



Aarhus Kommune
Børn og Unge

Den 17. november 2014

**MTM-CBM/Grundsøg og Støttet
Byggeri**
Kalkværksvej 10
8100 Aarhus C

Styringsdialog 2014, Boligforeningen af 10. marts 1943

Sagsnr. 13/011503-39
Journalnr.
Sagsbeh. Claus Bo Jensen

Mødedato: 17. november 2014
Mødetid: 13.00
Mødested: Tranekærparken 1
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Formand Preben Thomsen
Forretningsfører Anni Øhrberg

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen

Telefon 8940 2000
Direkte telefon +45 8940 2741
Fax

E-mail cbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Ledelse og beboerdemokrati
4. Renoveringer
5. Diverse
6. Evt. aftale

1. Baggrund

I 2014 er der for fjerde år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2014 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Hverken Aarhus kommune eller Boligforeningen af 10. marts 1943 (BF) havde ytret ønske om drøftelse af særlige emner i dialogen.

Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2012/13, årsberetning, spørgeskema, protokollat, mødereferater, 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.

På kommunens hjemmeside vil kun stå den seneste redegørelse.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålshed</i>	<i>Regnskab 2012/13</i>	<i>regnskab 2011/12</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	13.092	10.307	8.207	5.350
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	18.396	18.097	16.621	16.894

Egenkapital i alt kr./lejemål	35.195	31.578	28.104	26.455
-------------------------------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat er et overskud på 165 t.kr. som tilføres arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et overskud på 322.000 kr. Afvigelsen skyldes primært et ikke-budgetteret tilskud til afdelingerne, der er bevilget med baggrund i, at midler i fællesforvaltning har opnået lavere afkast end forventet.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2012/13 samlet været på ca. 3,8 mio. kr.

Nettotilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån er på 3,5 mio. kr. (mod 2,6 og 2,4 mio. kr. i 2012/13 og 2010/2011). Stigningen i tilgangen skyldes udamortiseringen af en række lån i afdelingerne 11, 12 og 14 i regnskabsåret. I de kommende år vil der ikke i samme grad være vækst i tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån. Tilvæksten til dispositionsfonden (og dermed egenkapitalen) vil ved en uændret tilskudspraksis stabilisere sig på ca. 3,7 mio. kr. årligt.

Der er ydet tilskud af dispositionsfonden på 42 t.kr. kr. til dækning af tab i forbindelse med lejeledighed og 313 t.kr. til dækning af tab på fraflytninger. Derudover er der ikke ydet tilskud til afdelingerne. Det forventes, at BF på sigt i højere grad vil aktivere egenkapitalen i afdelingerne ved tildeling af støtte. BF oplyste, at dette kunne ske ved at supplere låneoptagelsen i afdelingerne med ydelsesbidrag fra egenkapitalen. Hovedbestyrelsen har fastlagt kriterier for tildeling af støtte.

Afdelingerne har ikke henlagt til dispositionsfonden i 2012/13, da dispositionsfondens likvide del overstiger minimumskravet på 5.480 kr. pr. lejemålsenhed.

I styringsrapporten er der kritisk anmærkning på arbejdskapitalens størrelse (for høj). Boligforeningen oplyste, at egenkapitalen anses for passende i forhold til boligforeningens størrelse og aktuelle udfordringer.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed er den 3. største i Aarhus kommune. Der er dog langt op til de 2 mest velkonsoliderede boligforeninger i kommunen men en relativ stor andel af organisationens egenkapitalen består af likvide midler. Ifølge oversigt udarbejdet af revisor er boligforeningens egenkapital fra 30. september 2010 til 30. september 2013 steget med 10,3 mio. kr.

Midler i fællesforvaltning er i 2012/13 forrentet med 0,74% (mod 3,9% i 2011/12 og 1,31% i 2010/11). Det oplystes, at midlerne forvaltes af 3 kapitalforvaltere, der har mandat til at operere indenfor en varighed på 5. Varigheden på den nuværende obligationsbeholdning vurderes dog at være mindre pt., hvilket tilskrives forvalternes forventninger om en rentestigning.

Forrentningen af midler i fælles forvaltning er lavere end budgetteret afdelingerne. Derfor har foreningen ydet et tilskud over driften på 500 kr. pr. lejemålsenhed til afdelingerne (konto 531)

Det oplystes, at fusionsovervejelserne har måttet opgives efter, at organisationens øverste myndighed (generalforsamlingen) ikke godkendte fusionen.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2012/13</i>	<i>regnskab 2011/12</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.969	4.016	3.840	3.725
Nettoadministrationsudgift kr./ lejemål	3.424	3.100	3.814	3.484

Boligorganisationen har budgetteret kostægte.

Administrationsbidraget overstiger styringsrapportens benchmark men er på knapt et omtrentligt gennemsnitligt niveau for Aarhus Kommune.

Nettoadministrationsudgiften er mindre end bidraget. Dette skyldes tilgang af større byggesagshonorarer, gebyrer mv. end budgetteret.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Ved brev af 30. maj 2013 har boligorganisationen oplyst, at der opereres med en 20. årig planperiode.

De ved samme lejlighed fremsendte vedligeholdelsesplaner er alle finansieret af henlæggelser.

Revisor påpeger, at henlæggelser i afd. 5 har beskeden størrelse. BF bekræftede dette eftersom, der forventes væsentlige investeringer i klimaskærmen. BF ville fremadrettet have fokus på henlæggelserne i denne afdeling.

Der er planlagt større renoveringer af afd. 8 og 10. Som følge heraf er henlæggelserne på 10 års sigt lavere end gennemsnittet

De årlige henlæggelser i afd. 12 er pr. oktober 2012 hævet hvilket er i overensstemmelse med tidligere aftale.

Punktet er til drøftelse i kommende års styringsdialog.

Forvaltningsrevision

Det er revisors vurdering, at boligforeningens forvaltningssystem opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Boligorganisationen har udarbejdet et målsætningsprogram, der løbende ajourføres i forbindelse med det årlige bestyrelsesseminar.

Der afventes fortsat de af ministeriet varslede nye retningslinier for egenkontrol, forvaltningsrevision mv.

Årsregnskab 2012/13

Årsregnskabet er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

3. Ledelse og beboerdemokrati

BF vurderer, at beboerdemokratiet i afdelingerne er velfungerende.

Der oplystes, at samtlige afdelinger nu har en afdelingsbestyrelse.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside indeholder referater af hovedbestyrelsesmøder og, at der er referater af hovedparten af afdelingsmøderne.

Målsætningsprogrammet, der løbende ajourføres som led i forvaltningsrevisionen, har særligt fokus på at sikre beboerdemokratiet gennem samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og hovedbestyrelsen.

Der ansættes ny direktør efter sommeren 2015. Seminar i efteråret 2014 med samarbejde og ledelse som tema.

4. Renoveringer

Afdelingerne har generelt tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand med undtagelse af følgende tre afdelinger:

Afd. 1, Dybbølvej

Der er udarbejdet helhedsplan og fremsendt ansøgning om renoveringsstøtte til landsbygefonden den 21. juni 2012. Projektet afventer Landsbygefondens godkendelse. Når LBF's godkendelse foreligger afholdes orienterende møde for beboerne. Først herefter tager beboerdemokratiet endelig stilling. Forventet byggestart 2015/16.

Afd. 14

Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende: Ydervægge, tag, vinduer og døre, betonkonstruktioner, baderum, ventilation og tilgængelighed. BF forventer første besøg fra Landsbyggefonden i løbet af 2014

Afd. 12

Som nævnt ovenfor er henlæggelserne i afdelingen utilstrækkelige. I nær fremtid er der behov for en vinduesudskiftning.

5. Diverse

Der er ikke væsentlige ændringer i flyttefrekvensen i forhold til tidligere.

Samtlige afdelinger må på baggrund af de udfyldte oplysningsskemaer betragtes som socialt velfungerende.

6. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Dialogen har ikke afdækket umiddelbare behov for indgåelse af aftaler. Der er derfor ikke i styringsdialog 2014 indgået aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.