



Mødereferat

Styringsdialog 2013, Boligforeningen af 10. marts 1943

Mødedato: 14. januar 2014
Mødetid: 10.00
Mødested: Tranekærparken 1
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Forretningsfører Anni Øhrberg

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen

Aarhus Kommune
Sundhed og Omsorg

På mødet blev følgende punkter drøftet:

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

MTM-POB/Støttet Byggeri
Kalkværksvej 10
8100 Aarhus C

Sagsnr. 13/011503-35
Journalnr.
Sagsbeh. Claus Bo Jensen

1. Baggrund

I 2013 er der for tredje år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Telefon 8940 2000
Direkte telefon +45 8940 2741
Fax

Som et led i styringsdialog 2013 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

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

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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2011/12, 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. lejemsenhed</i>	<i>regnskab 2011/12</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemsål	10.307	8.207	5.350
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemsål	18.097	16.621	16.894

Egenkapital i alt kr./ lejemsål	31.578	28.104	26.455
---------------------------------	--------	--------	--------

Årets resultat er et overskud på 1,7 mio. kr. som tilføres arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et overskud på 26.000 kr. Budgetafvigelsen skyldes flere renteindtægter og lavere administrationsomkostninger end budgetteret.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2011/12 været på 2,6 mio. kr.

Nettotilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån er på 2,6 mio. kr. (mod 2,4 mio. kr. i 2010/2011). Stigningen skyldes udamortiseringen af en række lån i afdelingerne 11, 12 og 14 i regnskabsåret.

Der er ikke i regnskabsåret ydet tilskud til afdelinger.

Der er ydet tilskud af dispositionsfonden på 8.758 kr. til dækning af tab i forbindelse med lejeledighed.

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. lejemsenhed 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 egenkapitalen består af likvide midler. Ifølge oversigt udarbejdet af revisor er boligforeningens egenkapital fra 30. september 2010 til 30. september 2012 steget med 6,4 mio. kr. BF har dog forventninger til en mere afdæmpet vækst frem-

over fordi nogle afdelinger har behov for støtte ved kommende renoveringer.

Midler i fællesforvaltning er i 2011/12 forrentet med 3,9% mod 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.

Det oplystes, at fusionsovervejelserne med AL2 Bolig har fået en mere konkret karakter efter, at en fælles arbejdsgruppe har konkluderet, at en fusion vil have en række positive synergieffekter for begge boligorganisationer. Der planlægges en række informationsmøder inden fusionen forelægges generalforsamlingen i BF til godkendelse. Der arbejdes mod en fusion til ikrafttræden pr. 1. januar 2015.

Administrationsbidrag

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

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.

De årlige henlæggelser i afd. 12 er pr. oktober 2012 hævet væsentligt, hvilket er i overensstemmelse med tidligere aftale. Udgiften til nye vinduer, der i vedligeholdelsesplanen er vurderet til 1,5 mio. kr. vil snarere andrage 17 mio. kr. En del af ombygningsudgiften vil imid-

lertid være forbedringer, der lånefinansieres. Samtidig vil der blive anvendt trækningsrettigheder i Landsbyggefonden.

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

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.

Der forventes fortsat de af ministeriet varslede nye retningslinier for egenkontrol, forvaltningsrevision m.v.

Årsregnskab 2011/12

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

Generelt set vurderer BF, at beboerdemokratiet i afdelingerne er vel-fungerende.

Afdeling 18, der primært er beboet af pensionister, har ikke afdelingsbestyrelsen. Beboerdemokratiet er betegnet som mindre velfungerende

Afd. 19 har heller ikke afdelingsbestyrelse. Det vurderes dog, at problemet kun er midlertidigt.

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

4. Renoveringer

Afd. 1, Dybbølvej

Der er udarbejdet helhedsplan og fremsendt ansøgning om renoveringsstøtte til landsbyggefonden den 21. juni 2012. Forventet byggestart 2015/16

Afd. 5, Tværmærksvej/Stenagervej

Manglende efterisolering. En samlet løsning på problemet vil være økonomisk meget tung af løfte for afdelingen. Der er lavet en prøveisolering på én bolig og resultatet heraf afventer vinterens gang. Bader værelser og køkkener udskiftes/renoveres i forbindelse med flytninger. Finansieringen af disse tiltag vil indgå i kommende fusionsdrøftelser.

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.

5. Diverse

Afdelingerne har generelt tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand med undtagelse af de tre afdelinger, hvor der planlægges større renoveringer.

Flyttefrekvensen er samlet set uændret i forhold til 2009/10.

Samtlige afdelinger må på baggrund af de udfyldte oplysningskemaer betragtes som socialt velfungerende. Boligorganisationen har ikke afdelinger med problemer, pga. f.eks. klagesager eller vold og hærværk.

6. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

I Århus kommune er der over årene etableret forskellige fora for koordinering og samarbejde mellem kommune og boligforeningerne. Dette arbejde fortsætter ufortrødent og vil naturligt begrænse behovet for konkrete aftaler med kommune og boligorganisation i styringsdialogmæssig sammenhæng.

Dialogen har ikke afdækket umiddelbare behov for indgåelse af aftaler. Der er derfor ikke i styringsdialog 2013 indgået nye aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.