



1. november 2021
Side 1 af 9

Redegørelse

Styringsdialog 2021, Boligforeningen 10. marts 1943

Dato: 21. september 2021
Tid: 13:30 - 15:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-143
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Lone Sørensen
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Claus Michael Krogh
Torsten Kjær Ravn
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: 21/043617-4

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen 10. marts har løbende fokus på effektiv drift og at sikre et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau i afdelingerne.

Boligforeningen 10. marts' årsregnskab for 2020 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 2021 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen 10. marts og Aarhus Kommune.

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 2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

1. november 2021
Side 2 af 9

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.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Driftsbekendtgørelsens §73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Fuldmagtsforhold afd. 11

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status
- Konklusioner ift. obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

6. Evt.



1. november 2021
Side 3 af 9

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	13.706	14.030	16.430	16.731	18.393	14.879	12.811
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.973	8.269	17.143	17.238	19.449	37.116	34.949

Egenkapital i alt kr./lejemål	39.031	38.060	39.735	39.357	41.866	37.116	34.949
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	22.016.883	3.903.656
Dispositionsfond (kr.)	28.390.345	17.998.574

Årets resultat viser i 2020 et underskud på 54 t.kr., der er finansieret af arbejdskapitalen. Likvid arbejdskapital udgør 2.973 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.534 kr. pr. lejemålsenhed). Der er tale om en væsentlig reduktion ift. 2019, som primært kan tilskrives forøgede udlån til afdelinger.

Den samlede dispositionsfond er forøget med 1,9 mio. kr. til ca. 28,4 mio. kr. Likvid dispositionsfond er faldet med 201 t.kr. og udgør 13.706 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.662 kr.). Boligforeningen har udarbejdet en fremskrivning for udviklingen i dispositionsfonden frem til 2060, som viser, at niveauet for den likvide dispositionsfond i alle årene ligger væsentligt over minimumskravet pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

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



Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

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

1. november 2021
Side 4 af 9

Der er udbetalt tilskud i 2020 til tab ved lejeledighed og fraflytninger på 199.180 kr.

Driftsbekendtgørelsens §73

I henhold til § 73 i driftsbekendtgørelsen, afgiver boligorganisations bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret.

- 1) Det fremgår af årsberetningen, at der ikke er særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger.
- 2) Forretningsgange og interne kontroller er afpasset efter boligforeningens størrelse og karakter med henblik på at forebygge uforudsete tab i boligorganisationen, understøtte ledelsens tilsyn med boligforeningen og at sikre en rettidig og pålidelig økonomirapportering. Boligforeningen styrer derfor økonomien i hovedforeningen, afdelinger og byggeprojekter ved løbende budgetopfølgning. Derudover er der tilvejebragt relevant ledelsesinformation, som jævnligt forelægges bestyrelsen.
- 3) Antallet af ansatte i boligorganisationen er begrænset, hvilket ikke på alle områder muliggør en effektiv funktionsadskillelse og dermed effektiv intern kontrol. Det er revisionens opfattelse, at den detaljerede ledelsesovervågning og kontrol med driften i vidt omfang kompenserer herfor. Boligforeningen lever således op til lovens krav om via egenkontrol at sikre, at boligforeningen drives forsvarligt og effektivt.

I referat fra hovedbestyrelsesmøde d. 6. maj 2021 fremgår det, at bestyrelsen i den kommende tid vil gennemgå hver enkelt forretningsgang i boligforeningen. Godkendelse og drøftelse af forretningsgange vil derefter blive lagt ind som et fast årligt punkt i hovedbestyrelsens årshjul.

- 4) Det fremgår af årsberetningen, at boligforeningen har udarbejdet 4-årige mål for udviklingen i de enkelte afdelingers driftsudgifter. Boligforeningen udarbejder individuelle skemaer, der



beskriver afdelingernes udvikling i driftsudgifterne over en 4-årig periode.

1. november 2021
Side 5 af 9

- 5) Der er siden 2016 indbetalt et administrationsbidraget på 4.170 kr. pr. lejemålsenhed. Revisor har bedt boligforeningen om at budgettere kostægte, hvorfor der må forventes moderate stigninger i administrationsbidraget de kommende år.

Formueforvaltning.

Boligorganisationens værdipapirer har i 2020 været udlagt til tre kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit og Danske Capital.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2020 forrentet med ca. 1,0% mod 1,4 % i 2019.

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

Fuldmagtsforhold afd. 11

Revisor konstaterer, at der i afdeling 11 i lighed med sidste år er tre bankkonti, hvor en person fra afdelingen har alene-fuldmagt til at foretage hævnninger. Der er tale om bankkonti, som bruges i forbindelse med drift og udlejning af selskabslokale, gæsteværelser og fitnessrum i afdelingen. Der er pr. 31. december 2020 et samlet bankindestående på disse tre bankkonti på 156 t.kr.

Forholdet er drøftet med boligorganisationens ledelse, som har oplyst, at der i en periode fra omkring medio 2020 og frem til omkring årsskiftet ikke har været fuldmagtsberettigede personer fra afdelingen til de tre bankkonti. Revisor konstaterer dog, at der i 2021 er givet ny alene-fuldmagt til en person fra afdelingen.

Ledelsen oplyser dog, at indestående på de tre bankkonti vil blive reduceret i løbet af april 2021, som led i renovering af selskabslokale m.v. i afdelingen, som midlerne på bankkontoen vil blive anvendt til. Revisor har fået oplyst, at det er vedtaget, at der herefter vil blive fastsat et maksimum for indestående på bankkontoen i niveauet 5-10 t.kr., samt at administrationen vil få en kiggeadgang til netbanken, så de løbende kan overvåge indestående på bankkontoen og sikre, at overskydende midler opsamlet på de tre bankkonti løbende kan overføres til boligorganisationens driftskonti. Det er således ledelsens vurdering, at risikoen forbundet med alene-fuldmagten fremadrettet vil blive væsentlig reduceret.

Boligforeningen oplyste, at beløbene på afd. 11's konti er blevet reduceret. Det fremgår bl.a. af boligforeningens udleverede retningslinjer



for afdelingernes bankbeholdning, at der er et maksimum på 10.000 kr. Økonomaifdelingen fører kontrol med, at afdelingernes konti ikke når en uforholdsmæssig høj saldo.

1. november 2021
Side 6 af 9

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.170	4.170	4.170	4.177	4.366	4.072	4.030
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.532	4.670	4.540	4.842	4.175	4.420	3.490

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

Kommunen bemærkede, at administrationsbidraget i henhold til lovgivningen skal fastsættes så kostægte som muligt, hvilket betyder, at der ikke kan budgetteres med over- eller underskud af den ordinære drift før renter. Realiseret nettoadministrationsudgift bør i højere grad tilnærmes det opkrævede administrationsbidrag jf. situationen de 4 sidste år. I 2020 er der budgetteret med et resultat af den ordinære drift før renter på -424 t.kr. Dette er tilpasset i budget 2022.

2. Vedligeholdelsesplaner

Revisor bemærker, at boligorganisationens daglige ledelse og bestyrelse har fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne, og at området følges nøje. En fortsat løbende vurdering af afdelinger med stort vedligeholdelsesbehov har stor betydning for forebyggelse af større problemer i afdelingerne. Det fremhæves, at henlæggelserne til afdelingernes 20-årige vedligeholdelsesplaner er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Boligforeningen vurderer, at henlæggelserne er lave i en række afdelinger, hvorfor området fortsat skal have stor bevågenhed. 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.



1. november 2021
Side 7 af 9

Konklusioner ift. obligatoriske granskning

Boligforeningen er ikke med i den første runde af den obligatoriske granskning.

3. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

Boligforeningen har et løbende fokus på at optimere driftsområdet, og boligforeningen forventer de kommende år også at kunne effektivisere på konto 114 ved at tage nye afdelinger i brug samt udbrede brugen af robotplæneklippere samt udlicitere diverse driftsopgaver således at der ikke forholdsvis ansættes mere personale.

Boligforeningen anvender baselinemodellen til at følge udviklingen i afdelingernes driftsudgifter og som model til at udarbejde afdelingernes 4-årige udviklingsplaner. Det oplystes, at Boligforeningens afdelinger under et – ifølge baselinemodellen - var blevet 7% mere effektiv i perioden 2014-2020 (eksl. konto 120).

I 2020 har boligorganisationen ifølge styringsrapporten 3 afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet) mod 1 rød afdeling i 2019. Organisationens har en effektivitet på 80% (regionsgennemsnit 81%).

4. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Bestyrelsen lægger vægt på, at det sikres, at bestyrelsesmedlemmerne har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens



opgaver og ansvar. Der var en række tiltag under overvejelse herunder bl.a. et særligt uddannelsesforløb.

1. november 2021
Side 8 af 9

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisors gennemgang af, hvorvidt boligforeningens etablerede forretningsgange fremmer sparsommelighed, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det er revisors opfattelse, at boligforeningen har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring.

Revisor konstaterer vedrørende området for gager og lønninger, at der, i lighed med tidligere år, ikke er fuld funktionsadskillelse, idet alle funktionerne omkring lønadministrationen foretages af lønbogholderen. Overførslen af lønnen skal dog godkendes af to fuldmagtsberettigede personer i forening, ligesom alle lønsedler gennemgås af ledelsen før godkendelse, hvilket revisor vurderer udgør en god overordnet kontrol af lønudbetalingerne.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Boligforeningen modtager få gaver fra leverandører af beskeden karakter.

Boligforeningen har to aftaler med leverandører om medarbejderindkøb, hvor der kan opnås samme rabat som boligforeningen.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Boligforeningen oplyste, at der er 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

5. Byggesager

Nybyggeri

Asmusgårdsvej. Forventet indflytning i 2. halvår af 2021 (15. december 2021).

Bytoften (den gamle IBM grund). Forventet indflytning 1. halvår af 2023.

Arresøvej. Forventet indflytning 1. halvår af 2023.

Renoveringer

Afd. 14 Vejlbj Hus. Renovering igangsat i november 2020.



6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

1. november 2021
Side 9 af 9