



26. august 2021  
Side 1 af 7

## Redegørelse

### Styringsdialog 2021 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II

---

Dato: 25. august 2021  
Tid: 9:00 - 10:00  
Sted: Marselis Boulevard 81 kld., 8000 Aarhus C  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Forretningsfører Gert Pørksen  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Johanne Damgaard Sørensen

#### TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger  
Aarhus Kommune

#### Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:  
sjod@aarhus.dk  
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/058896-6  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

## 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 2020, 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.

## Dagsorden

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

1. Drift og administration
  - Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital
  - Lejetab/tab ved fraflytning
  - Formueforvaltning – afkast
  - Administrationsbidrag



- Forvaltningsrevision/egenkontrol
- Venteliste (administration heraf)

26. august 2021  
Side 2 af 7

2. Vedligeholdelsesplaner
  - Løbetid
  - Vedligeholdelsesstand
3. Effektiviseringer
  - Nettoadministrationsudgift
4. Renoveringer
  - Status på renoveringer
5. Ledelse og beboerdemokrati
  - Afdelingsbestyrelse
6. Eventuelt

## 1. Drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</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>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemålsenhed	9.005	23.409	27.408	28.762	29.114	24.954	11.316	10.877	10.814
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemålsenhed	1.976	1.595	2.068	2.943	3.115	3.072	3.075	3.198	2.991

Egenkapital i alt kr./lejemålsenhed	28.786	39.456	42.540	44.768	85.058	63.866	60.487	56.978	55.564
-------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



26. august 2021  
Side 3 af 7

### Samlet egenkapital

	Regnskab 2020		Regnskab 2019	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	110.636	110.636	89.297	89.297
Dispositionsfond (kr.)	1.501.360	504.278	2.120.214	1.310.893

Årets resultat er et overskud på 12.211 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Der er sket et fald i dispositionsfonden som følge af tilskud på 800.000 kr. medfinansiering af afdelingens kloakreovering og 33.352 kr. til tab ved lejeledighed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed er på niveau med bechmark i styringsrapporten. Dispositionsfondens likvide pr. lejemålsenhed udgør 9.005 kr. (benchmark 7.662 kr. pr. lejemålsenhed). Arbejdskapitalens likvidel del pr. lejemålsenhed er 1.976 kr. (benchmark 2.534 pr. lejemålsenhed). Afdelingen kan indbetale til arbejdskapitalen, hvis den er under 3.154 kr. pr. lejemålsenhed. Der er indbetalt til arbejdskapitalen i 2020 og budgetteret med bidrag i 2021.

#### Lejetab/tab ved fraflytning

Tab ved lejeledighed udgør 33.352 kr. i 2020.

#### Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. -0,096% i 2020 og 0,08% i 2019.



26. august 2021  
Side 4 af 7

### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</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>	<i>regnskab 2014</i>	<i>regnskab 2013</i>	<i>regnskab 2012</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.161	3.714	3.714	3.732	3.800	3.545	3.545	3.563	3.109
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	3.941	4.352	4.593	4.249	3.421	3.558	3.703	3.350	3.367

Administrationsbidraget er på niveau benchmark i styringsrapporten (4.114 kr. pr. lejemålsenhed).

### Forvaltningsrevision/egenkontrol

Boligorganisationens egenkontrol er baseret på analyser af driftsudgifter og effektivitetstal. Det anbefales af revisor, 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 bemærker, at betalinger kan foretages alene af forretningsføreren. Dette forhold øger risikoen for uretmæssig tilegnelse af foreningens midler.

Kommunen anbefalede i den forbindelse et krav om to underskrivere ved større indkøb, dvs. indkøb der ikke sker som led i den daglige drift. Forretningsføreren oplyste, at der vil ske ændringer i fuldmagtsforhold i indeværende regnskabsår.



### Venteliste (administration heraf)

26. august 2021  
Side 5 af 7

	2017	2018	2019	2020
Fraflytningsprocent	7,27	3,64	16,36	10,91

Kommunen pointerede – henset til revisionens bemærkninger – at det er hver 4. lejlighed, der skal tilbydes Aarhus Kommune. Det forudsættes, at revisor for regnskabsåret 2021 påser, at dette iagttages.

## 2. Vedligeholdelsesplaner

Både de opsparede henlæggelser opgjort kr./m<sup>2</sup> og de årlige henlæggelser er lave i forhold til styringsrapportens benchmark for sammenlignelige afdelinger.

	2020		2019	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	366	745	617	672
Årlige henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	79	216	118	200

I årsberetningen fremgår det, at 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.

Kommunen bemærkede, at boligorganisationens afdeling skal henlægge et passende beløb i forhold til vedligeholdelsesplanen. Efter driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3 fastlægges henlæggelsernes størrelse på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år.

Kommunen er præsenteret for en opdateret vedligeholdelsesplan omfattende de kommende 20 år. Planen forudsætter anden kapitalfremskaffelse i 2025. 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 ejendommen henset til type, alder mv. Årlige og opsparede henlæggelser udgjorde i 2020



hhv. 37% og 50% af benchmark. Forretningsføreren kunne ikke udelukke behov for væsentlig større udgifter til periodisk og planlagt vedligeholdelsen 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. En stigning i årlige henlæggelser i 2021 på ca. 40% ville stort set kunne fjerne behovet for anden kapitalfremskaffelse i 2025 (250.000 kr.).

26. august 2021  
Side 6 af 7

Det er vigtigt, at boligforeningen 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 ligger over kommune- og regionsgennemsnittet, 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 mål for samlede driftsudgifter er fastlagt til, at udviklingen ikke skal overstige udviklingen i nettoprisindekset. Der er ikke udarbejdet budgetmateriale, der går udover regnskabsåret 2021.

### **4. Renoveringer**

Afdelingens kloak- og vinduesrenovering af afsluttet. Den samlede projektsum udgør hhv. 1.656.905 kr. til kloakrenovering og 2.748.806 kr. til vinduesudskiftning. Førstnævnte finansieres via henlæggelser, dispositionsfonden og lån i egne midler. Sidstnævnte finansiering forudsætter, at henlæggelser er til stede når planlagte arbejder skal udføres. Vinduesudskiftningen er (undtagelsesvis) finansieret ved optagelse af realkreditlån.

### **5. Ledelse og beboerdemokrati**

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



## 6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

26. august 2021  
Side 7 af 7