



Redegørelse

Styringsdialog 2023, Boligforeningen 10. marts 1943

1. december 2023

Side 1 af 9

Dato: 5. september 2023
Tid: 13:00-14:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Lone Sørensen
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Inger Quorning
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001017

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen 10. marts' årsregnskab for 2022 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 2023 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

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.



1. december 2023
Side 2 af 9

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

6. Evt.



Referat

1. december 2023
Side 3 af 9

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 21, Bytoften (IBM-grunden)

- Skema B godkendt d. 12. marts 2021
- 47 boliger
- Forventet indflytning efteråret 2023
- Forventet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum inkl. puljen til uforudsete udgifter på op til 13,7 mio. kr. Heraf udgør 2,5 mio. kr. indeksering, og de resterende 11,2 mio. kr. skal dækkes af dispositionsfonden.
- Budgetoverskridelsen skyldes, at der er budgetteret med for lavt beløb til uforudsete udgifter, uforudsete forhold i bygningen (konstruktion) og forsinkelse af projektet.

Afd. 22, Asmusgårdsvej

- Skema B godkendt d. 24. februar 2020
- 44 familieboliger, herunder 12 med særligt tilskud
- Iht. skema B har der været en samlet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum på 3,8 mio., som dækkes af dispositionsfonden.
- Indflytning d. 15. december 2021. Afdelingen er gået i drift d. 1. januar 2022 og er fuldt udlejet.

Afd. 23, Engsøvej (tidligere Arresøvej I)

- Skema B godkendt d. 29. juni 2021
- 72 familieboliger
- Byggesagen forløber planmæssigt, og der forventes ikke en overskridelse af den godkendte anskaffelsessum.
- Forventet indflytning februar 2024

Afd. 26, Arresøvej II

- Skema A godkendt d. 15. juli 2021
- 24 boliger
- Projekteringen af byggeriet er i gang
- Forventet byggestart efteråret 2023.
- Byggeriet kan ikke gennemføres inden for maksimumbeløbet for alment byggeri. Der er derfor søgt Landsbyggefonden om andel i rammen på 1.400 boliger med forhøjet maksimumbeløb. Boligforeningen har fået tilsagn om andel i rammen på 4,5 mio. kr.
- Delegeret bygherremodel

Afd. 27, Skæring Fælled

- Skema B godkendt d. 22. december 2021



- 13 familieboliger
- Indflytning juli 2023
- Delegeret bygherremodel

1. december 2023
Side 4 af 9

Kommende byggerier:

- Boligforeningen har besluttet at afsøge muligheden for et samarbejde med en delegeret bygherre om byggeri af ca. 58 rækkehuse på Hømsevej i Trige. Tilsynet bemærkede, at udlejningssituationen i Trige kræver særlig opmærksomhed.

Projekter i pipeline (ca. 412 bolig i alt):

- Seniorboliger i Gl. Egå: under afklaring
- Agerbæksvej: grundkøb
- Larsmindevej: delegeret bygherremodel
- Arresøvej III (nr. 9-13): 63 boliger. Delegeret bygherremodel
- Nye

Renoveringer

Afd. 5, Tværmærksvej/Stenagervej

- Det vurderes, at der kan igangsættes en helhedsplan med støtte fra LBF

Afd. 8, Tranekærparken

- Det undersøges, om der er grundlag for en helhedsplan med støtte fra LBF

Boligforeningen har udarbejdet et risikoskema, som fremadrettet skal anvendes i alle byggeprojekter. Risikoskemaet skal bl.a. hjælpe med at træffe beslutning om erhvervelse af nybyggeri med afsæt i en risikovurdering og fungere som et aktivt risikovurderingsværktøj gennem byggeprocessen. Risikoskemaet skal både bruges, når hovedbestyrelsen tager stilling til endeligt køb af grund eller ejendom, og det skal anvendes af byggeudvalg og rådgivere for løbende at minimere eller værdifastsætte de forskellige risici i byggeprocessen.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Boligforeningen har et øget bystrategisk fokus i deres projekter. Ifølge boligforeningen kan det være sværere at se sig selv som bystrategisk aktør i planlovsprojekter fremfor f.eks. bar mark projekter.

I 2022 oprettede bestyrelsen en bæredygtighedspulje, hvor afdelingerne kan søge om midler til arbejder og tiltag, der støtter op om boligforeningens strategi "Strategi 2022-2026 - Sammen om en bæredygtig fremtid". Der er særligt fokus på områderne klima- og energioptimering, lokale fællesskaber og naboskaber samt bæredygtig økonomi, hvor huslejen er til at betale. I perioden 2022-2026 er der afsat 1 mio. kr. årligt til puljen, og afdelingerne kan



søge om tilskud til op til 2/3 af finansieringen (maks. 200 t.kr. pr. tiltag). Efter første ansøgningsrunde fik fire afdelinger tilskud til etablering af el-ladestander.

1. december 2023
Side 5 af 9

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	15.375	17.694	13.706	14.030	16.430	16.731	18.393
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	662	2.586	2.973	8.269	17.143	17.238	19.449

Egenkapital i alt kr./lejemål	37.808	42.764	39.031	38.060	39.735	39.357	41.866
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	18.911.754	898.124
Dispositionsfond (kr.)	31.553.826	20.866.774

Årets resultat viser i 2022 et underskud på 2,4 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært negativt afkast på de fællesforvaltede midler.

Likvid arbejdskapital udgør 662 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.601 kr. pr. lejemålsenhed). For at opbygge arbejdskapitalen igen, har hovedbestyrelsen besluttet at suspendere den huslejefinansierede råderet frem til 1. april 2024 og opkræve bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen i forbindelse med budget 2024.

Den samlede dispositionsfond er faldet med 2,4 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 2,4 mio. kr. og udgør 15.375 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Boligforeningen har udarbejdet en fremskrivning for udviklingen i dispositionsfonden frem til 2060,



1. december 2023
Side 6 af 9

som løbende ajourføres og indgår i ledelsesrapporteringen til bestyrelsen. I den forbindelse gør revisor opmærksom på, at det er vigtigt for bestyrelsen løbende at følge udviklingen i fremskrivningen af egenkapitalen, herunder i relation til vurdering af risici ved tab ved nybyggeri, muligheder for støtte til afdelingerne m.v. På baggrund af fremskrivningen forventer boligforeningen, at niveauet for den likvide dispositionsfond i alle årene ligger over minimumskravet pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 17,8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 4 t. kr. – rentetilskrivning egen trækingsret fra LBF

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 9,2 mio. kr. – tilskud m.v.
- 191 t.kr. – tilskud fraflytning/lejetab
- 636 t.kr. – indbetalinger LBF, pligtmæssige bidrag
- 11,1 mio. kr. – indbetalinger LBF, udamortiserede lån
- 700 t.kr. – tilskud fra LBF til afdelinger (egen trækingsret)

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der har endnu ikke været en korrespondance med LBF omkring regnskab 2022.

Driftsbekendtgørelsens §73

Boligforeningen har udarbejdet 4-årige mål for udviklingen i de enkelte afdelingers driftsudgifter. Der udarbejdes individuelle skemaer, der beskriver afdelingernes udvikling i driftsudgifterne over en 4-årig periode.

Formueforvaltning.

Boligforeningens værdipapirer har i 2022 været udlagt til tre kapitalforvaltere: Nordea, Nykredit og Danske Capital. I henhold til boligforeningens fastlagte strategi for kapitalforvaltningen, må varigheden i investeringen ikke overstige 5.

Boligforeningens midler i fællesforvaltning er i 2022 forrentet med -11,6% mod -2,78% i 2021.



1. december 2023
Side 7 af 9

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.295	4.220	4.170	4.170	4.170	4.177	4.366
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.531	4.370	4.532	4.670	4.540	4.842	4.175

Administrationsbidraget er lavere end benchmark (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).

I 2023 stiger administrationsbidraget til 4.495 kr. pr. lejemålsenhed, og i budget 2024 lægges op til en stigning i administrationsbidraget på 7,8%.

Henlæggelser

I henhold til lovgivningen skal afdelingernes vedligeholdelsesplaner mindst omfatte de kommende 25 år pr. 1. januar 2022 og 30 år pr. 1. januar 2024. Revisor anbefaler, at boligorganisationens daglige ledelse og bestyrelse fortsat 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.

Ifølge det obligatoriske spørgeskema er der utilstrækkelige henlæggelser i afd. 8, Tranekærparken, afd. 10, Vejlby Vænge og afd. 11, Vejlby Tofte som følge af større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder.

Boligforeningen vurderer, at henlæggelserne er lave i en række afdelinger i forhold til de planlagte vedligeholdelsesopgaver, hvorfor området fortsat har stor bevågenhed. Bestyrelsen har vedtaget en henlæggelsespolitik, som administrationen anvender i dialogen med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.



3. Udlejningssituationen

1. december 2023
Side 8 af 9

Lejetabet udgør 39.717 kr. i 2022 og vedrører afd. 1, Dybbølvej, afd. 8, Tranekærparken, afd. 11, Vejlbj Tofte og afd. 24, Trøjborg.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Boligforeningens effektivitet er på 81% (regionsgennemsnit 81%). I 2022 har afd. 5, Tværmarksvej/Stenagervej og afd. 9, Spangsvej/Tværmarksvej røde markeringer (lav effektivitet) mod ingen røde afdelinger i 2021. I afd. 5, Tværmarkvej/Stenagervej er boligerne utidssvarende og afdelingen står over for en kommende helhedsplan med støtte fra LBF. I afd. 9, Spangsvej/Tværmarksvej er der en række ældre beboere, som ønsker et højere serviceniveau.

Boligforeningen har et løbende fokus på effektivisering af driftsområdet, bl.a. ved energioptimeringer i organisationen, og udviklingen på driftskontiene følges tæt i de enkelte afdelinger.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 4, Langengevej og afd. 18, Vikær Tofte).

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Boligforeningen har et øget fokus på arbejdsgange, processer, retningslinjer og politikker. I årets løb har bestyrelsens arbejde bl.a. omfattet revidering og udarbejdelse af organisationens forretningsgange, arbejdsgange og politikker.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

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.

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 er tilrettelagt på en hensigtsmæssig måde for at kompensere herfor. Den interne kontrol giver efter revisionens opfattelse høj



grad af sikkerhed, men ikke garanti for, at tilsigtede og utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder, herunder misbrug af virksomhedens aktiver, ikke kan opstå eller forblive uopdagede.

1. december 2023
Side 9 af 9

Det er ledelsens vurdering, at der er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for de væsentligste områder. Ledelsen har oplyst revisor, at ledelsen og bestyrelsen løbende er opmærksomme på forretningsgangsbeskrivelse, herunder behov for evt. udarbejdelse af nye beskrivelser samt ajourføring af eksisterende forretningsgangsbeskrivelser.

Med henvisning til revisionsprotokollat af 5. april 2022 anbefaler revisor fortsat, at ledelsen overvejer at styrke den interne kontrol omkring ændring af stamdata for kreditorer. Som revisor tidligere har anført, er det normalt en god kontrol, at ændring af stamdata alene kan foretages af medarbejdere, som ikke også samtidig foretager bogføring og udfører betalinger, eller alternativt at ændring af stamdata skal godkendes af to personer i forening. Boligforeningen oplyste, at revisors anbefaling er indarbejdet. Der er indsat en ekstra kontrol i forbindelse med oprettelse af nye kreditorer og ændring af stamdata.

6. Evt.

Ingen bemærkninger.