



21. november 2022
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2022 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

Dato: 21. september 2022
Tid: 9:30 - 10:30
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

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-2022-026204
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Murersvendenes årsregnskab 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 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 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.



21. november 2022

Side 2 af 6

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.

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

Dagsorden

1. 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 på renoveringer

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelingsbestyrelse

6. Evt.



Referat

21. november 2022

Side 3 af 6

1. Drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemålsenhed	9.013	9.005	23.409	27.408	28.762	29.114	24.954	11.316
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemålsenhed	3.709	1.976	1.595	2.068	2.943	3.115	3.072	3.075

Egenkapital i alt kr./lejemålsenhed	33.905	28.786	39.456	42.540	44.768	85.058	63.866	60.487
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

	Regnskab 2021		Regnskab 2020	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	207.728	207.728	110.636	110.636
Dispositionsfond (kr.)	1.690.956	504.743	1.501.360	504.278

Årets resultat er et overskud på 87.964 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed ligger over benchmark i styringsrapporten. Dispositionsfondens likvide pr. lejemålsenhed udgør 9.013 kr. (benchmark 7.430 kr. pr. lejemålsenhed). Arbejdskapitalens likvide del pr. lejemålsenhed er 3.709 kr. (benchmark 2.476 pr. lejemålsenhed). Der er indbetalt til arbejdskapitalen i 2021. Afdelingen kan indbetale til arbejdskapitalen, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed.

Lejetab/tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør 26.271 kr. i 2021.



Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. -0,727% i 2021 og -0,096% i 2020.

21. november 2022

Side 4 af 6

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemåls- enhed</i>	<i>Regn- skab 2021</i>	<i>Regn- skab 2020</i>	<i>Regn- skab 2019</i>	<i>Regn- skab 2018</i>	<i>Regn- skab 2017</i>	<i>Regn- skab 2016</i>	<i>Regn- skab 2015</i>	<i>Regn- skab 2014</i>
Administrations- bidrag kr./lejemål	4.089	4.161	3.714	3.714	3.732	3.800	3.545	3.545
Nettoadministra- tionsudgift kr./ le- jemål	4.105	3.941	4.352	4.593	4.249	3.421	3.558	3.703

Administrationsbidraget ligger lidt under benchmark i styringsrapporten (4.259 kr. pr. lejemålsenhed).

Forvaltningsrevision/egenkontrol

Boligorganisationens arbejde med egenkontrol er baseret på analyser af driftsudgifter og effektivitetstal. Det anbefales af revisor, at der opstilles målsætninger for den planlagte egenkontrol, og at boligorganisationen i beskrivelsen af egenkontrollen fastlægger alle de forretningsområder og driftsområder, der vurderes som væsentlige og risikofyldte områder, og som vil blive gennemgået over en årrække.

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 beskedne størrelse bør inddrages i vurderingen af de væsentlige områder. Revisor anbefaler, at forretningsgangsbeskrivelserne ajourføres og udvides med området fraflytning.

Revisor bemærker, at betalinger kan foretages alene af forretningsføreren. Dette forhold øger risikoen for uretmæssig tilegnelse af foreningens midler. Forretningsføreren oplyste, at fuldmagtsforholdet er ændret i 2022. Samtlige betalinger skal nu godkendes af et bestyrelsesmedlem.

Venteliste (administration heraf)

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



Revisor bemærker, at der ikke er forelagt dokumentation for, at hvert 4. lejermål er tilbudt til Aarhus Kommune, da det udelukkende er 1 ud af 7 lejermål, der er tilbudt til kommunen i perioden december 2020 til december 2021. Kommunen pointerede, at det er hver 4. lejlighed, der skal tilbydes til Aarhus Kommune.

21. november 2022
Side 5 af 6

2. Vedligeholdelsesplaner

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

	2021		2020	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	345	862	366	745
Årlige henlæggelser kr./m ²	105	235	79	216

Revisor bemærker, at de samlede forbedringsarbejder er underfinansieret med 1.199.378 kr., hvilket medfører delvist illikvide henlæggelser på 1.151.419 kr.

Der har været et øget træk på afdelingens henlæggelser i forbindelse med afslutningen af fornyelsesarbejderne. De årlige henlæggelser vil blive øget i henhold til vedligeholdelsesplanen for at sikre, at der fremover er henlagt tilstrækkeligt.

Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som omfatter de kommende 25 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 udgjorde i 2021 hhv. 45% og 40% af benchmark. Forretningsføreren kunne ikke udelukke behov for væsentlig større udgifter til periodisk og planlagt vedligeholdelse end estimeret i planen. Det er derfor 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.



21. november 2022
Side 6 af 6

3. Effektiviseringer

Effektiviteten i styringsrapporten (84%) ligger over regionsgennemsnittet (82%), 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 2022.

4. Renoveringer

Boligorganisationen vurderer, at der er et akut behov for at renovere afdelingens altaner. Det foreløbige projekt indebærer udskiftning og etablering af større altaner for de boliger, der i forvejen har en altan. Projektet forventes finansieret af lån, da afdelingen ikke har henlagt til projektet. Den gennemsnitlige huslejestigning er beregnet til ca. 11%. Der vil ikke være en lejestigning for boliger uden altan. Altanprojektet er fremlagt til afstemning på generalforsamlingen d. 27. september 2022.

Efter det oplyste har beboerne stemt ja til nye altaner, og boligorganisationen vil sende en ansøgning om projektet til kommunen.

5. Ledelse og beboerdemokrati

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

6. Evt.

Ingen bemærkninger.