



## Redegørelse

### Styringsdialog 2020, Boligforeningen 10. marts 1943

---

Dato: 30. oktober 2020  
Tid: 10:00 - 11:00  
Sted: MS Teams  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Direktør Bjarne Wissing  
  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Johanne Damgaard Sørensen

#### Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste Boligforeningen 10. marts, at der er fokus på effektiv drift og at sikre et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau i afdelingerne.

Boligforening 10. marts' årsregnskab for 2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen 10. marts og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

#### Dagsorden

1. **Baggrund**
2. **Økonomi, drift og administration**
  - Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital
  - Krav til årsberetning - egenkontrol og "§73"
  - Korrespondance med LBF
  - Formueforvaltning
  - Administrationsbidrag
3. **Vedligeholdelsesplaner**
  - Status
4. **Effektivisering**

25. november 2020

Side 1 af 6

#### 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](mailto:sjod@aarhus.dk)

[arealogalmene@mtm.aarhus.dk](mailto:arealogalmene@mtm.aarhus.dk)

Sag: 20/060638-7

Sagsbehandler:

Johanne Damgaard Sørensen



- Status

25. november 2020  
Side 2 af 6

## 5. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

## 6. Eventuelt

### 1. Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som led i styringsdialogen 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, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside 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.

### 2. Økonomi, drift og administration

#### Dispositionsfond/arbejds kapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	14.030	16.430	16.731	18.393	14.879	12.811
Arbejds kapital (likvid del) kr. pr. lejemål	8.269	17.143	17.238	19.449	37.116	34.949



25. november 2020  
Side 3 af 6

### Egenkapital pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemål	38.060	39.735	39.357	41.866	37.116	34.949

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	10.726.553	22.176.320
Dispositionsfond (kr.)	26.453.648	18.199.233

Årets resultat viser i 2019 et underskud på ca. 167 t.kr., der er finansieret af arbejdskapitalen. Likvid arbejdskapital udgør 8.269 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 2.519 kr. pr. lejermålsenhed).

Den samlede dispositionsfond er reduceret med ca. 2 mio. kr. til ca. 26,5 mio. kr.

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 6,9 mio. kr. – tilskud mv.
- 0,2 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 0,8 mio. kr. – indbetalinger LBF, pligtmæssige bidrag
- 10,3 mio. kr. – indbetalinger LBF, udamortiserede lån

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 5 t.kr. – rentetilskrivning
- 14,3 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,9 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Likvid dispositionsfond udgør 14.030 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 7.617 kr.)

Der er udbetalt tilskud i 2019 til tab ved lejeledighed og fraflytninger på 207.933 kr.

### Forvaltningsrevision m.v.

Pr. 1. januar 2017 er der indført krav om egenkontrol. Egenkontrollen er en del af den forvaltningsrevision, revisor skal udføre. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet.

Revisor bemærker, at antallet af ansatte i boligorganisationen er begrænset, hvilket gør, at intern kontrol og effektiv funktionsadskillelse



ikke er muligt på alle områder. Der kompenseres herfor gennem detaljeret ledelsesovervågning og kontrol med driften.

25. november 2020  
Side 4 af 6

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter. Boligorganisationen har imødekommet kravet i driftsbekendtgørelsen og udarbejdet individuelle 4-årige mål for hver afdelings samlede udgifter. De 4-årige mål blev fremvist under mødet.

#### Korrespondance med LBF

Boligorganisationen har endnu ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden i år.

#### Formueforvaltning

Boligorganisationens værdipapirer har i 2019 været udlagt til tre kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit og Danske Capital.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2019 forrentet med 1,4 % mod 0,75% i 2018.

I henhold til boligorganisationens fastlagte strategi for kapitalforvaltningen må varigheden af depoterne ikke overstige 5.

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.170	4.170	4.177	4.366	4.072	4.030
Nettoadministrationsudgift Kr./lejemål	4.670	4.540	4.842	4.175	4.420	3.490

Administrationsbidraget svarer til benchmark.

Revisor bemærker, at administrationsbidraget skal fastsættes så kostægte som muligt, hvilket betyder, at der ikke kan budgetteres med over- eller underskud af den ordinære drift før renter. I 2019 er der budgetteret med et resultat af den ordinære drift før renter på -540 t.kr. Boligorganisationen vil fremadrettet budgettere kostægte.

### **3. Vedligeholdelsesplaner**

Revisor bemærker, at boligorganisationens daglige ledelse og bestyrelse har fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne, og at området følges nøje. Det fremhæves, at henlæggelserne til afdelingernes



20-årige vedligeholdelsesplaner er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

25. november 2020  
Side 5 af 6

Boligorganisationen er opmærksom på at sikre et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau i alle afdelinger. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning. Kommunen noterede, at opsparede henlæggelser ifølge det obligatoriske spørgeskema er tilstrækkelige.

#### **4. Effektivisering**

Med udgangspunkt i effektiviseringsaftalen skal boligorganisationen effektivisere driften med ca. 8,2% pr. 2020. Boligforeningen har i perioden 2014 til 2019 effektiviseret driften med ca. en million svarende til 3,27% (uden indeksering).

Boligorganisationen har et løbende fokus på at optimere driftsområdet. Boligorganisationen har i 2017 ansat en drifts- og servicechef, som har haft sit primære fokus på effektiviseringsprocessen. Boligforeningen har nu høstet store besparelser på konto 115 ved både at hjemtage opgaver, men også via udlicitering. Det har medført besparelser på bl.a. almindeligt vedligehold og planlagt og periodisk vedligehold. Boligforeningen forventer de kommende år også at kunne effektivisere på konto 114, fordi der tages nye afdelinger i brug uden at ansætte forholdsvis mere driftspersonale. Fire afdelinger har etableret et driftssamarbejde for at sikre optimal udnyttelse af medarbejdernes kompetencer.

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

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb og deltagelse i erhvervsnetværk.

##### Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Boligorganisationen har fokus på bestyrelsens og direktionens arbejde, herunder at sikre gode beslutningsgrundlag, styrke arbejdsgange,



sikre klarhed om roller, ansvar og arbejdsdeling, og der udarbejdes politikker på væsentlige områder.

25. november 2020  
Side 6 af 6

#### Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Boligorganisationen oplyste, at organisationen ikke er med i erhvervsnetværk, og der ikke er nogen tilfælde, hvor medarbejdere har fået særlig rabat ved indkøb hos leverandører.

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Boligorganisationen oplyste, at der er 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Boligorganisationen arbejder løbende på at styrke beboerdemokratiet på organisations- og afdelingsniveau. I det seneste år er der arbejdet på at styrke introduktion og viden blandt afdelingsbestyrelserne. Bestyrelsesseminaret i 2019 omhandlede bl.a. afdelingsbestyrelsens arbejde, styrkelse af det repræsentative demokrati og arbejdet med inddragelse og frivillighed.

## **6. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.