



16. december 2022
Side 1 af 9

Redegørelse Styringsdialog 2022 – Kollegiekontoret

Dato: 6. september 2022
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand René Skau Björnsson
Direktør Per Juulsen
Administrationschef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Torsten Kjær Ravn
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026199
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Kollegiekontorets årsregnskab for 2020/2021 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 2022 vurderet behov for aftale mellem Kollegiekontoret og Aarhus Kommune.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2020/2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside mv.



Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

16. december 2022
Side 2 af 9

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

4. Ledelse og beboerdemokrati

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

5. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

6. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

- Orientering om dialogværktøjet

7. UngdomsboligAarhus.dk

8. Ravnsbjerg Kollegiet og Skjoldhøjkollegiet

9. Evt.



1. Økonomi, drift og administration

16. december 2022

Side 3 af 9

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.657	6.567	6.643	6.118	5.801	5.502
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.490	11.523	10.947	10.445	10.318	11.256

Samlet egenkapital

Regnskab 2020/2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	31.413.897	31.413.897
Dispositionsfond (kr.)	23.876.201	18.201.241

Årets resultat er et underskud på 82 t.kr., som er dækket af arbejdskapitalen, mod et overskud på knap 1,6 mio. kr. i 2019/2020.

Dispositionsfondens likvide del er 6.657 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.647 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 2017 har afdelingerne har ikke indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning.

Dispositionsfonden er samlet reduceret med 159 t.kr.

Tilgang dispositionsfond 2020/2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 290 t.kr. – bidrag, afd.
- 4,3 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån

Afgang dispositionsfond 2020/2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 824 t.kr. – tilskud mv.
- 915 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 290 t.kr. – indbetalinger Nybyggerifonden
- 2,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på samlet 915 t.kr.

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødegå mulige driftstab og tab ved de store byggesager,



som altid indebærer en vis risiko. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager og i nogle tilfælde som billig lånefinansiering til afdelinger.

16. december 2022
Side 4 af 9

Egenkapitalen vurderes at have et passende niveau, så yderligere konsolidering vil ske i takt med evt. boligtilvækst og reglerne om minimumsbeholdning i dispositionsfonden.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Boligorganisationens bestyrelse har opstillet målsætninger inden for 5 hovedemner med henblik på en måling af, om der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet:

- Beboerdemokrati
- Service
- Byggerier
- Samarbejde
- Bæredygtighed

I tilslutning til regnskabet skal boligorganisationen afgive en årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret.

Som det overordnede effektivitetsmål for organisationen fastholdes et uændret administrationsbidrag og indstillingsgebyr siden 2011.

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 bemærker Kollegiekontoret:

1. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 4 afdelinger har modtaget driftstilskud fra dispositionsfonden som hel eller delvis tilbageførsel af udamortiserede lånydelser, der ikke indbetales til Landsbyggefonden.
2. Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der opfølges yderligere på forbruget på konto 114 og 115 overfor afdelingsbestyrelserne.
3. Den effektive drift i afdelingerne sikres især via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, -fakturaer og -opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger. Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særligt fokus på området med henblik på udnyttelse af sparemuligheder.



4. Fra 2018/2019 er der fastsat 4-årige mål - uændret udgift - for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen.
5. Revisor har ikke påtalt væsentlige forhold.

16. december 2022
Side 5 af 9

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -0,20% i 2020/2021 mod -0,18% i 2019/2020.

Administrationsbidrag

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.233	3.230	3.226	3.238	2.895	2.896
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.227	2.581	2.147	3.310	2.706	2.457

Administrationsbidraget på 3.233 kr. pr. lejemålsenhed ligger betydeligt under benchmark i styringsrapporten (4.180 kr. pr. lejemålsenhed).

Korrespondance med LBF

LBF har konstateret enkelte forhold, der ikke forventes en tilbagemelding på, men som blot skal tilrettes i regnskabsindberetningen fremadrettet.

Udlejningssituationen for ungdomsboliger/tomgang

Ved studiestart er der fortsat tæt ved fuld udlejning af organisationens boliger, men der er generelt færre studerende i byen.

Ledigheden er derfor stigende hen over året. Der er forventninger om et lejetab fremover på samme niveau som i 2020/21. Til imødegåelse af lejetab påtænkes øget markedsføring af boligerne og i særlige tilfælde udlejning til andre end målgruppen. Sidstnævnte tiltag vil alene blive anvendt undtagelsesvis, eftersom udlejning til andre end målgruppen på sigt vil ændre beboersammensætningen og kan måske på sigt medføre større lejeledighed.

Boliggarantien, hvor nye studerende omkring studiestart efter sommerferien prioriteres forud til en række boliger, er efter nogle år så indarbejdet, gennemprøvet og kendt blandt ansøgere, at boligsituationen meget hurtigt normaliseres efter studiestart. I 2021 blev målet for boliggarantien opnået, idet alle ansøgere fik tilbudt en bolig inden studiestart.

I Kollegiekontorets afdelinger har der været et lejetab på over 900 t.kr., mens der relativt set i samme periode har været endnu større lejetab på de selvejende kollegier.



16. december 2022
Side 6 af 9

Kløvergården

Det fremgår af styringsrapporten og revisionsprotokollen, at afd. 10, Kløvergården fortsat har udlejningsproblemer og et lejetab på 519 t.kr. svarende til 14,27 % af de samlede boligafgifter. Dette skyldes bl.a. covid-19, og at afdelingen ligger i Skødstrup.

2. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Kollegiekontoret har et relativt højt henlæggelsesniveau. Derfor er der røde markeringer for flere afdelinger i styringsrapporten.

Der henlægges til udskiftning af køkkener. Udskiftningen er fuldt finansieret af henlæggelser og sker både ved fraflytning og samlet udbud.

Det fremgår af spørgeskemaet, at alle afdelingers henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Igangsætning afventes fortsat.

3. Effektivisering

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 95%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 83%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

Kollegiekontoret har 4 gule afdelinger.

Kollegiekontorets udgifter til energi falder negativt ud i benchmarkanalysen. Den primære årsag til denne forskel er, at Kollegiekontoret har mange boliger, som har fælles opkrævning af el, vand og varme. Det vurderes derfor, at benchmarkanalysen ikke kan bruges på disse konti som sammenligning.

Kollegiekontoret har for 2020/2021 udarbejdet en rapport om opfyldelsen af en lang række målsætninger for såvel boligorganisationen som afdelingerne. Målingerne skal belyse, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. Notatet vil efterfølgende blive behandlet af bestyrelsen.



Revisor anbefaler, at rapporten udbygges til at indeholde målsætninger (målbare) til vurdering af målopfyldelsen for de enkelte områder, som kan anvendes i en konklusion for årets egenkontrol. Ligeledes vil udviklingen i tallene over en periode kunne anvendes til vurderinger i forbindelse med en konklusion for egenkontrollen.

16. december 2022
Side 7 af 9

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kontrolmiljø/procedurer

Som følge af konstateret svig i Østjysk Bolig er forretningsgange og egenkontrol gennemgået med henblik på forebyggelse af risiko for svig. Enkelte mindre konteringsprocedurer er ændret, så det sikres, at indbetalinger konteres korrekt. Endvidere overvejes retningslinjer for medarbejderes modtagelse af gaver, deltagelse i faglige netværk og udnyttelse af rabatordninger hos leverandører overfor den værdibaserede ledelsesmetode, som er Kollegiekontorets hovedmodel. Overvejelserne er ikke udmøntet i konkrete retningslinjer.

Tilsynet bemærkede i den forbindelse, at byens øvrige boligorganisationer har indført retningslinjer/forbud mod brug af organisationens leverandører og at sådanne retningslinjer også er begrundet i at fjerne mistanken om, at medarbejderne i deres arbejde kunne være påvirket af uvedkommende hensyn.

Revisor gør opmærksom på at revisionsarbejdet udføres ved stikprøver og ikke omfatter en gennemgang af alle forretningsgange inden for det regnskabsmæssige område og ikke en gennemgang af alle transaktioner og bilag. Muligheden for at forhindre evt. fejl og uregelmæssigheder beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af de administrative systemer er sikret en god intern kontrol.

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Revisor bemærker dog, at forretningsgangsbeskrivelserne har karakter af arbejdsbeskrivelser, som ikke i alle tilfælde omfatter beskrivelse af interne kontroller. Derfor anbefaler revisor, at forretningsgangsbeskrivelserne for de mest væsentlige og risikofyldte områder, udvides til også at beskrive interne kontroller som f.eks. funktionsadskillelse og adgangsbegrænsning. Der henvises til det af revisor udarbejdede managementletter, dateret 12. oktober 2021, s. 2.

Revisor har som et led i den løbende revision testet de generelle nøglekontroller samt foretaget revision af forretningsgangene for huslejeområdet. Der henvises til managementletter af 10. august 2022. Det er i den forbindelse konstateret, at ledere i teknisk afdeling og teamleder for økonomi kan bestille og godkende køb alene uden beløbsgrænse samt en række yderligere



forhold. Kollegiekontoret har efterfølgende indført en beløbsgrænse for indkøb på 10.000 kr. for indkøb uden anden godkender af faktura.

16. december 2022
Side 8 af 9

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Kollegiekontoret oplyste, at der er et velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne. Der er 1 kollegium uden afdelingsbestyrelse.

5. Byggesager

- Nybyggeri
 - Afd. 29, Tranekærvej
 - Skema B godkendt d. 19. juni 2020
 - 312 ungdomsboliger

 - Afd. 30, Skejbyparken
 - Skema B godkendt d. 4. november 2020
 - 117 ungdomsboliger

 - Afd. 31, Godsbanekollegiet
 - Skema B godkendt d. 30. marts 2020
 - 132 ungdomsboliger

De tre byggerier forventes færdigopført i sommeren 2022, hvorefter der forventes en flerårig pause i nybyggerierne af almene ungdomsboliger.

6. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet.

7. UngdomsboligAarhus.dk

Systemet er udviklet og driftet af KTP, som mange boligorganisationer har fravalgt. Systemet er imidlertid tilpasset ansøgningskriterierne fra 2008, der er vedtaget af byrådet.

Indenfor en 3-5 års periode skal en ny digital platform indarbejdes. På dette tidspunkt ønskes primært en anciennitetsbaseret tildeling med enkelte tilpasninger.

Tilsynet vil i fornødent omfang blive inddraget i vurderingen af, om spørgsmålet på ny skal for byrådet.



16. december 2022
Side 9 af 9

8. Ravnsbjerg Kollegiet og Skjoldhøjkollegiet

Der vil blive udarbejdet notat til et kommende rådmandsmøde for planerne for begge kollegier.

9. Evt.

Intet under punktet.