



Redegørelse Styringsdialog 2023 Lejerbo Århus

24. september 2023
Side 1 af 8

Dato: 31. august 2023
Tid: 13:00 – 14.30
Sted: Blixens Mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Inge Køster
Forretningsfører Pia Hesselvig
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
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-2023-001014
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Lejerbo Århus' årsregnskab 2021/2022 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 Lejerbo Århus 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 2021/2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat 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.



24. september 2023
Side 2 af 8

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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 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

24. september 2023

Side 3 af 8

1. Byggesager

Status på nybyggeri og renoveringer

○ Nybyggeri:

Afd. 1244-0 Skejbyvej

- Mangler godkendelse af skema C
- Underfinansiering af anskaffelsessum, da afdelingen ikke har hjemtaget endeligt realkreditlån

Afd. 1249-0 Åbyvej - Lokesvej

- Mangler godkendelse af skema C

Afd. 1231-0, Høriisparken

- Mangeludbedring efter 1. års gennemgang pågår.

Afd. 1237-0, Trianglen:

- 70 familieboliger
- Afventer fortsat behandling af lokalplan

Afd. 1252-0, Circle House:

- 60 familieboliger
- Der er usikkerhed om den endelige anskaffelsessum, da entreprenør er gået konkurs.

Tilsynet er i dialog med ministeriet om forskellige løsningsmuligheder.

Lejerbo oplyste i 2022, at der vil ske en drøftelse af fordeling af dækning af projektets tab mellem Lejerbo Århus og administrationsorganisationen Lejerbo, når der foreligger et konkret tal.

Tilsynet har fortsat forventninger om sådanne drøftelser, når et evt. tab er endelig opgjort.

Latyrusvej

- Der er ansøgt om skema A

Kringelled, Egå

- Intet nyt – forureningssag kører fortsat.

Afd. 1237-0, Trianglen

- Status er fortsat "under afklaring"

Hjortshøj



24. september 2023
Side 4 af 8

- Dialog med Andelssamfundet i Hjortshøj om interesse for at medvirke til udvikling af hjørnegrunden og etablere almene boliger på en del af grunden.

- Renoveringer:
Afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg
 - Afsluttet maj 2023. Mangler godkendelse af skema C
 - Ekstraarbejder er opgjort til 6,6 mio. kr. Afventer LBFs stillingtagen til overskridelsen.

- Afd. 238-0, Lærkebo:
 - Afdelingen står overfor en helhedsplan

I fortsættelse af styringsdialogen for 2022 bemærkede tilsynet, at Lejerbo Århus' risiko i forbindelse med byggesager i forhold til boligselskabets størrelse løbende skal overvejes. Det skal ved nye projekter overvejes, om boligorganisationens økonomiske stødpude (egenkapital) er tilstrækkelig til at imødegå de økonomiske risici, der er ved aktiviteten.

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

Lejerbo Århus har pga. de relativt mange igangværende projekter en aktiv rolle på området. Tilsynet påpegede under punktet vigtigheden af, at Almene Boliger involveres/informerer på et tidligt tidspunkt ved beslutninger om f.eks. helhedsplaner, større renoveringer mv.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	5.191	5.567	10.311	9.048	9.112	12.460	10.961	10.849
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	3.518	3.411	5.062	5.544	5.470	5.336	4.816	4.721

Egenkapital (likvid del) kr. pr. lejermålsenhed	8.709	8.978	15.373	14.592	14.582	17.796	15.777	15.570
---	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



24. september 2023
Side 5 af 8

Samlet egenkapital

Regnskab 2021/2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.834.472	1.834.272
Dispositionsfond (kr.)	7.480.874	2.706.377

Årets resultat er et underskud på 30 t.kr., der er dækket af arbejdskapitalen.

Den samlede egenkapital er forøget med 26 t.kr. i 2021/2022 og udgør samlet 9,3 mio. kr. Den likvide (disponible) del af egenkapitalen udgør 8.709 kr. pr. lejemålsenhed. En fremskrivning af den likvide egenkapital frem til 2030/2031 (inkl. trækingsret) viser med undtagelse af et mindre fald i 2024/2025 en gradvis stigning frem til 2030/2031. Tilsynet noterede, at der ikke i dette scenarie er indregnet evt. ekstraordinære udgifter ved nybyggeri.

Den disponible dispositionsfond udgør 5.191 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfondens likvide del udgør under 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der i regnskabsåret er betalt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2021/2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 304 t.kr. – bidrag afd.
- 3,7 mio. kr. – udamortiserede lån
- 438 t.kr. – pligtmæssige bidrag fra afd.

Afgang dispositionsfond 2021/2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 496 t.kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 125 t.kr. – tilskud mv.
- 53 t.kr. – tilskud tab v. fraflytninger
- 1,3 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 2,6 mio. kr. – indbetalinger til LBF

Korrespondance med LBF

Der har i årets løb ikke været korrespondance med LBF.

Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at Lejerbo under hensyntagen til sparsommelighed, effektivitet og kvalitet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.



Det fremgår af årsberetningen, at der er lavet 4-årige mål for afdelingerne med hhv. den højeste og laveste udgift på hver af de benchmarkede konti samt udviklingen i henlæggelser på konto 401. Udviklingen er sammenholdt med gennemsnittet for Aarhus-afdelingerne og Lejerbos udgifter. Der er derfor ikke fastlagt 4-årige mål for alle afdelinger.

24. september 2023
Side 6 af 8

Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med -1,45%. Lejerbo Århus' kapital indgår i fællesforvaltning med de øvrige boligorganisationer i Lejerbo.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåsenhed	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.947*	3.588	4.190	4.324	4.305	4.750	4.045	3.973
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	4.586	3.485	4.235	4.244	4.173	4.579	4.180	3.973

* Administrationsbidrag inkl. tillægsydelse.

Administrationsbidraget for 2021/2022 ligger over benchmark (4.678 kr. pr. lejemåsenhed).

Lejerbo Århus' udgifter til forretningsførelse består fortsat af et honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelse. Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen er medtaget under konto 512 (forretningsførelse) og 601 (administrationsbidrag), hvorimod udgifter til og indtægter vedrørende tillægsydelse medtages under ekstraordinære udgifter (konto 541) og indtægter (konto 611). Tillægsydelse medregnes således ikke i administrationsbidraget.

Ledelsen har oplyst til revisor, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer, for så vidt angår udgiften til grundydelse.

Tilsynet er fortsat uenig i betragtningen. Tilsynet vurderer derimod, at gældende praksis komplicerer sammenligninger/effektivitetsvurderinger på tværs af organisationerne.

Henlæggelser

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



De årlige og opsparede henlæggelser i afd. 163, Store Ravnsbjerg ligger, som påpeget i dialog 2022, fortsat under benchmark trods mindre stigninger i det forløbne år. Tilsynet forventer fortsat at være opmærksomhed herpå.

24. september 2023
Side 7 af 8

Afd. 163 Store Ravnsbjerg	2021/2022	
	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m ²	216	700
Årlige henlæggelser kr./m ²	109	204

3. Udlejningssituationen

Lejerbo Århus vurderer ikke, at der i boligorganisationens afdelinger er væsentlige udlejningsproblemer.

Der har i regnskabsåret primært været udlejningsvanskeligheder i afd. 1231-0, Høiriisparken (ca. 1,1 mio. kr.). Problemerne vurderes dog at være af forbigående karakter.

Der er tendenser til større mobilitet (fracflytningsprocent) fra afdelingerne. Samtidig skal man ofte længere ned på ventelisten for at finde lejere.

Pr. 1. august 2023 er 1 ungdomsbolig og 1 familiebolig ledige.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Lejerbo Århus' effektivitet er på 68% i 2021/22 mod 75% i 2020/21 og ligger under regionsgennemsnittet (81%). Der er 3 afdelinger med rød markering (lav effektivitet). I 2020/21 var der ingen røde afdelinger.

Det oplystes, at der er løbende fokus på effektiv drift på alle de benchmarkede konti.

Forespurgt herom kunne Lejerbo Århus ikke redegøre for baggrunden for den negative udvikling i det forløbne år.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.



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

24. september 2023
Side 8 af 8

Lejerbo Århus' væsentlige forretningsgange og interne kontroller for boligorganisation og afdelinger er etableret i regi af Lejerbo. Revisor bemærker, at der ikke er identificeret væsentlige svagheder i forretningsgange samt interne kontroller, og det vurderes, at disse samlet er betryggende.

BL's God Almen Ledelse og anbefalingerne fra arbejdsgruppens afrapportering indgår i boligorganisationens bestyrelsesarbejde.

Lejerbo Århus' vedtægter muliggør udpegning af en ekstern vidensperson til bestyrelsen, som benyttes af organisationen.

6. Evt.

Intet under punktet