



15. december 2020

Side 1 af 5

Redegørelse

Styringsdialog 2020 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

Dato: 11. november 2020
Tid: 9:00 - 10:00
Sted: Marselis Boulevard 81 kld., 8000 Aarhus C
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Forretningsfører Gert Pørksen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60

Direkte telefon: 41 85 99 02

Direkte e-mail:

cbj@aarhus.dk

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/048369-4

Sagsbehandler:

Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

Dagsorden

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Lejetab/tab ved fraflytning
 - Formueforvaltning – afkast
 - Administrationsbidrag
 - Forvaltningsrevision/egenkontrol
 - Venteliste (administration heraf)
3. Vedligeholdelsesplaner
 - Løbetid
 - Vedligeholdelsesstand
4. Effektiviseringer
 - Nettoadministrationsudgift
5. Renoveringer
 - Status på renoveringer
6. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelingsbestyrelse



7. Eventuelt

15. december 2020
Side 2 af 5

1. Baggrund

Den obligatoriske styringsdialog gennemføres årligt mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led heri 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, oplysningsskema for afdelingen, årsregnskab 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemålsenhed	23.409	27.408	28.762	29.114	24.954	11.316	10.877	10.814
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemålsenhed	1.595	2.068	2.943	3.115	3.072	3.075	3.198	2.991

Egenkapital i alt kr./ lejemålsenhed	39.456	42.540	44.768	85.058	63.866	60.487	56.978	55.564
--------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



15. december 2020
Side 3 af 5

Samlet egenkapital

	Regnskab 2019		Regnskab 2018	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	89.297	89.297	115.910	115.910
Dispositionsfond (kr.)	2.120.214	1.310.893	2.266.353	1.534.828

Årets resultat er hhv. et underskud på 35.629 kr. som er finansieret af arbejdskapitalen.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes at være over gennemsnittet i Aarhus kommune.

Lejetab/tab ved fraflytning

Der er udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed på 58.432 kr. og tab ved fraflytning på 192.239 kr. i 2019.

Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. 0,08 i 2019 og 0,19% i 2018.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	regnskab 2019	regnskab 2018	regnskab 2017	regnskab 2016	regnskab 2015	regnskab 2014	regnskab 2013	regnskab 2012
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.714	3.714	3.732	3.800	3.545	3.545	3.563	3.109
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.352	4.593	4.249	3.421	3.558	3.703	3.350	3.367

Revisor fremhæver, at boligorganisationens nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed ligger over gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer. Kommunen undrede sig over et uændret bidrag i 2018 og 2019. Det er tvivlsomt, om der er budgetteret kostægte. Det fremgår i årsberetningen, at administrationsbidraget er sat op i 2020.



15. december 2020
Side 4 af 5

Forvaltningsrevision/egenkontrol

Boligorganisationens arbejde med egenkontrol ud fra analyser er opstartet i regnskabsår 2018. Det anbefales af revisor, at boligorganisationen fremadrettet følger op på egenkontrol i årsberetningen.

Revisor bemærker, at betalinger kan foretages alene af forretningsføreren. Dette forhold øger risikoen for uretmæssig tilegnelse af forningens midler.

Kommunen anbefalede i den forbindelse et krav om to underskrivere ved større indkøb, dvs. indkøb der ikke sker som led i den daglige drift. Forretningsføreren oplyste, at ændringer i fuldmagtsforhold var på vej.

Venteliste (administration heraf)

Fraflytningsprocenten var hhv. 7,27% i 2017, 3,64% i 2018, i og 16,36% i 2019. Beboerne er i samme alderskategori.

3. Vedligeholdelsesplaner

Både de opsparede henlæggelser opgjort kr./m² og de årlige henlæggelser er lave i forhold til styringsrapportens benchmark.

	2018		2019	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	617	672	479	678
Årlige henlæggelser kr./m ²	118	200	79	202

I årsberetningen fremgår det, at henlæggelserne vurderes at være tilstrækkelige til de planlagte vedligeholdelsesarbejder efter de i året udførte forbedringsarbejder.

Kommunen bemærkede, at boligorganisationens afdeling skal henlægge et passende beløb i forhold til vedligeholdelsesplanen. Efter driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3 fastlægges henlæggelsernes størrelse på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Kommunen er præsenteret for en opdateret vedligeholdelsesplan omfattende de kommende 20 år. Planen forudsætter anden kapitalfremskaffelse. Der er tale om en ældre ejendom, der



ikke er gennemgribende reoveret. Såvel opsparede som årlige henlæggelser er under benchmark. Det er derfor kommunens umiddelbare vurdering, at henlæggelserne i de kommende år skal øges. Det er vigtigt, at boligforeningen ikke har forventninger om at kunne finansiere fremtidige arbejder ved låntagning. Som absolut hovedregel er det alene forbedringsarbejder, der finansieres via lån. Det kan ikke forventes godkendt af kommunen, at vedligeholdelsesarbejder finansieres via lån.

15. december 2020
Side 5 af 5

4. Effektiviseringer

Effektiviteten ligger over kommune- og regionsgennemsnittet, og i den forbindelse har boligorganisationen besluttet, at den ikke vil indføre specifikke tiltag, men fortsat have fokus på sparsommelighed og effektivitet i den daglige drift.

Boligorganisationen har fastsat 4-årige mål for afdelingens samlede driftsudgifter.

Revisor anbefaler, at boligorganisationen har fokus på niveauet for nettoadministrationsudgifter med henblik på at sikre effektiv drift.

5. Renoveringer

Der er i årets løb gennemført kloakrenovering og vinduesudskiftning for ca. 4,5 mio. kr. Førstnævnte finansieres via henlæggelser, dispositionsfonden og lån i egne midler. Sidstnævnte finansiering forudsætter, at henlæggelser er til stede når planlagte arbejder skal udføres. Vinduesudskiftningen er (undtagelsesvis) finansieret ved optagelse af realkreditlån.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at de har en velfungerende afdelingsbestyrelse og beboerdemokrati.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.