



8. december 2021
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2021 Lejerbo Århus

Dato: 1. september 2021
Tid: 13:00 – 14.30
Sted: Blixens Mødelokale Y3-119
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Inge Køster
Forretningsfører Pia Hesselvig
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/033371-6
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2021 oplyste Lejerbo Århus, at der er fokus på effektivisering af driften, bl.a. gennem fælles indkøbsaftaler og løbende udbud af håndværkerydelser, forsikringer m.m.

Lejerbo Århus' årsregnskab 2019/2020 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 2021 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.



8. december 2021
Side 2 af 8

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2019/2020, 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status (afd. 163)
- Konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Nybyggeri/reoveringer

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse



8. december 2021
Side 3 af 8

6. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	10.311	9.048	9.112	12.460	10.961	10.849	10.117	7.033
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	5.062	5.544	5.470	5.336	4.816	4.721	4.618	4.154

Egenkapital (likvid del) kr. pr. lejermålsenhed	15.373	14.592	14.582	17.796	15.777	15.570	14.735	11.187
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019/2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.713.073	1.712.873
Dispositionsfond (kr.)	7.934.423	3.489.203

Årets resultat er et underskud på 2.411 kr., der er dækket af arbejdskapitalen.

Den samlede egenkapital er forøget med 848 t.kr. i 2019/2020 og udgør samlet 9,6 mio. kr. De likvide del af egenkapitalen udgør 15.373 kr. pr. lejermålsenhed. En fremskrivning af den likvide egenkapital, (inkl. trækingsret) viser med undtagelse af et mindre fald i 2024/2025 en gradvis stigning frem til 2028/2029.



Den disponible dispositionsfond udgør 10.311 kr. pr. lejemålsenhed i 2019/2020 (benchmark 7.609 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfondens likvide del udgør over 5.763 kr. pr. lejemålsenhed og har således en størrelse, der betyder, at afdelingerne ikke skal betale bidrag til dispositionsfonden.

8. december 2021
Side 4 af 8

Tilgang dispositionsfond 2019/2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,7 mio.kr. – udamortiserede lån
- 426 t.kr. pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2019/2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 596 t.kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 125 t.kr. – tilskud mv.
- 11 t.kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 2,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF

Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at Lejerbo Aarhus' ledelse under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende administration af ressourcerne, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

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

Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 0,41%. Lejerbo Aarhus' kapital indgår i fællesforvaltning med øvrige boligorganisationer i Lejerbo. Midlerne forvaltes af 4 kapitalforvaltere i 2019/2020.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.190	4.324	4.305	4.750	4.045	3.973	3.863	3.946
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	4.235	4.244	4.173	4.579	4.180	3.973	3.787	3.921



Administrationsbidraget for 2019/2020 ligger lidt over benchmark (4.160 kr. pr. lejemålsenhed).

8. december 2021
Side 5 af 8

Revisor bemærker, at der i årsregnskabet er omkostninger vedrørende tillægsydelse leveret af Administrationsorganisationen Lejerbo modregnet i indtægter vedrørende tillægsydelse opkrævet fra boligafdelingerne. Indtægter vedrørende tillægsydelse fremgår derfor ikke af konto 601, og tilsvarende fremgår omkostninger vedrørende tillægsydelse ikke af konto 512. Efter revisors opfattelse, er en sådan modregning i strid med det generelle modregningsforbud i årsregnskabsloven, som desuden fremgår af vejledning om drift af almene boliger. Revisor har som følge heraf modificeret revisionspåtegningen vedrørende dette forhold.

Lejerbo Århus har oplyst, at forholdet ikke har nogen indflydelse på resultatet eller balancen, da det er samme beløb, der både vil indgå som en indtægt og som en udgift. Modregningen er sket for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer, der følger samme praksis.

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status (afd. 163)

Afd. 163 Store Ravnsbjerg	2019/2020	
	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m2	210	577
Årlige henlæggelser kr./m2	99	176

Det fremgår af oplysningsskemaet for afd. 163 Store Ravnsbjerg, at årlige og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark.

I forhold til afd. 163 fremhæver revisor:

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020/21 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.



8. december 2021
Side 6 af 8

I note 4 til spørgeskemaet oplyser Lejerbo Århus, at ifølge langtidsbudgettet vil der i afd. 163 (2020/2021) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Lejerbo Århus har efterfølgende tilsendt en 30-årig vedligeholdelsesplan fra 2021 for afdelingen, hvor der fremgår, at der ikke er behov for lånefinansiering fra 2021/2022.

- Konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningen er igangværende, og Lejerbo Århus er med i 1. runde.

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

Lejerbo Århus' effektivitetsprocent er på 75% i 2019/2020 og ligger under regionsgennemsnittet (80%). I 2019/2020 er der 1 afdeling med rød markering (lav effektivitet).

Afd. 163 har i de seneste tre regnskabsår haft en rød markering.

Lejerbo Århus forventer i mindre grad at opnå besparelser på indkøb fremadrettet, da organisationen i forvejen arbejder med effektivisering af driften gennem udbud på f.eks. håndværkerydelser og forsikringer og indgår i Lejersbos fælles indkøbsaftaler.

Lejerbo Århus har løbende fokus på energioptimering.

4. Nybyggeri/reoveringer

Kommunen forventer at afholde et møde med Lejerbo omkring nybyggeri og reoveringer, hvor stadsarkitekten vil deltage.

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020



8. december 2021
Side 7 af 8

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Samtidig blev det bemærket, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Flere af Lejersbos ansatte deltager i erhvervsnetværk, som har et fagligt formål. Der deltages ikke i leverandørrangementer.

Lejerbo har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere.

Lejersbos ansatte modtager ikke gaver fra leverandører. Der er udarbejdet en politik for området.

Lejersbos ansatte skal udfylde en habilitetserklæring.

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisor bemærker i konklusionen på forvaltningsrevisionen, at indkøb sker i henhold til retningslinjer udarbejdet af administrationen, idet der ikke foreligger en af bestyrelsen godkendt indkøbspolitik. Gennemgangen har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger.



8. december 2021
Side 8 af 8

Det fremgår af årsberetningen, at der er udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder for at sikre en ensartet og faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften. Der er skriftlige retningslinjer for områder som f.eks. afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelsesforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikringssager, råderet (kollektiv og individuel) og installationsstilladelse. Retningslinjerne bliver efter behov revideret, gennemgået og diskuteret i diverse relevante fora, såsom driftsgruppemøder og lokale møder ude i driften samt på de enkelte kontorer. Der holdes endvidere løbende kurser, seminarer og netværksmøder, hvor retningslinjerne er et tema.

6. Evt.

Ingen bemærkninger.