



11. maj 2020  
Side 1 af 5

## **Redegørelse**

### **Styringsdialog 2018/2019 Murersvendenes Stiftelse & Enkekasse II**

---

Dato: 21. februar 2020  
Tid: 10:00 - 11:00  
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 Al-  
mene 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: 20/007471-7  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

På mødet blev følgende dagsordenpunkter gennemgået.

#### **Dagsorden**

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
  - Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital
  - Formueforvaltning – afkast
  - Forvaltningsrevision/egenkontrol
  - Venteliste (administration heraf)
3. Vedligeholdelsesplaner
  - Løbetid
  - Vedligeholdelsesstand
4. Effektiviseringer
  - Nettoadministrationsudgift
5. Renoveringer
  - Renoveringer
6. Ledelse og beboerdemokrati
  - Afdelingsbestyrelse
7. Eventuelt



## 1. Baggrund

Den obligatoriske styringsdialog gennemføres årligt mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

11. maj 2020  
Side 2 af 5

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, oplysningsskemaerne for afdelingen, årsregnskaberne 2017 og 2018, årsberetninger, 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.

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejermålsenhed</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>	<i>Regnskab 2011</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejermålsenhed	27.408	28.762	29.114	24.954	11.316	10.877	10.814	7.848
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejermålsenhed	2.068	2.943	3.115	3.072	3.075	3.198	2.991	3.461

Egenkapital i alt kr./lejermålsenhed	42.540	44.768	85.058	63.866	60.487	56.978	55.564	61.979
--------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### *Samlet egenkapital*

	Regnskab 2018		Regnskab 2017	
	I alt	disponibel	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	115.910	115.910	164.802	164.802
Dispositionsfond (kr.)	2.266.353	1.534.828	2.342.205	1.610.679

Årenes resultater (2017 og 2018) er hhv. et underskud på 28.565 kr. og et underskud på 48.892 kr., som er finansieret af arbejdskapitalen.



11. maj 2020  
Side 3 af 5

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes at være over gennemsnittet i Aarhus kommune.

Der er udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed på 31.613 kr. i 2018.

#### Formueforvaltning - afkast

Forrentning af afdelingens henlagte midler er hhv. 0,22% i 2017 og 0,19% i 2018.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</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>	<i>regnskab 2011</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.714	3.732	3.800	3.545	3.545	3.563	3.109	2.918
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.593	4.249	3.421	3.558	3.703	3.350	3.367	2.448

Der har været en stigning i nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed mellem 2017 og 2018. Revisor fremhæver, at boligorganisationens nettoadministrationsudgifterne pr. lejemålsenhed ligger over gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer. Merudgiften i forhold til budgettet skyldes udgifter til fremmed assistance.

#### Forvaltningsrevision/egenkontrol

Boligorganisationens arbejde med egenkontrol ud fra analyser er opstartet i regnskabsår 2018. Det anbefales af revisor, at boligorganisationen fremadrettet følger op på egenkontrol i årsberetningen.

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.

#### Venteliste (administration heraf)

Fraflytningsprocenten var hhv. 7,27% i 2017 og 3,64% i 2018.



### 3. Vedligeholdelsesplaner

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

11. maj 2020  
Side 4 af 5

	2018		2017	
	Afdeling	Benchmark	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	617	672	575	624
Årlige henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	118	200	80	182

I årsberetningen fremgår det, at henlæggelserne vurderes at være tilstrækkelige til de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

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.

### 4. 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.

Boligorganisationen har fastsat 4-årige mål for afdelingens samlede driftsudgifter.

Revisor anbefaler, at boligorganisationen har fokus på niveauet for nettoadministrationsudgifter med henblik på at sikre effektiv drift.

### 5. Renoveringer

I årsberetningen fremgår det, at der vil blive igangsat kloakrenovering og vinduesudskiftning i 2019. Det vil sammen med den tidligere tag- og facade-renovering bringe afdelingen i en tilfredsstillende stand, men vil samtidig medføre huslejestigninger.



## **6. Ledelse og beboerdemokrati**

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

11. maj 2020

Side 5 af 5

## **7. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.