



Redegørelse

Styringsdialog 2023 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

Dato: 23. november 2023
Tid: 8:30 - 9:30
Sted: Marselis Boulevard 81 kld., 8000 Aarhus C
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Forretningsfører Gert Pørksen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

15. december 2023

Side 1 af 7

Teknik og Miljø

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001016

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Murersvendenes årsregnskab 2022 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 2023 vurderet behov for aftale mellem Murersvendene og Aarhus Kommune.

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 2022, 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



15. december 2023
Side 2 af 7

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Lejetab/tab ved fraflytning
- Formueforvaltning – afkast
- Administrationsbidrag
- Forvaltningsrevision/egenkontrol
- Venteliste (administration heraf)

2. Vedligeholdelsesplan

- Løbetid
- Vedligeholdelsesstand

3. Effektiviseringer

- Status

4. Renoveringer

- Status

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelingsbestyrelse

6. Evt.



Referat

15. december 2023

Side 3 af 7

1. Drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejermålsenhed	7.973	9.013	9.005	23.409	27.408	28.762	29.114	24.954
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejermålsenhed	2.314	3.709	1.976	1.595	2.068	2.943	3.115	3.072

Egenkapital i alt kr./lejermålsenhed	34.929	33.905	28.786	39.456	42.540	44.768	85.058	63.866
--------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

	Regnskab 2022		Regnskab 2021	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	129.583	129.583	207.728	207.728
Dispositionsfond (kr.)	1.826.423	446.511	1.690.956	504.743

Årets resultat er et underskud på 78.145 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes budgetoverskridelser for administrationsudgifterne til fremmed assistance, forretningsførelse og mødeudgifter.

Egenkapitalen pr. lejermålsenhed ligger under benchmark i styringsrapporten. Dispositionsfondens likvide pr. lejermålsenhed udgør 7.973 kr. (benchmark 8.161 kr. pr. lejermålsenhed). Arbejdskapitalens likvide del pr. lejermålsenhed er 2.314 kr. (benchmark 2.601 kr. pr. lejermålsenhed). Afdelingen kan indbetale til arbejdskapitalen, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.369 kr. pr. lejermålsenhed (sats for 2022). Der vil blive opkrævet bidrag fra afdelingen til arbejdskapitalen i 2023.



15. december 2023
Side 4 af 7

Lejetab/tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør 32.733 kr. i 2022.

I årets løb har problemer med udlejning gennem den kommunale anvisning medført lejetab. For en lille boligorganisation kan lejetab i enkelte boliger presse organisationen økonomisk. Der ønskes på den baggrund en dispensation fra aftalen om den boligsociale tildeling. Boligorganisationen vil indledningsvist drøfte mulighederne for at imødekomme lejetab i anvisningsboliger med Den Sociale Boligtildeling i Aarhus Kommune

Boligorganisationen oplyste, at lejetabet ikke er et udtryk for udlejningsvanskeligheder i afdelingen.

Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. -0,716 i 2022 og -0,727% i 2021.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2022</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.089	4.089	4.161	3.714	3.714	3.732	3.800	3.545
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	5.460	4.105	3.941	4.352	4.593	4.249	3.421	3.558

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.678 kr. pr. lejemålsenhed). Administrationsbidraget bliver sat op i budgettet for 2023.

Forvaltningsrevision/egenkontrol

Boligorganisationens arbejde med egenkontrol er baseret på analyser af driftsudgifter og effektivitetstal. Omfanget af den udførte egenkontrol vurderes af revisor at være passende til organisationens størrelse. Revisor bemærker, at boligorganisationen ikke har opstillet specifikke målsætninger i forbindelse med den udførte egenkontrol.

Der er i 2022 udarbejdet et notat om effektiv drift for stiftelsen baseret på data indhentet fra Landbyggefondens og styringsrapporten. En analyse af afdelingens driftsudgifter og effektivitetstal har vist, at driftsudgifterne ligger over gennemsnittet på grund af ydelser på forbedringsarbejder og efterslæb på vedligeholdelsesarbejder. Det er dog herudover konkluderet, at effektiviteten er tilfredsstillende.

Forretningsgange mv.



Boligorganisationen har udarbejdet forretningsbeskrivelser for områderne huslejekørsel og indkøb. Revisor bemærker, at bestyrelsen i henhold til driftsbekendtgørelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsbeskrivelser på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen, og at organisationens beskudte størrelse bør inddrages i vurderingen af de væsentlige områder. Revisor anbefaler, at forretningsgangsbeskrivelserne ajourføres og udvides med området fraflytning. Boligorganisationen oplyste, at forretningsgangsbeskrivelsen forventes udarbejdet inden 2024.

15. december 2023
Side 5 af 7

Revisor bemærker, at der er indført en ny forretningsgang som sikrer, at der er to godkendere på alle bankbetalinger.

Venteliste (administration heraf)

	2018	2019	2020	2021	2022
Fraflytningsprocent	3,64	16,36	10,91	9,09	12,73

Revisor har på stikprøvebasis kontrolleret, at hver 4. lejemål tilbydes til Aarhus Kommune i henhold til aftalen herom og har ikke bemærkninger til denne gennemgang.

2. Vedligeholdelsesplaner

Både de opsparede henlæggelser og de årlige henlæggelser er lave i forhold til styringsrapportens benchmark for sammenlignelige afdelinger.

	2022		2021	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	322	947	345	862
Årlige henlæggelser kr./m ²	115	247	105	235

Revisor bemærker, at de samlede forbedringsarbejder er underfinansieret med 1.097.382 kr., hvilket medfører delvist illikvide henlæggelser. Boligorganisationen oplyste, at der er hjemtaget realkreditlån i 2023.

Der har været et øget træk på afdelingens henlæggelser i forbindelse med slid og ælde af afdelingens ejendom. De årlige henlæggelser er blevet øget i 2021 og 2022 i henhold til vedligeholdelsesplanen for at sikre, at der fremover er henlagt tilstrækkeligt. Der har været øgede udgifter pga.



generelle prisstigninger og behov for vedligeholdelse. Dette er modsvaret af besparelser på renholdelse og snerydning.

15. december 2023
Side 6 af 7

Boligorganisationen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og et arbejde pågår med at udvide perioden til at omfatte de kommende 30 år. Der er tale om en ældre ejendom, der ikke er gennemgribende renoveret. Såvel opsparede som årlige henlæggelser er væsentligt under benchmark i styringsrapporten. Benchmark er et udtryk for sædvanlige niveauer i tilsvarende ejendomme henset til type, alder mv. Årlige og opsparede henlæggelser udgør i 2022 hhv. 47% og 34% af benchmark. Forretningsføreren kunne ikke udelukke behov for væsentlig større udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse end estimeret i planen. Det er fortsat kommunens vurdering, at henlæggelserne i de kommende år skal øges. Kommunen henstiller derfor, at planen opdateres løbende, og at årlige henlæggelser hæves væsentligt.

Det er vigtigt, at boligorganisationen 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.

3. Effektiviseringer

Effektiviteten i styringsrapporten (82,8%) ligger over regionsgennemsnittet (80,8%), 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.

Boligorganisationens 4-årige mål for afdelingens samlede driftsudgifter er fastlagt til, at udviklingen ikke skal overstige udviklingen i nettoprisindekset. Der er ikke udarbejdet budgetmateriale, der går udover regnskabsåret 2023.

4. Renoveringer

Tilsynet har godkendt låntagning til udskiftning af altaner. Det oprindelige altanprojekt blev ikke godkendt af Byggeri i Aarhus Kommune, og det nye projekt afventer nu byggesagsbehandlingen godkendelse. Det nye projekt skal forelægges afdelingsmødet.

Der skal igangsættes renovering af kloak. Finansieringsmuligheder skal drøftes med revisor, da arbejderne ikke indgår i vedligeholdelsesplanen, og afdelingen derfor ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække arbejderne.



15. december 2023
Side 7 af 7

5. Ledelse og beboerdemokrati

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

6. Evt.

Ingen bemærkninger