



Redegørelse

Styringsdialog 2022, Boligforeningen 10. marts 1943

25. november 2022

Side 1 af 7

Dato: 27. september 2022
Tid: 12:30 - 14:00
Sted: Blixens mødelokale Y1-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Lone Sørensen
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026211
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen 10. marts' årsregnskab for 2021 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 2022 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen 10. marts og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt 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 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

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.



25. november 2022
Side 2 af 7

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

- 1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger**
 - Orientering om dialogværktøjet
- 2. Byggesager**
 - Status på nybyggeri og renoveringer
- 3. Økonomi, drift og administration**
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling).
 - Korrespondance med LBF?
 - Driftsbekendtgørelsens § 73
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
- 4. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer
 - Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- 5. Effektivisering**
 - Mindre effektive afdelinger
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Evt.**

Referat

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet.

I forbindelse med boligforeningens ”*Strategi 2022-2026 - Sammen om en bæredygtig fremtid*” indgår miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed som prioritet og tiltag under strategiens indsatsområder. Bæredygtighed er en faktor, når der træffes beslutninger om konkrete tiltag i boligforeningens drift og udvikling.



Der er særligt fokus på områderne klima- og energioptimering, lokale fællesskaber og naboskaber samt bæredygtig økonomi, hvor huslejen er til at betale.

25. november 2022
Side 3 af 7

Bestyrelsen har oprettet en bæredygtighedspulje, hvor afdelingerne kan søge om midler til arbejder og tiltag, der støtter op om boligforeningens strategi. Der er afsat 1 mio. kr. til puljen i perioden 2022-2026, og afdelingerne kan søge om tilskud til op til 2/3 af finansieringen (maks. 200 t.kr. pr. tiltag).

2. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 21, Bytoften (IBM-grunden)

- Skema B godkendt d. 12. marts 2021
- 47 boliger
- Forventet indflytning ultimo 2023
- Forventet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum

Afd. 22, Asmusgårdsvej

- Skema B godkendt d. 24. februar 2020
- 44 familieboliger, herunder 12 med særligt tilskud
- Indflytning d. 15. december 2021, og afdelingen er gået i drift d. 1. januar 2022
- Forventet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum på ca. 3,7 mio. kr.

Afd. 23, Arresøvej I

- Skema B godkendt d. 29. juni 2021
- 72 familieboliger
- Forventet indflytning april 2023

Afd. 26, Arresøvej II

- Skema A godkendt d. 15. juli 2021
- 24 boliger
- Forventet indflytning medio 2023
- Delegeret bygherremodel

Afd. 27, Skæring Fælled

- Skema B godkendt d. 22. december 2021
- 13 familieboliger
- Byggeriet forventes færdigt i løbet af 2023
- Delegeret bygherremodel

Projekter i pipeline

- Seniorboliger i gl. Egå



- +55 boliger i Løgten – overvejelser om træhus
- Familieboliger på Trøjborg – udfordringer ift. p-norm

25. november 2022
Side 4 af 7

Renoveringer

Afd. 14, Vejlbys Hus

- Afsluttet maj 2022

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	17.694	13.706	14.030	16.430	16.731	18.393	14.879
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.586	2.973	8.269	17.143	17.238	19.449	37.116

Egenkapital i alt kr./lejemål	42.764	39.031	38.060	39.735	39.357	41.866	37.116
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	21.323.251	3.396.400
Dispositionsfond (kr.)	33.986.793	23.235.247

Årets resultat viser i 2021 et underskud på 694 t.kr., der er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært mindre byggesagshonorar end budgetteret og færre renteindtægter.

Likvid arbejdskapital udgør 2.586 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.602 kr. pr. lejemålsenhed).

Den samlede dispositionsfond er forøget med 5,6 mio. Der har været en tilvækst i likvid dispositionsfond på 5,2 mio. kr., og den udgør 17.794 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.647 kr.). Boligforeningen har udarbejdet en fremskrivning for udviklingen i dispositionsfonden frem til 2060, som løbende



ajourføres og indgår i ledelsesrapporteringen til bestyrelsen. Fremskrivningen viser, at niveauet for den likvide dispositionsfond i alle årene ligger væsentligt over minimumskravet pr. lejemålsenhed.

25. november 2022
Side 5 af 7

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,5 mio. kr. – anden tilgang
- 16,5 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 4 t. kr. – rentetilskrivning egen trækingsret fra LBF

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 5,5 mio. kr. – tilskud m.v.
- 145 t.kr. – tilskud fraflytning/lejetab
- 620 t.kr. – indbetalinger LBF, pligtmæssige bidrag
- 10,3 mio. kr. – indbetalinger LBF, udamortiserede lån
- 339 t.kr. – tilskud fra LBF til afdelinger (egen trækingsret)

Der er udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger på 145 t.kr. i 2021.

Driftsbekendtgørelsens §73

Forretningsgange og interne kontroller er afpasset efter boligforeningens størrelse og karakter med henblik på at forebygge uforudsete tab i boligorganisationen, understøtte ledelsens tilsyn med boligforeningen og at sikre en rettidig og pålidelig økonomirapportering.

Antallet af ansatte i boligorganisationen er begrænset, hvilket ikke på alle områder muliggør en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektiv intern kontrol. Det er revisionens opfattelse, at den detaljerede ledelsesovervågning og kontrol med driften i vidt omfang kompenserer herfor. Den interne kontrol giver efter revisionens opfattelse høj grad af sikkerhed, men ikke garanti for, at tilsigtede og utilsigtede fejl, uregelmæssigheder, herunder misbrug af virksomhedens aktiver, ikke kan opstå eller forblive uopdagede.

Revisor kommer med anbefalinger vedr. boligforeningens forretningsgangsbeskrivelser, forretningsgange for betalinger samt retningslinjer for arkivering af dokumentation for konkurrenceudsættelse, udbud m.v. Efter det oplyste følger boligforeningen alle anbefalinger.

Boligforeningen har udarbejdet 4-årige mål for udviklingen i de enkelte afdelingers driftsudgifter. Der udarbejdes individuelle skemaer, der beskriver afdelingernes udvikling i driftsudgifterne over en 4-årig periode.

Formueforvaltning.

Boligorganisationens værdipapirer har i 2021 været udlagt til tre kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit og Danske Capital.



25. november 2022
Side 6 af 7

Midlerne i fællesforvaltning er i 2021 forrentet med -2,78% mod 1,0% i 2020.

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

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.220	4.170	4.170	4.170	4.177	4.366	4.072
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.370	4.532	4.670	4.540	4.842	4.175	4.420

Administrationsbidraget er lidt højere end benchmark (4.180 kr. pr. lejemålsenhed).

Boligforeningen forventer stigninger i administrationsbidraget i de kommende år. Der betales i 2022 et administrationsbidrag på 4.295 kr. pr. lejemålsenhed.

4. Vedligeholdelsesplaner

Det er revisors opfattelse, at boligforeningens daglige ledelse og bestyrelse har fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne, og at området følges nøje. En fortsat løbende vurdering af afdelinger med stort vedligeholdelsesbehov har stor betydning for forebyggelse af større problemer i afdelingerne.

Henlæggelserne til afdelingernes 20-årige vedligeholdelsesplaner er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. I henhold til lovgivningen skal afdelingernes vedligeholdelsesplaner mindst omfatte de kommende 25 år pr. 1. januar 2022.

Ifølge det obligatoriske spørgeskema er der utilstrækkelige henlæggelser i afd. 8, Tranekærparken og afd. 10, Vejlbj Vænge.

Boligforeningen vurderer, at henlæggelserne er lave i en række afdelinger, hvorfor området fortsat har stor bevågenhed. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.



25. november 2022
Side 7 af 7

Konklusioner ift. obligatoriske granskning

Afdelingernes vedligeholdelsesplaner forventes at blive gransket i løbet af 2022.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

I 2021 har boligorganisationen ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet) mod 3 røde afdelinger i 2020. Organisationens effektivitet er på 83,2% (regionsgennemsnit 83,4%).

Boligforeningen har et løbende fokus på effektivisering af driftsområdet. Boligforeningen forventer bl.a. at effektivisere konto 114 med 7,5% i 2022 ved at tage nye afdelinger i brug, udbrede brugen af robotplæneklippere og nedlæggelse af en halvtidsstilling.

For at imødekomme kravene om yderligere effektiviseringer på driftsområdet ifm. effektiviseringsaftalen for perioden 2021-2026, har boligforeningen nedsat et effektiviseringsudvalg, der skal komme med forslag til besparelser. Boligforeningen vil udarbejde et sparekatalog over mulige effektiviseringer og energioptimeringer i boligforeningen de kommende år.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Medarbejderfordele m.v. – opfølgning dialog 2021

Boligforeningen har indtil videre vurderet, at der ikke er behov for særskilte nedskrevne retningslinjer i relation til deltagelse i netværk, modtagelse af gaver fra leverandører og rabataftaler med leverandører, da der kun i mindre omfang modtages gaver, og at der kun er få rabataftaler, som medarbejderne kan bruge privat, og betaling af leverandøren skal ske i privat regi.

Boligforeningen vil fremadrettet have en drøftelse af, om der er behov for en politik på området.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.