



Redegørelse

Styringsdialog 2025 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

Dato: 15. august 2025
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

23. september 2025
Side 1 af 8

Teknik og Miljø

By og Natur
Aarhus Kommune

Resumé

Murersvendenes årsregnskab 2024 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 2025 vurderet behov for aftale mellem Murersvendene og Aarhus Kommune.

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-003119
Dokumentnummer:
15004878

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

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 2024, 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.



Dagsorden

23. september 2025
Side 2 af 8

1. Byggesager

- 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

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

6. Evt.



Referat

23. september 2025
Side 3 af 8

1. Renoveringer

Altaner

- I 2024 er der igangsat et større altanprojekt, som har belastet afdelingens midler til vedligeholdelsesarbejder. Projektet er afsluttet med en samlet udgift på ca. 5,2 mio. kr. hvoraf ca. 4,5 mio. kr. finansieres ved kreditforeningslån, et tilskud fra egen trækningsret på 650 t. kr. Ca. 72 t.kr. er ufinansieret og vil blive afskrevet over 10 år.

Renovering af kloak

- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingens kloakrenovering, beløbene til ca. 222 t.kr. Afdelingen havde ikke tilstrækkelige med henlæggelser til at dække renoveringsarbejderne. Renoveringen er blevet dækket af dispositionsfonden hvorfor renoveringen udgør et væsentligt indhug i dispositionsfondens likvide midler. Renoveringen er afsluttet.

Fugtskader

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

2. Drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2024	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemålsenhed	3.366	7.535	7.973	9.013	9.005	23.409	27.408	28.762
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemålsenhed	1.947	1.883	2.314	3.709	1.976	1.595	2.068	2.943
Egenkapital i alt kr./ lejemålsenhed	38.075	37.893	34.929	33.905	28.786	39.456	42.540	44.768



Samlet egenkapital

23. september 2025
Side 4 af 8

	Regnskab 2024		Regnskab 2023	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	109.020	109.020	105.474	105.474
Dispositionsfond (kr.)	2.023.202	188.202	2.016.523	421.993

Årets resultat er et underskud på 6.926 kr., som er afholdt af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes mindre budgetoverskridelser for administrationsudgifterne, hvilket primært vedrører en stigning på gebyrudgifter og EDB-drift. Afdelingen har i 2024 påbegyndt indbetaling til arbejdskapitalen med en aktuel indbetaling på 10.472 kr.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed ligger under benchmark i styringsrapporten (2023). Dispositionsfondens likvide pr. lejemålsenhed udgør 3.366 kr. (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed). Arbejdskapitalens likvide del pr. lejemålsenhed er 1.947 kr. (benchmark 2.161 kr. pr. lejemålsenhed).

Afdelingen kan indbetale til arbejdskapitalen, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.617 kr. pr. lejemålsenhed (sats for 2024).

Revisor bemærker at dispositionsfondens likvide del er under Landsbyggerfondens grænse for indbetaling, hvorfor afdelingen skal betale bidrag i 2025. Der er efterfølgende blevet effektueret et opkrævet bidrag til dispositionsfonden fra afdelingen i 2025.

Revisor bemærker at der i 2024 er realiseret et væsentligt underskud i den almene afdeling. Underskuddet skyldes bl.a. udgifter til renovation og forsikringer pga. prisstigninger, samt udgifter til renholdelse af fællesfaciliteter.

Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. 0,286% i 2024 mod - 0,346% i 2023.



Administrationsbidrag

23. september 2025
Side 5 af 8

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.404 kr. pr. lejemålsenhed).

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2024	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.884	4.268	4.089	4.089	4.161	3.714	3.714	3.732
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	5.015	4.866	5.460	4.105	3.941	4.352	4.593	4.249

Henlæggelser

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

	2024		2023	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	327	913	322	947
Årlige henlæggelser kr./m ²	116	239	115	247

Revisor bemærker, at de samlede forbedringsarbejder er underfinansieret med 959.708 kr. i 2024 mod 221.377 kr., hvilket medfører midlertidigt delvist illikvide henlæggelser. Afdelingen er generelt belastet af efterslæb på vedligeholdelsesarbejder. Der afventes en udbetaling via trækingsretten på 650 t.kr. som vil reducere underfinansieringen.

Der har været et øget træk på afdelingens henlæggelser i forbindelse med løbende vedligeholdelse af afdelingens ejendom. Tilsynet bemærkede dengang, at de beskedne årlige stigninger pga. inflationen næppe har kunnet inflationssikre afdelingens henlæggelser således, at de som minimum bevarede købekraften.

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



23. september 2025
Side 6 af 8

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.

Pr. september 2024 sendte Tilsynet en henstilling til Murersvendene vedr. forøgelse af henlæggelserne, begyndende fra 2025 og fremefter. Henstillingen vurderede det hensigtsmæssigt, at stigningen indfases 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.

Af budget 2025 fremgår det at Murersvendene, i 2025, henlæggelser hæves til ca. 634 t.kr. fra et niveau i 2024 på ca. 441 t.kr. Tilsynet forventer at der i de kommende år fortsat vil være behov for yderligere stigninger i årlige henlæggelser.

Revisor bemærker at grundet afvikling af underskud, bidrag til dispositionsfonden, vil huslejestigningen for 2026 være på mellem 7-8%.

Tilsynet fastholder dog nødvendigheden i at indfase øgede henlæggelser de kommende år. På baggrund heraf henstiller Tilsynet til, at de forøgede henlæggelser effektueres for budget 2027, med en stigning på 50 kr. pr. m² svarende til 193.300 kr., så de årlige henlæggelser fra 2027 andrager 827.600 kr.

Kollektiv råderet

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

3. Udlejningssituationen

Lejetab/tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør 47.377 kr. i 2024 mod 22.182 kr. i 2023. Tab ved fraflytning var 27.079 kr. i 2024 mod 60.214 kr. i 2023.

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.

Venteliste (administration heraf)



23. september 2025
Side 7 af 8

	2024	2023	2022	2021
Fraflytningsprocent	14,55	12,73	9,09	10,91

Revisor har på stikprøvebasis kontrolleret, at hver 4. lejemål tilbydes til Aarhus Kommune i henhold til aftalen herom. Revisor konstaterer at der i 2024 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.

4. Effektiviseringer

Effektiviteten i styringsrapporten (83,2%) ligger over regionsgennemsnittet (82,9%).

Der er ikke udarbejdet 4-årige budgetmålsætninger der går udover afdelingens budget for 2024. Målet for afdelingens samlede driftsudgifter er dog fastlagt til, at udviklingen ikke skal overstige udviklingen i nettoprisindekset.

5. Ledelse og beboerdemokrati

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

Forvaltningsrevision/egenkontrol

Der er i 2024 udarbejdet et notat om effektiv drift baseret på data indhentet af Landsbyggefonden og Styringsrapporten. Aktuelt ligger driftsudgifterne over gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer pga. efterslæb på forbedring og vedligeholdelse.

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.



Forretningsgange mv.

Revisor bemærker at der er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for huslejekørsel og indkøb.

23. september 2025
Side 8 af 8

Revisor anbefaler, at der udarbejdes forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige driftsområder. Forretningsgangsbeskrivelserne skal indeholde en beskrivelse af, hvilke interne kontroller, der afdækker risiciene på de enkelte væsentlige områder.

Revisor gør opmærksom på, at processen med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne er en dynamisk proces, der efter aftale med bestyrelsen udføres efter en turnusplan. Turnusplanen betyder, at alle driftsområders forretningsgangsbeskrivelser ikke kan betragtes som fuldstændigt ajourført på årlig basis.

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.

Tilsynssager i årets løb

Ingen

6. Evt.

Ingen bemærkninger