til punktet.



6. maj 2020
Side 4 af 5

Formueforvaltning

Boligorganisationens værdipapirer har i 2018 været udlagt til tre kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit og Danske Capital.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2018 forrentet med 0,75% mod 1,89% i 2017.

I henhold til boligorganisationens fastlagte strategi for kapitalforvaltningen må varigheden af depoterne ikke overstige 5.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.170	4.177	4.366	4.072	4.030
Nettoadministrationsudgift Kr./lejemål	4.540	4.842	4.175	4.420	3.490

Nettoadministrationsudgifterne i 2018 er faldet i forhold til 2017, som primært skyldes, at der i 2017 blev afholdt en række engangsomkostninger til konsulentassistance m.v. Administrationsbidraget svarer til benchmark.

3. Vedligeholdelsesplaner

Boligorganisationen er opmærksom på, at henlæggelsesniveauet (årlige som opsparede henlæggelser) i afdelingerne er lavt sammenlignet med andre boligorganisationer. Kommunen bemærkede, at kommunal godkendelse af låneoptag til finansiering af ikke-finansierede vedligeholdelsesplaner vil forudsætte et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser. Det betyder at det nuværende niveau for årlige henlæggelser skal øges i flere afdelinger.

I årsberetningen fremgår det, at afdelingernes vedligeholdelsesplaner er ved at blive kvalitetssikret, og de udvides fra 20-årige til 30-årige planer. Boligorganisationen oplyste, at der er lavet henlæggelsesplaner for hver afdeling med henblik på at øge henlæggelserne.

4. Effektivisering

Boligorganisationen har fokus på at optimere driftsområdet, jf. årsberetningen. I regnskabstallene for 2018 er udgifter reduceret til forsikringer og konto 115 almindelig vedligeholdelse.

På baggrund af en række anbefalinger skal boligorganisationen effektivisere driften med 8,2%. Med henblik på at effektivisere driften, har boligorganisati-



onen ansat en drifts- og servicechef, og samtidig er der ikke ansat personale i forbindelse med organisationens udvidelse med nye afdelinger.

6. maj 2020
Side 5 af 5

Boligorganisationen bemærkede, at der ikke arbejdes med egentlige driftscentre.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyste, at der ikke er nogen afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.