



Redegørelse Styringsdialog 2024, Boligforeningen 10. marts 1943

5. december 2024
Side 1 af 11

Dato: 20. november 2024
Tid: 10:00-11:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000359
Dokumentnummer:
13302240

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligforeningen 10. marts' (BF) årsregnskab for 2023 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 2024 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 2023, 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.



Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

5. december 2024
Side 2 af 11

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb
 - Bedragerisag

6. Evt.



Referat

5. december 2024

Side 3 af 11

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 21, Bytoften (IBM-grunden)

- Byggeriet er afsluttet og afdelingen er i drift. Afdelingen mangler at udleje 7 boliger før den er fuld udlejet. Samlet budgetoverskridelse på 13,9 mio. kr. der dækkes af dispositionsfonden.

Afd. 23, Engsøvej (tidligere Arresøvej I)

- Skema B godkendt d. 29. juni 2021
- 72 familieboliger
- Indsendt Skema C der aktuelt ikke er godkendt. Der foreligger ikke revisionsprotokol vedr. ekstraomkostninger
- Byggeriet er afsluttet og afdelingen gået i drift

Afd. 26, Arresøvej II (Rescale)

- Skema A godkendt d. 15. juli 2021
- 24 boliger
- Byggeriet kan ikke gennemføres inden for maksimumbeløbet for alment byggeri. Landsbyggefonden har derfor bevilget andel i rammen på 1.400 boliger med forhøjet maksimumbeløb. Boligforeningen har fået tilsagn om andel i rammen på 4,5 mio. kr.
- Byggeriet gik i gang ultimo 2023
- Den delegeret bygherre har likviditetsproblemer. Holst vil ansøge tilsynet om en revision af aftalesættet for at sikre byggeriets færdiggørelse.

Afd. 27, Skæring Fælled

- Skema B godkendt d. 22. december 2021
- 13 familieboliger
- Indflytning medio 2023
- Byggeriet er afsluttet og afdelingen gået i drift
- Skema C forsinket grundet godkendt pga. huslejefordeling

Afd. 28, Arresøvej III

- Skema B er godkendt (delegeret bygherremodel)
- 61 lejeboliger
- Byggeriet igangsat 2024 (pilotering)
- Forventet indflytning primo 2025

Projekter i pipeline



- Willemoesgade: der er ansøgt om tilskud fra puljen til omdannelse af erhverv til boligformål hos Social- og Bolig-styrelsen og der afventes svar fra styrelsen.
- Agerbæksvej: grundkøb
- Larsmindevej: delegeret bygherremodel
- Almene boliger i Nye - option på areal ved etape 1

5. december 2024
Side 4 af 11

Renoveringer

Afd. 5, Tværmærksvej/Stenagervej

- Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden, som er imødekømt. Endnu ikke færdigudviklet og ikke beboerdemokratisk behandlet.

Afd. 8, Tranekærparken

- Der er sendt ansøgning til LBF om grundlag og støtte til en helhedsplan. Besigtigelse afventes.

Afd. 9, Mosevænget

- Der er sendt ansøgning til LBF om grundlag og støtte til en helhedsplan. Besigtigelse afventes.

Boligforeningen udleverede liste over renoveringer.

Tilsynet skal anmode om, at boligforeningen får udarbejdet revisionsprotokol for byggesager for den samlede anskaffelsessum.

Boligforeningen oplyste, at eventuel overskridelse af maksimumbeløbet i et byggeprojekt medførte reduktion i byggesagshonoraret til boligforening og eventuelt tilskud fra egenkapitalen, hvis byggesagshonoraret ikke fuldt ud kunne dække overskridelsen. Boligforeningen oplyste desuden, at direktøren ikke modtager en andel af byggesagshonoraret, men at det fuldt ud tilfalder boligforeningen.

Risikoovervejelser

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.



Boligforeningen oplyser, at ombygningsprojekter af eksisterende ejendomme til almene boliger udgør en stor risiko og skal grundigt overvejes. Tilsynet er enige i denne vurdering.

5. december 2024
Side 5 af 11

Risikoskemaet anvendes i mindre grad i forbindelse den delegerede bygherremodel, da den delegerede bygherre bærer en stor del af risikoen i forbindelse med modellen. Boligforeningen oplyser, at den har gode erfaringer med den delegerede bygherremodel.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	15.754	15.375	17.694	13.706	14.030	16.430	16.731
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	1.747	662	2.586	2.973	8.269	17.143	17.238

Samlet egenkapital

Egenkapital i alt kr./lejemål	38.929	37.808	42.764	39.031	38.060	39.735	39.357
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	19.170.921	2.371.201
Dispositionsfond (kr.)	32.808.327	21.377.607

Årets resultat viser i 2023 et overskud på 259 t.kr. Overskuddet er overført til boligorganisationens egenkapital.

Likvid arbejdskapital udgør 1.747 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.601 kr. pr. lejemålsenhed).



Den samlede dispositionsfond er steget med ca. 1,3 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er steget med ca. 511 t. kr. og udgør 15.754 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed).

5. december 2024
Side 6 af 11

Boligforeningen har udarbejdet en fremskrivning for udviklingen i dispositionsfonden til 2026. I 2024 kommer dispositionsfonden under det lovbestemte minimum for likvid dispositionsfond på 6.205 kr. pr. lejemål. Udviklingen skyldes bl.a. budgetoverskridelse af byggeriet i afd. 21 og 23, udlejningssituationen og kompensation for bedragerisagen til de berørte afdelinger. I 2025 (og 2026) sættes afdelingerne i bidrag. Med de kendte udgifter i scenariet forventes det at der efter 2026 ikke længere er behov for bidragsindbetalinger. I den forbindelse påpeger revisor vigtigheden at, at 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.

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 17,8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,7 mio. kr.– pligtmæssige bidrag
- 66 t. kr. – rentetilskrivning egen trækingsret fra LBF

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 6,4 mio. kr. – tilskud m.v.
- 280 t.kr. – tilskud fraflytning/lejetab
- 691 t.kr. – indbetalinger LBF, pligtmæssige bidrag
- 11,1 mio. kr. – indbetalinger LBF, udamortiserede lån
- 0 kr. – tilskud fra LBF til afdelinger (egen trækingsret)

Afgang ved tilskud skyldes driftsstøtte til afdelinger fra hovedforeningen.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der har været en enkelt korrespondance mellem BF og LBF. Korrespondancen er afsluttet og eftersendes til Tilsynet.

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 2023 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 2023 forrentet med 5,62% (heraf positiv kursudvikling 4,02%). I 2022 var der et negativt afkast på 11,6%.

5. december 2024
Side 7 af 11

Pr. 30. september 2024 er der indtil videre opnået en forrentning på 3,89%.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.595	4.295	4.220	4.170	4.170	4.170	4.177
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	5.212	4.531	4.370	4.532	4.670	4.540	4.842

Administrationsbidraget svarer stort set til benchmark (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).

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 boligforeningens 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.

9 ud af 15 afdelinger er kommet ud med et underskud i 2023. Underskuddene skyldes primært ekstra omkostninger til løbende vedligehold og renholdelse.

Der er behov for fremmedfinansiering som følge af større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder i afd. 5, 8, 9, 10, 11, 20 og 22.

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.

Kollektiv råderet



Den huslejefinansierede råderet er suspenderet til 2026. Suspensionen skyldes presset på egenkapitalen i forbindelse med dækning af budgetoverskridelser i nybyggeri, udlejningsvanskeligheder, samt kompensation af midler fra bedragerisagen.

5. december 2024
Side 8 af 11

BF's praksis er at finansiere råderetsarbejder via egenkapitalen.

Ekstern granskning

Primo 2024 er der foretaget en uvildig granskning af henlæggelsesniveauet i alle afdelinger. Granskningen vil få indflydelse på det generelle henlæggelsesniveau i boligorganisationens afdelinger.

3. Udlejningssituationen

Lejetabet udgør 280 t.kr. i 2023.

På dialogmødet udleverede boligforeningen overbliksbillede af udlejningen i de to nye afdelinger, der gik i drift i hhv. oktober 2023 (afd. 21) og januar 2024 (afd. 23)

I afd. 21, er 39 lejemål ud af 47 udlejet pr. november 2024. I af. 23, er 57 lejemål ud af 72, udlejet pr. november 2024. Afdelingen gik i drift i 2023. For begge afdelinger er der taget initiativer til annoncering og åbent hus-arrangementer.

I begge afdelinger er der fuld udlejning af de små lejligheder. Udfordringerne knytter sig alene til 3. og 4. værelseslejligheder. Tilsynet påpegede vigtigheden af at lejen fordeles efter lejlighedernes indbyrdes brugsværdi. Det indebærer f.eks. typisk, at små lejligheder bør have højere husleje (kr. pr. m²) end større lejligheder. Dele af anskaffessummen skal fordeles på enheder fordi installationer vejer tungere i disse lejligheder. Desuden skal væsentlige forskelle i henseende til beliggenhed, udsigt indretning indgå i vurderingen. Der skal med andre ord foretages et skøn fra boligforeningens side.

Tomgangsproblemer er en forholdsvis ny udfordring for boligforeningen. Tilsynet bemærker at tomgangstab for 2023 er beskedent. Boligforeningen oplyste, at der generelt kun var problemer med tomgang i forbindelse med førstegangsudlejning i nybyggeri.

Aktuelt for 2024 har BF reduceret deres tomgangstab til 20 lejemål. Udviklingen går i den rigtige retning
Boligforeningen oplyste, at der var stor udskiftning i Trøjborgafdelingen, men at det var nemt at genudleje (bortset fra Villa Fairhill).



4. Effektivisering

5. december 2024
Side 9 af 11

Mindre effektive afdelinger

Boligforeningens effektivitet er på 80,5% (regionsgennemsnit 80,8%). I 2023 har afd. 5, Tværmarksvej/Stenagervej og afd. 9, Spangsvej/Tværmarksvej røde markeringer (lav effektivitet). Samme afdelinger havde røde markeringer i 2022. Der var ingen røde afdelinger i 2021.

Boligforeningen har indført et nyt tidsstyringssystem som kan integreres med lønsystemet, så der spares tid i administrationen.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 4, Langengevej, afd. 18, Vikær Toften og afd. 19, Langengvej).

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

En ledende medarbejder har begået bedrageri for ca. 4,7 mio. kr. i perioden 2018-2022. Revisoren (EY) konstaterede, at medarbejderen har godkendt betaling af en række faktura udstedt af samme leverandør for arbejder (primært kloak- og vvs-arbejder), der med stor sandsynlighed ikke er blevet udført. BF's aktuelle sagsomkostninger forbundet til bedragerisagen, beløber sig til ca. 800 t.kr.

Grundet bedragerisagen har boligorganisationen implementeret skærpede interne kontroller, pba. konkrete forslag fra EY Forensics (EYF). Disse er i hovedtræk følgende:

- Der er udarbejdet en oversigt over udleverede elektroniske enheder til medarbejdere.
- Der er indarbejdet procedurer for hvornår varmemestre eller driftschefen kan foretage særskilte godkendelser og hvornår der kræves godkendelse i forening med bestyrelsen, herunder ved en fastsat beløbsgrænse.
- Der er udarbejdet arbejdsgangsbeskrivelser for processen vedrørende indhentning af tilbud/udbud.
- Der er foretaget funktionsadskillelse mellem den medarbejder, der rekvirerer arbejder hos en leverandør, og den medarbejder der godkender faktura.
- Der er foretaget automatisk overførsel af godkendt betalingsforslag i KTP, til banken.
- Der er udarbejdet formaliseret beskrivelse af den systemmæssige opsætning af godkendelsesrettigheder.



5. december 2024
Side 10 af 11

- Der er udarbejdet formaliserede procedurer for oprettelse af nye kreditorer, herunder baggrundstjek af kreditorer
- Der er udarbejdet en formaliseret proces for ændring og godkendelse af kreditorstamdata.
- Der er implementeret backup af alle IT-løsninger.

De endnu ikke implementerede tiltag har i den udleverede oversigt gul farve. Disse er i hovedtræk følgende:

- Budget for planlagt vedligeholdelse. Arbejdsgange og kvittering for modtagelsen for arbejdet indarbejdes. Se adgang til de fleste konto for ejendomsfunktionærerne
- Indkøb af IT-udstyr mv. Procedure for opdateret liste afventer
- Rekvisition ved alle indkøb.
- Systemmæssige kontroller i finanssystemet
- Whistleblower-ordning kan overvejes
- Større gennemsigtighed. For afdelingsbestyrelserne over deres driftskonto.

Tilsynet forventer, at den på mødet udleverede oversigt opdateres således, at der i dialog 2025 tilvejebringes et overblik over status på implementeringen af EYFs anbefalinger.

I revisionsprotokollen for 2023 bemærker revisor (EY) følgende:

EY har noteret, at EYF, som led i deres arbejde, har givet konkret forslag til forbedring af den interne kontrol og forretningsgange hvorfor boligforeningen agter at indføre skærpede interne kontroller og forretningsgange. Aktuell status er gennemgået af EY, der vil følge op herpå ved næste års løbende revision.

I gennemgangen af indkøbsområdet konstaterer EY at der er behov for en ajourføring af boligforeningens nuværende indkøbs- og udbudspolitik, således den mere udførligt beskriver retningslinjerne besluttet af boligforeningen herunder roller, beføjelser, beløbsgrænser, dokumentationskrav, indgåelse af rammeaftaler/fastprisafgifter mv. EY anbefaler at der ved udarbejdelsen af de nye retningslinjer, er fokus på at lave disse, så de både tager højde for, at der skal være en god intern kontrol samtidig med, at retningslinjerne fastsættes således, at det er praktisk muligt at overholde disse og sørge for tilstrækkelig dokumentation.

Med henvisning til revisionsprotokollat af 5. april 2022 anbefaler EY fortsat, at ledelsen overvejer at styrke den interne kontrol omkring ændring af stamdata for kreditorer. Boligforeningen har oplyst, at der primo 2024 er udarbejdet tjekskema for ændring af kreditorstamdata, samt systemadskillelse



således at den der ændrer i stamdata, ikke selv kan godkende kreditorstamdata. EY vurderer dette som en styrkelse af den interne kontrol.

5. december 2024
Side 11 af 11

Gavepolitik

Hverken bestyrelsen eller administrationen modtager gaver.
BF modtager få leverandørgaver.

Ved tilfælde af bestyrelsesvederlag, tildeles det fulde beløb til formanden. I byggesager beløber vederlag sig til 1300 kr. pr. møde.

BF eftersender organisationens vederlagspolitik til Tilsynet.

Direktøren noterede at direktøren ikke modtager byggesagshonorar.

God almen ledelse

Bestyrelsen har gennemgået BL's principper for God Almen Ledelse og overvejer at implementere principperne. Der afholdes et strategiseminar i 2025 hvor principperne for God Almen Ledelse er programsat.

Tilsynssager i årets løb

Igangværende tilsynssag vedrørende mistanke om svindel.

BF indgav politianmeldelse i 2023 grundet mistanke om svindel begået af en tidligere ansat. Afklaring på politiets efterforskning kendes på nuværende tidspunkt ikke.

6. Evt.

BF's revision EY ønsker at stoppe samarbejdet. Årsagen skyldes at BF er den eneste boligforening, der anvender EY i Aarhus.