



Mødereferat

5. februar 2018

Side 1 af 5

Styringsdialog 2016/17, Murersvendenes Stiftelse og Enkekasse II, Aarhus

TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Mødedato: 8. februar 2018
Mødetid: Kl. 10
Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Fra boligforeningen:
Forretningsfører Gert Pørksen

Fra Aarhus Kommune:
Mette Krog Jensen
Claus Bo Jensen

Grundsalg og Alment Byggeri

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 02

E-mail:
post@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
cbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 17/029638-5
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer
7. Ledelse og demokrati
8. Evt. aftale

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.

5. februar 2018
Side 2 af 5

Hverken Aarhus kommune eller Murersvendenes Stiftelse og Enkekasse II (i det følgende benævnt MS) havde ytre ønske om drøftelse af særlige emner i dialogen.

Derfor tog styringsdialog 2016 og 2017 udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingen, årsregnskaberne 2015 og 2016, årsberetninger, spørgeskema, protokollat, 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.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejermåsenhed</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>	<i>Regnskab 2011</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejermål	29.114	24.954	11.316	10.877	10.814	7.848
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejermål	3.115	3.072	3.075	3.198	2.991	3.461

Egenkapital i alt kr./ lejermål	85.058	63.866	60.487	56.978	55.564	61.979
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	193.367	193.367
Dispositionsfond (kr.)	4.484.811	1.601.290



Tilsynet havde inden mødet bemærket, at udviklingen i den disponible dispositionsfond i årsregnskab 2015 var forkert

5. februar 2018
Side 3 af 5

Bemærkning fra revisor i e-mail af 6. februar 2018:

Jeg kan godt forstå, at der var spørgsmål om udviklingen i den disponible dispositionsfond. Efter nærmere undersøgelser har jeg opdaget, at der er en fejl i årsregnskab 2015.

Den rigtige udvikling er således:

2015:

Bunden del	2.702.725 kr.
Disponibel del	<u>640.965 kr.</u>
I alt	3.343.690 kr.

2016:

Bunden del	2.883.521 kr.
Disponibel del	<u>1.601.290 kr.</u>
I alt	4.484.811 kr.

Årets resultat (2016) er et overskud på 24.404 kr. som tilgår arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et 0-resultat.

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

MS har i 2016 forrentet midlerne i fællesforvaltning med 2,11%.

Lejetabet i afdelingen har i 2016 været på beskedne 1.619 kr.

Kommunen konstaterede, at boligforeningen de seneste år var blevet yderligere konsolideret hvilket skyldes tilgang til dispositionsfonden pga udamortiserede lån, pligtmæssige bidrag samt løbende driftsoverskud. Der er ikke i 2014 bevilget tilskud til afdelingen.

Boligforeningen oplyste, at der ikke var aktuelle planer om at investere boligorganisationens frie midler i afdelingen.

Revisors likviditetsberegning gav ikke anledning til kommentarer fra kommunens side.

Afdelingen er socialt velfungerende og fraflytningsprocenten lav. Der er en del interne flytninger i takt med, at behovet hos beboerne ændrer sig. Boligforeningen er ikke med i den fælles opnotering for de øvrige almene boliger i Aarhus Kommune.



Afdelingen er omfattet af den boligsociale helhedsplan for Møllevangen og afdelingen og bidrager årligt med 13.000 kr.

5. februar 2018
Side 4 af 5

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2016</i>	<i>regnskab 2015</i>	<i>regnskab 2014</i>	<i>regnskab 2013</i>	<i>regnskab 2012</i>	<i>regnskab 2011</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.800	3.545	3.545	3.563	3.109	2.918
Nettoadministrationsudgift kr./ lejemål	3.421	3.558	3.703	3.350	3.367	2.448

Afvigelsen mellem skyldes lavere udgifter til møder mv. end budgetteret.

Årsregnskab 2015 og 2016

Årsregnskabet er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

3. Vedligeholdelsesplaner

Både de opsparede henlæggelser opgjort kr./m² og de årlige henlæggelser er lave i forhold til styringsrapportens benchmark. Det fremgår samtidig af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende.

Det oplystes, at vedligeholdelsesplanen står overfor en fuldstændig revision. Tilsynet bemærkede, at den nye plan skal have en planperiode på minimum 15 år og ikke 10 år som anført i referatet fra bestyrelsesmødet den 13. september 2017.

MS medgav at der i de kommende år vil være brug for forøgede henlæggelser.

4. Effektiviseringer

Ifølge styringsrapporten 2016 har afdelingen moderat effektiviseringspotentiale.

Henset til organisationens størrelse med kun 1 afdeling er der foretaget en sammenligning med tvillingeværktøjet på udvalgte konti. Sammenligningen gav ikke anledning til yderligere bemærkninger eftersom MS på de udvalgte regnskabsposter ikke oversteg gennemsnittet.



5. februar 2018
Side 5 af 5

5. Bevarelse af billige boliger

Det oplystes, at afdelingen ikke gør brug af kollektiv råderet.

6. Renoveringer

Udnyttelse/bort salg af tagetage er sket.

7. Ledelse og beboerdemokrati

I afdelingen er der en afdelingsbestyrelse og beboerdemokratiet er ifølge MS overvejende velfungerende.

Der er tiltrådt ny forretningsfører og det forventes fremover i højere grad anvendt digitale kommunikationsredskaber med afdelingen.

Kommunen noterede sig, at MS grundet organisationens størrelse havde indarbejdet særlig praksis ift. generalforsamling/afdelingsmøde. Drøftes nærmere det kommende års dialogmøde.

Kommunen redegjorde kort for almenboliglovens regler om inhabilitet mv. herunder, at organisationsbestyrelsen som driftsansvarlig er ansvarlig for at reglerne i §§17 og 18 i almenboligloven er iagttaget .

5. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der vurderedes ikke behov for aftaler.