



## Redegørelse Styringsdialog 2024 Boligkontoret Århus

28. oktober 2024  
Side 1 af 10

---

Dato: 26. september 2024  
Tid: 10:00 – 11:30  
Sted: Blixens mødelokale Y3-120  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Formand Søren Høgsberg  
Næstformand Henrik Autzen  
Bestyrelsesmedlem Johnny deFeuth Eriksen  
Direktør Linn Haubro Bachmann  
Tilstede fra Tilsynet  
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-2024-000360  
Dokumentnummer:  
12596661

Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

### Resumé

Boligkontoret Århus' (BkÅ) 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 BkÅ og Tilsynet.

### Baggrund

Tilsynet i 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, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

28. oktober 2024

Side 2 af 10

## Dagsorden

### 1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

### 2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med 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

### 6. Evt.



## Referat

28. oktober 2024

Side 3 af 10

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri:

##### Afd. 80, Knudrisgade

- Boligorganisationen har anmodet om refusion af merudgifter på 6 mio. kr. som følge af jordbunds- og miljøforhold. Der pågår drøftelse og afklaring af kravets status med Aarhus Kommune (Grundsalg), hvorfor sagen udgør en økonomisk risiko for afdelingen og boligorganisationen.
- Der er igangsat en byggeskadesag vedrørende projektet.

##### Aarhus Ø

- Dialog med Aarhus Kommune vedr. køb af byggerettigheder til ca. 120 familieboliger. Kommunen har efterfølgende valgt at udskyde en indgåelse af aftale for at kunne udarbejde en samlet udviklingsplan for Pier 3.
- Aarhus Kommune har mundtligt tilkendegivet, at de fortsat regner med, at der bliver indgået en aftale med BkÅ om køb af byggerettigheder. Der forventes svar i løbet af 2025.

##### Afd. 82, Nye, etape 1

- Skema A godkendt den 21. december 2017.
- Aftale vedr. køb af byggerettigheder til 64 familieboliger er trukket ud bl.a. grundet Aarhus Kommunes manglende godkendelse af grundejerforeningsvedtægterne.
- Det er forventningen, at udarbejdelsen af udbudsmaterialet genoptages, så snart alle kommunale godkendelser er på plads.
- Det er ikke afklaret, hvornår byggeriet igangsættes, men der arbejdes på projektering.

##### Afd. 83, Campus Katrinebjerg etape 1

- Skema B godkendt den 27. september 2021.
- Byggeriet er igangsat og følger tidsplanen
- 66 almene ungdomsboliger og 19 familieboliger
- Der er opstået forsinkelser bl.a. pga. en forureningssag på byggegrunden og kommunale krav vedr. et vejprojekt. Disse forhindringer har resulteret i en igangværende økonomisk tvist om økonomiske krav fra totalentreprenøren på ca. 7-8 mio. kr. Tvisten udgør en økonomisk risiko for afdelingen og boligorganisationen. Byggeriet fortsætter men tvisten forventes at skulle for en voldgift i nærmere fremtid.

##### Afd. 84, Nørre Boulevard

- Skema B godkendt den 21. december 2020.



28. oktober 2024  
Side 4 af 10

- 30 almene familieboliger og 85 almene ungdomsboliger.
- Totalentreprenørens forslag blev i forbindelse med byggetilladelsen kasseret af Aarhus Kommune (§14 forbud). Totalentreprenøren krævede erstatning for forsinkelse og omprojektering. BKÅ afslog erstatningskrav. Sagen er blevet viderebragt som voldgiftssag.
- Totalentreprenøren er sidenhen gået konkurs, hvorefter der er indgået forlig mellem konkursboet og BkÅ. Sagen har medført tab for afholdte udgifter.
- Projektet skal udbydes på ny til enten hoved- eller totalentreprise
- Grundet et stort udbud af ungdomsboliger i Aarhus ønsker BkÅ dialog med Aarhus Kommune om muligheden for at konvertere de planlagte 85 ungdomsboliger til familieboliger.

### Renoveringer

#### *Kvartershus:*

Afd. 15, Peter Fabersvej

- Opførelse af nyt kvartershus.
- Huset opføres i afdeling 15, men vil herefter blive udskilt som selvstændig afdeling.
- Byggeriet er færdigt og klar til benyttelse i oktober 2024

#### *Helhedsplaner:*

Afd. 25, Reginehøj

- Projektet er godkendt af Aarhus Kommune. Det samlede budget for projektet er under udarbejdelse. Projektet blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i juni 2024.

Afd. 29, Kalmargade

- Projektet er igangsat med støtte fra Landsbyggefonden
- Projektets etape 1 består af renovering af 158 lejemål, 60 ombyggede tilgængelighedsboliger, etablering af 20 ungdomsboliger på taget, samt ombygning af en døgninstitution til 6 nye boliger.
- Alle 9 blokke får nyt tag, nye facader, nye hoveddøre og vinduer, og nye grønne udearealer med nye legepladser.
- Der er påbegyndt dialog med Aarhus Kommune vedrørende etape 2 der består af et nyt etagebyggeri, med dertilhørende kvartershus, BkÅ's administration, private boliger, samt 10 nye rækkehuse.
- BkÅ er i dialog med den private investor i forhold til evt. at finde en samarbejdspartner

Afd. 31, Rydevænget

- Projektet er sat på standby.
- Afdelingsmødet har tidligere forkastet helhedsplanen. Primo 2025 skal der på et nyt afdelingsmøde besluttes om renoveringsarbejder



skal udføres enkeltvis, eller om renoveringsarbejder ønskes samlet i en ny helhedsplan. Det er ikke muligt at få Landsbygefonds- eller dispositionsfondsstøttet til en helhedsplan, uden accept fra afdelingsmødet.

28. oktober 2024  
Side 5 af 10

Omdannelse  
Afd. 52, Viborgvej

- Omdannelse da bygningens beskaffenhed og udlejningssituation ikke er langtidsholdbar.
- Der er påbegyndt dialog med Landsbygefonden om mulighed for en delvis nedrivning af afdelingen.

## 2. Økonomi, drift og administration

### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregn- skab 2023	Årsregn- skab 2022	Årsregn- skab 2021	Årsregn- skab 2020	Årsregn- skab 2019	Årsregn- skab 2018	Årsregn- skab 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	7.816	7.891	8.280	9.703	11.002	9.854	7.844
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	605	614	1.148	2.090	2.146	1.659	2.080

### *Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed*

Regnskabsår	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Egenkapital kr./lejemålsenhed	21.244	19.877	19.726	20.825	21.233	21.744	19.236

### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	3.894.181	3.645.353
Dispositionsfond	124.162.810	47.116.325



Årets resultat er et underskud på 300 t.kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes hovedsageligt manglende indtægter i form af byggesagshonorar.

28. oktober 2024  
Side 6 af 10

Den likvide arbejdskapital udgør 605 kr. pr. lejemålsenhed i 2023. Bestyrelsen vurderer, at arbejdskapitalen nu er på et så lavt niveau, at der er brug for at oparbejde den til en mere bæredygtig størrelse. Bestyrelsen har truffet beslutning om, at afdelingerne fra 2023 opkræves 37,5 kr. pr. lejemålsenhed til opbygning af arbejdskapitalen. I 2023 besluttede bestyrelsen, at indbetalingen til arbejdskapitalen skulle forhøjes til det maksimale beløb på 187 kr. pr. år. pr. lejemål. Forhøjelsen er blevet effektueret i 2024 og fortsættes ind i 2025.

Der er en tilgang til dispositionsfonden på 8,2 mio. kr. i 2023. Dispositionsfondens likvide del er i samme periode reduceret med 481 t.kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 7.816 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.543 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 28,1 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 13,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 863 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 7,1 mio. kr. – tilskud m.v.
- 3,9 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 24,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF

En god del af egenkapitalen er reserveret til igangværende byggerier og boligsociale tiltag. Derfor forventes dispositionsfonden kommer under den lovpligtige minimumsgrænse for indbetaling i 2024. Fra 2025 er der budgetteret med afdelingsbidrag til genopbygning af dispositionsfonden på 661 kr. pr. lejemål.

Boligorganisationens likviditet er belastet af udlån til afdelinger i form af negative mellemregninger. Revisor vurderer, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, som vil kunne frigøres med kort varsel.

#### Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Boligorganisationens korrespondance med LBF er endnu ikke afsluttet.

#### Driftsbekendtgørelsens §73

BkÅ har fastsat 4-årige mål for de enkelte afdelingers driftsudgifter. De 4-årige mål fremgår ikke af årsberetningen.



Boligorganisationen har iagttaget § 73 i driftsbekendtgørelsen og i årsberetningen redegjort for den udøvede økonomistyring og egenkontrol. Revisor vurderer, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen, og at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

28. oktober 2024  
Side 7 af 10

#### Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 4,26% i 2023 mod -8,54% i 2022. Den negative kurspåvirkning i 2022 belaster stadig henlæggelserne i 2024.

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermåsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	4.331	4.118	4.140	4.012	4.112	4.086	4.148
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejermål	4.422	4.543	5.037	4.067	4.495	4.557	4.238

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.569 kr. pr. lejermåsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant.

Boligorganisationen har besluttet, at administrationsbidraget skal hæves, så det fremadrettet følger pris- og lønudviklingen i samfundet.

#### Henlæggelser

Boligorganisationen har fokus på at øge og tilpasse de årlige henlæggelser til afdelingernes vedligeholdelsesbehov.

Revisor bemærker, at der i 38 afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i form af lånoptagelse eller tilskud.

I 24 afdelinger er der planlagt at bruge af årets henlæggelser inden for de kommende 10 år, hvilket indikerer for lave henlæggelsesniveauer.

I 5 afdelinger udgør henlæggelser mindre end 300 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I 10 afdelinger er de opsparede henlæggelser opbrugt grundet højere forbrug end forventet

I 23 afdelinger er de opsparede henlæggelser opbrugt til tab ved fraflytning.



BkÅ bemærker at deres konteringspraksis har medført en reduktion af budgettet på konto 116 (planlagt vedligeholdelse) og en – knapt så stor – forøgelse på konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

28. oktober 2024  
Side 8 af 10

Revisor oplyser, at der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger over de senere år, og de opsamlede henlæggelser er steget 13% i forhold til 2022. Tilsynet bemærker, at dette forhold alene kan tilskrives, at de afledte udgifter i 2023, har været færre end tilgangen via henlæggelser.

Tilsynet har noteret, at de årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse kun har været moderat stigende fra 192,16 kr./m<sup>2</sup> i 2022 til 199,63 kr./m<sup>2</sup> i 2023, mod 243,48 kr./m<sup>2</sup> i 2021. hvorfor de årlige henlæggelser synes at være på et uændret niveau henset til prisudviklingen.

BkÅ påpegede, at årlige henlæggelser løbende skal afvejes i forhold til udlejningssituationen således at øget tomgang imødegås. Den tidligere strategi med fremtidssikring af henlæggelser, har været stillet i bero midlertidigt i de afdelinger, som har været hårdest ramt af huslejestigninger. Der vil blive udarbejdet nye fremtidssikringsstrategier de kommende år.

#### Kollektiv råderet

BkÅ har, i lighed med andre boligorganisationer, noteret behovet for at udarbejde råderetskataloger for afdelingerne. Sådanne kataloger indeholder mulighederne for at ændre og/eller forbedre boligerne, herunder rammerne for den kollektive råderet i afdelingen som vedtaget af afdelingsmødet.

#### Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningen er overstået, og BkÅ har indsendt bemærkninger til resultaterne. BkÅ finder at dele af granskningen har været af brugbar i arbejdet med den planlagte vedligeholdelse.

### **3. Udlejningssituationen**

Leje- og fraflyttert tab udgør 3,9 mio. kr. i 2023. 1,6 mio. kr. er tab ved lejedighed.

Boligorganisationen oplever udlejningsproblemer i afd. 41, Viruplund, hvor årets lejetab udgør ca. 414 t.kr. Tabet vedrører tomgang af nye familieboliger efter omdannelse fra ungdomsboliger. Ved udgangen af regnskabsåret er alle lejemålet udlejet.

BkÅ har iværksat tiltag for minimering af lejetab. Bl.a. ved en periodevis lejenedsættelse for indflyttere, samt aftale med Tilsynet om annoncering af ledige lejemål uden om ventelisten.





28. oktober 2024  
Side 9 af 10

BkÅ påpeger at tomgang ikke er et generelt problem for boligorganisationen. BkÅ forventer at det nuværende lejetab synes retvisende for de kommende års potentielle lejetabsniveau.

#### **4. Effektivisering**

##### Mindre effektive afdelinger

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 83,1% og ligger over regions gennemsnittet (81,8%). Der er 12 afdelinger med røde markeringer i 2023 (stort effektiviseringspotentiale) mod 13 røde afdelinger i 2022. Der er 4 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år, afd. 58, Ranunkelvej, afd. 61, Chokoladen, afd. 68, Østergade og afd. 71, Damtoften. Der er ikke lavet handlingsplaner for afdelingerne.

Boligorganisationen arbejder fortsat med en række tiltag for at reducere omkostninger. Der er bl.a. fokus på løbende digitalisering, udbud og indkøbsaftaler.

Organisationsbestyrelsen har primo 2018 opstillet en række driftsmål for løbende at kunne overvåge effektivitet og produktivitet i boligorganisationens kerneprocesser, og denne model er løbende afrapporteret og justeret. Organisationsbestyrelsen får sammen med rapporterne vedr. egenkontrol årligt tilsendt oversigt over effektivitetstal i boligorganisationen, som kan danne grundlag for en prioritering af indsatsen vedr. effektivisering.

#### **5. Ledelse og beboerdemokrati**

##### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 4-5 afdelinger uden afdelingsbestyrelser i Aarhus Kommune. Der er indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder snarligst, der forventer at reducere antallet af afdelinger uden bestyrelser.

##### Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for flere væsentlige områder, og at der løbende foretages tilrettelse og ajourføring heraf.

I forbindelse med den løbende revision for 2023, har BkÅ modtaget et managementletter med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgangene for indkøbsområdet og test af de generelle interne kontroller. Revisor har kategoriseret observationerne ud fra en umiddelbar vurdering af observationens risiko. Revisor vurderer, at der er en lav risiko ved de fire observationer og anbefalinger, og de kan adresseres når ønsket.



28. oktober 2024  
Side 10 af 10

Ledelsen bemærker at projekter vedr. risikostyring og forretningsgange har været sat i bero grundet udskiftning i ledelsen.

#### God Almen Ledelse

BkÅ har fokus på BL's principper for God Almen Ledelse. I 2023 har organisationsbestyrelsen godkendt politikken "God almen ledelse" med 7 konkrete punkter. De er uddybende beskrevet i forretningsgange, som evalueres og opdateres hvert år. Det fremgår bl.a. af politikken, at bestyrelsesvederlag følger den lovbestemte grænse, at bestyrelsen ikke modtager vederlag for byggesager. De ansatte i boligorganisationen takker nej til leverandørgaver og leverandørrangementer uden et klart fagligt indhold. Dette er tydeligt kommunikeret ud til leverandørerne.

BkÅ har opmærksomhed på løbende uddannelse af bestyrelsen, og bestyrelsesmedlemmer har hver deres uddannelsesplan

#### **Tilsynssager i årets løb**

Oplysning om tilsynssager siden styringsdialogmøde i 2023.

Tilsynet har behandlet en sag vedrørende mistanke om misbrug af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.