



Enhedslisten i Aarhus Byråd

19. april 2021
Side 1 af 4

Svar på 10-dages forespørgsel om Østjysk Boligs dispositionsfond

Viggo Jonassen fra Enhedslisten har den 4. april 2021 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende Østjysk Boligs dispositionsfond.

Nedenfor følger Teknik og Miljø's svar på de stillede spørgsmål.

Spørgsmål 1

Det ønskes oplyst, om den negative udvikling i Østjysk Boligs dispositionsfond er fremgået af de seneste 5 års regnskaber (en dispositionsfond tømmes vel ikke på et enkelt år)?

Svar

Dispositionsfonden udgør sammen med arbejdskapitalen Østjysk Boligs egenkapital. Fonden er en økonomisk "stødpude", der skal sikre boligorganisationens fortsatte beståen og dække ekstraordinære tab mv. I forbindelse med Landsbyggefonds-støttede renoveringer bidrager fonden ofte til finansieringen.

I tabel 1 fremgår udviklingen i Østjysk Boligs dispositionsfond for regnskabsårene 2015-2019 opdelt på dispositionsfonden i alt, dispositionsfondens disponible og bundne del og dispositionsfondens disponible del pr. lejermålsenhed.

Tabel 1. Udviklingen i Østjysk Boligs dispositionsfond 2015-2019

Regnskabsår	2015	2016	2017	2018	2019
Dispositionsfond, i alt	32.808.358	34.770.597	38.386.951	33.493.796	24.825.886
Dispositionsfond, disponibel del. *)	22.405.377 (22.405.377)	9.506.567 (23.917.206)	7.427.365 (26.735.595)	3.431.332 (21.137.211)	3.199.470 (17.577.432)
Dispositionsfond bundet	10.402.981	25.264.030	30.959.586	30.062.464	21.626416
Dispositionsfond, disponibel del pr. lejermålsenhed	8.054	3.304	2.583	1.183	1.104

Note: *) Parentesen angiver disponibel del med tillæg af de bundne midler (afdelingslån), der efter bestyrelsens beslutning kan gøres disponibel med kort varsel.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Sag: 2
1/033317-2



19. april 2021
Side 2 af 4

Den samlede dispositionsfond er forøget fra 2015-2017, hvilket primært skyldes et reduceret tilskud til afdelingerne i 2016 og nettoprovenu ved likvidation af afdeling (salg af grundstykke) i 2017. Fra 2017-2019 har den samlede dispositionsfond haft en negativ udvikling som følge af tilskud til afdelinger og tab ved fraflytning og lejeledighed i 2018, færre indtægter sammenlignet med 2017 og tilskud fra egen trækingsret til afdeling 3, Ryhaven i 2019 i forbindelse med en gennemgribende renovering af afdelingen.

Dispositionsfonden består af hhv. en disponibel (likvid) og en bunden del. Som det fremgår af tabel 1, er den disponible del af dispositionsfonden reduceret væsentligt siden 2015.

Baggrunden er – udover netop anførte forhold – primært, at boligorganisationen med virkning fra 2016 har lånt afdelingerne midler fra dispositionsfonden. I 2015 var der intet udlån fra dispositionsfonden til afdelingerne. I perioden 2016-2019 var udlånet på ca. 16 mio.kr. i gennemsnit over perioden – tallet i parentes angiver disponibel dispositionsfond uden dette udlån.

Som en direkte konsekvens af udlånet har alle afdelinger siden 2017 indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning.

I henhold til lovgivningen skal der indbetales bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning indtil minimumskravet for likvid dispositionsfond på 5.700 kr. pr. lejemålsenhed er nået (sats for bidrag til dispositionsfonden i 2019). Udlånet har derfor haft en direkte konsekvens for huslejens størrelse i Østjysk Bolig.

Alternativt kunne boligorganisationen have valgt, at lade afdelingerne finansiere udgiften med bank- eller realkreditfinansiering. Der er fortsat mulighed for, at afdelingerne finansierer udgiften, hvorefter likvid dispositionsfond igen kan forøges.

Spørgsmål 2

Det ønskes oplyst, om selskabets revision har gjort opmærksom på problemet?

Svar

I revisionsprotokollaterne for regnskabsårene 2015-2019 redegør Østjysk Boligs revisor for dispositionsfondens størrelse.

For regnskabsårene 2015-2019 bemærker Østjysk Boligs revisor, at dispositionsfondens størrelse skal ses i sammenhæng med, at Østjysk Bolig har givet tilsagn om ydelsesstøtte i forbindelse med renoverings- og forbedringsarbejder i afdeling 3, Ryhaven.



Når der reguleres for ydelsesstøtten, bliver den disponible del af dispositionsfonden væsentligt reduceret. På baggrund heraf er der budgetteret med opkrævning fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning i 2016-2020.

19. april 2021
Side 3 af 4

Revisor bemærker for regnskabsårene 2018-2019, at Østjysk Bolig i forbindelse med Tryghedsrenoveringen i afdeling 6, Bispehaven skal yde støtte, som p.t. er fastsat til at udgøre et årligt beløb på 1.992 t. kr. Forhandlingerne med Landsbyggefonden omkring fastsættelse af det endelige støttebeløb er endnu ikke afsluttet.

I forbindelse med revisionen for 2018-2019 har revisor modtaget en prognose for udviklingen i dispositionsfonden for de kommende 5 år. Prognosen viser et årligt fald i dispositionsfonden, som primært er et resultat af støtte til afdeling 3, Ryhaven og afdeling 6, Bispehaven samt forventet tab på fraflyttere. Samtidig viser prognosen, at dispositionsfondens disponible del bliver negativ i 2021. I prognosen er der ikke taget højde for eventuel reduktion i støtten til Tryghedsrenoveringen i afdeling 6 og provenu fra grundsalg i afdeling 6.

Som følge af behovet for betydelige støttebeløb fra dispositionsfonden til afdelingerne i de kommende år, fremhæver revisor vigtigheden af, at udviklingen i boligorganisationens egenkapital følges nøje, og at fremskrivningen af udviklingen af egenkapitalen løbende ajourføres.

Revisor har ikke taget forbehold ift. hverken årsregnskab eller obligatorisk spørgeskema. Bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet har ikke givet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser.

Spørgsmål 3

Det ønskes oplyst, om kommunens tilsyn med boligforeningen har reageret på udviklingen – og i så fald: med hvilke bemærkninger og handlinger?

Svar

Til de årlige styringsdialogmøder mellem tilsynet i Aarhus Kommune og de enkelte boligorganisationer drøftes boligorganisationernes virksomhed i forhold til lovgivningens målsætninger og eventuelle udfordringer. Det omfatter bl.a. boligorganisationernes økonomi, drift og administration, herunder udviklingen i egenkapitalen (arbejdskapital og dispositionsfond).

Styringsdialogmøderne med Østjysk Bolig har taget udgangspunkt i en dokumentationspakke for de enkelte regnskabsår, som består af en styringsrapport med bilag og regnskabsmateriale, som inkluderer regnskab, regnskabsspørgeskema, revisionsprotokol og bestyrelsens årsberetning. På dialogmøderne har tilsynet gjort opmærksom på den aktuelle status for regnskabsåret, udviklingen i egenkapitalen, herunder dispositionsfonden og



arbejdskapitalen mv. Samtidig er den disponible del af dispositionsfonden pr. lejemålsenhed sammenholdt med lovgivningens minimumskrav og et benchmark for sammenlignelige boligorganisationer.

19. april 2021
Side 4 af 4

På den baggrund har tilsynet haft bemærkninger omkring afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, og at den disponible del af dispositionsfonden pr. lejemålsenhed har ligget væsentligt under benchmark i regnskabsårene 2016-2019.

Tilsynet har på dialogmødet for 2020 fremhævet behovet for, at boligorganisationen bør følge udviklingen i de kommende år nøje og løbende ajourføre fremskrivningen af udviklingen i egenkapitalen.

Det er vurderet, at lånefinansieringen – omtalt under svaret til spørgsmål 1 - er et organisationsanliggende.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek /
Rådmand

Henrik Seiding
Direktør