



Redegørelse

Styringsdialog 2023 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

Dato: 10. september 2024
Tid: 8:30 – 10:00
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

3. september 2024
Side 1 af 8

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Resumé

Murersvendenes årsregnskab 2023 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 2023, 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.

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000361
Dokumentnummer:
12399273

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen



Dagsorden

3. september 2024

Side 2 af 8

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med LBF
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Kollektiv råderet
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn (tema 2024)
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



Referat

3. september 2024

Side 3 af 8

1. Drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemålsenhed	7.535	7.973	9.013	9.005	23.409	27.408	28.762	29.114
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemålsenhed	1.883	2.314	3.709	1.976	1.595	2.068	2.943	3.115

Egenkapital i alt kr./lejemålsenhed	37.893	34.929	33.905	28.786	39.456	42.540	44.768	85.058
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

	Regnskab 2023		Regnskab 2022	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	105.474	105.474	129.583	129.583
Dispositionsfond (kr.)	2.016.523	421.993	1.826.423	446.511

Boligorganisationen har ikke udfyldt styringsrapporten for 2024, hvorfor der i det følgende er taget udgangspunkt i de benchmark, der var indeholdt i styringsrapporten for 2023.

Årets resultat er et underskud på 33.964 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes budgetoverskridelser for administrationsudgifterne, hvilket primært vedrører manglende budgettering af sommerudflugt.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed ligger under benchmark i styringsrapporten (2023). Dispositionsfondens likvide pr. lejemålsenhed udgør 7.535 kr. (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Arbejdskapitalens likvide del pr. lejemålsenhed er 1.883 kr. (benchmark 2.601 kr. pr. lejemålsenhed). Afdelingen kan indbetale til arbejdskapitalen, indtil arbejdskapitalen i likvide midler



for boligorganisationen som helhed udgør 3.613 kr. pr. lejemålsenhed (sats for 2023). Der er opkrævet bidrag fra afdelingen til arbejdskapitalen i 2023.

3. september 2024
Side 4 af 8

Lejetab/tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør 22.182 kr. i 2023. Tab ved fraflytning var 60.214 kr. mod 71 t.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. 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. -0,346 i 2023 og -0,716% i 2022.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemåls- enhed</i>	<i>Regn- skab 2023</i>	<i>Regn- skab 2022</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>
Administrations- bidrag kr./lejemål	4.268	4.089	4.089	4.161	3.714	3.714	3.732	3.800
Nettoadministra- tionsudgift kr./ le- jemål	4.866	5.460	4.105	3.941	4.352	4.593	4.249	3.421

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.678 kr. pr. lejemålsenhed). Administrationsbidraget bliver sat op i budgettet for 2024.

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.

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.

3. september 2024
Side 5 af 8

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

Venteliste (administration heraf)

	2023	2022	2021	2020
Fraflytningsprocent	12,73	9,09	10,91	16,36

Revisor har på stikprøvebasis kontrolleret, at hver 4. lejemål tilbydes til Aarhus Kommune i henhold til aftalen herom. Revisor konstaterer at der i 2023 er tilbudt 1 ud af 8 lejemål til Aarhus Kommune, hvilket ikke er retvisende ift. den eksisterende aftale om tildeling af hvert 4. lejemål. Tilsynet indskærpede, at Aarhus Kommune i overensstemmelse med aftalen herom skal tilbydes hver 4. ledige lejemål.

2. Vedligeholdelsesplaner

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

	2023		2022	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	322	947	322	947
Årlige henlæggelser kr./m ²	115	247	115	247

Revisor bemærker, at de samlede forbedringsarbejder er underfinansieret med 221.377 kr., hvilket medfører delvist illikvide henlæggelser. Boligorganisationen oplyste, at der er hjemtaget realkreditlån i 2023.



3. september 2024
Side 6 af 8

Der har været et øget træk på afdelingens henlæggelser i forbindelse med løbende vedligeholdelse af afdelingens ejendom. De årlige henlæggelser blev øget i 2021 og 2022, og er fortsat blevet øget i 2023 i henhold til vedligeholdelsesplanen for at sikre, at der fremover er henlagt tilstrækkeligt. Tilsynet bemærkede dog, at de beskudne årlige stigninger pga. inflationen næppe har kunnet inflationssikre afdelingens henlæggelser således, at de som minimum bevarede købekraften.

Revisor bemærker at afdelingens vedligeholdelsesplan viser, at ultimo-saldoen i flere år vil komme under niveauet for årlige henlæggelser, hvilket indikerer at henlæggelsesniveauet er alt for lavt.

Pba. budgettet for 2023, bemærkede Tilsynet at det nuværende henlæggelsesniveau er markant for lavt og at de årlige henlæggelser skal hæves væsentligt.

Tilsynet bemærkede ydermere at fortsatte låntagninger til finansiering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder er imod almenboliglovens principper. Det er et grundlæggende krav i almenboliglovgivningen, at vedligeholdelsesplanen for de kommende 30 år skal kunne finansieres af henlæggelser. Det kan derfor ikke fremover forventes godkendt af kommunen, at vedligeholdelsesarbejder finansieres via lån.

Tilsynet har pr. september 2024, sendt en henstilling til Murersvendene vedr. forøgelse af henlæggelserne, begyndende fra 2025 og fremefter. Det vurderes hensigtsmæssigt, at stigningen indføres over en flerårig periode af hensyn til lejerne. Benchmark iht. styringsrapporten 2023 er ca. 250 kr. pr. m². i årlige henlæggelser for tilsvarende afdelinger. Tilsynet vil insistere på, at der også de kommende år vil være behov for yderligere stigninger.

Kollektiv råderet

Der er optaget et 20-årigt kreditforeningslån på 1,05 mio. kr. til delvis finansiering af individuelle forbedringsarbejder.

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 ikke udarbejdet for 2024. Målet for afdelingens samlede driftsudgifter er dog fastlagt til, at udviklingen ikke skal overstige udviklingen i nettoprisindekset. Der er udarbejdet budget for år 2025.

3. september 2024
Side 7 af 8

4. Renoveringer

Altaner

- I 2024 er der igangsat et større altanprojekt, som har belastet afdelingens midler til vedligeholdelsesarbejder. Altanrenoveringen har forudsat låntagning på ca. 4,1 mio. kr. og med en medfølgende huslejestigning på ca. 424 kr. pr. måned. Altanrenoveringen og den medfølgende låneramme er godkendt af beboerdemokratiet.

Renovering af kloak

- Der skal igangsættes renovering af kloak. Prisen på renoveringen beløber sig i ca. 220 t.kr. Finansieringen er hentet fra dispositionsfonden. Finansieringsmuligheder skal drøftes med revisor, da arbejderne ikke indgår i vedligeholdelsesplanen, og afdelingen derfor ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække arbejderne.
- Tilsynet bemærker at afdelingens brug af dispositionsfondens likvide midler til renovering af kloak, udgør et væsentligt indhug af dispositionsfondens likvide midler. Dispositionsfonden kommer efterfølgende under det lovpligtige minimum. Tilsynet påpeger derfor nødvendigheden af at afdelingen sættes i bidrag fra år 2025.

Fugtskader

- Der er konstateret fugt i visse lejligheder. Tilbud er blevet indhentet hos murermester Peter Nielsen. Tilbuddet skal korrigeres ift. 30-årsplanen.

Tilsynet bemærkede, at der burde have været henlagt til renoveringerne, således at disse kunne have været finansieret af henlæggelser. Dette er den direkte årsag til kommunens henstilling om forøgede henlæggelser under pkt. 2.

Kommunens godkendelse af lån til altaner har baggrund i, at boligorganisationen i den løbende vedligeholdelse ikke har kunnet forudse tilstanden af altanernes bærelær mv.



5. Ledelse og beboerdemokrati

3. september 2024
Side 8 af 8

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

6. Evt.

Ingen bemærkninger