



## Redegørelse

### Styringsdialog 2021 Boligkontoret Århus

---

Dato: 14. oktober 2021  
Tid: 15:00 – 16:30  
Sted: Blixens mødelokale DS-107  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Kristine Simonsen  
Bestyrelsesmedlem Henrik Autzen  
Direktør Morten Homann  
Økonomi- og udlejningschef Peter Behnk  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Trine Birk  
Torsten Kjær Ravn  
Claus Bo Jensen  
Cecilie Kjærgaard  
Johanne Damgaard Sørensen

13. december 2021  
Side 1 af 9

#### 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 85 99 02

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

Sag: 21/043618-7  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

#### Resumé

Boligkontorets årsregnskab for 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 Boligkontoret Århus og Aarhus Kommune.

#### Baggrund

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



2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside mv.

13. december 2021  
Side 2 af 9

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

**1. Økonomi, drift og administration**

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

**2. Vedligeholdelsesplaner**

- Ufinansierede planer i 46 afd. (2020: 6 afd.)
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

**3. Effektivisering**

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

**4. 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

**5. Byggesager**

- Nybyggeri
- Renoveringer

**6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**

- Drøftelse af afdelinger omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor.

**7. Evt.**



## 1. Økonomi, drift og administration

13. december 2021

Side 3 af 9

### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	9.703	11.002	9.854	7.844	7.410	6.621	5.871
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.090	2.146	1.659	2.080	2.647	3.139	3.393

### *Egenkapital pr. lejemålsenhed*

Regnskabsår	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemålsenhed	20.825	21.233	21.744	19.236	19.972	19.626	18.588

### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	12.619.034	12.370.206
Dispositionsfond	110.622.660	57.424.716

Årets resultat er et overskud på 168 t.kr., der er tilgået arbejdskapitalen.

Den samlede dispositionsfond er forøget med 2,4 mio.kr. i 2020. Dispositionsfondens likvide del er reduceret med 5,1 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 9.703 kr. pr lejemålsenhed (benchmark 7.609 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 25,5 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 12,5 mio. kr. pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 9,7 mio. kr. – tilskud mv.



- 2,3 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 22,6 mio. kr. – indbetalinger til LBF

13. december 2021  
Side 4 af 9

Der fremlagdes forecast for dispositionsfonden indtil 2034. Fra udgangen af 2027 er dispositionsfonden ifølge forecast under minimum dvs. afdelingerne sættes i bidrag. Det blev understreget, at der alene er tale et forecast, hvor boligorganisationen ved en præcis udgiftsstyring evt. kan opnå at komme over minimum.

Der er udbetalt tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed og fraflytning på 2,3 mio. kr. i 2020 mod 1,7 mio. kr. i 2019. Boligforeningen fremhæver, at der er udlejningsvanskeligheder i afd. 41 Viruplund i Hjortshøj. Projekt om omdannelse af ungdomsboliger til familieboliger er under projektering.

Boligorganisationens likviditet er ved udgangen af 2020 belastet af udlæg vedr. renovering og nybyggeri på i alt 54,5 mio.kr. Udlånene udlignes, når projekterne afsluttes og endelig ekstern finansiering hjemtages. Revisor vurderer på den baggrund, at afdelingernes midler vil kunne frigøres med kort varsel.

#### Korrespondance med LBF

Korrespondancen med LBF er forelagt tilsynet og har ikke givet anledning til yderligere kommentarer.

#### Driftsbekendtgørelsens §73

Boligorganisationen har iagttaget §73 i driftsbekendtgørelsen og i årsberetningen redegjort for den udøvede økonomistyring og egenkontrol. Revisor har ikke bemærkninger til punktet.

Boligorganisationen har fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter. Målsætningen er, at driftsudgifterne holdes konstant i perioden 2022-2025, uafhængigt af løn- og prisudviklingen i samfundet, således at tilvæksten alene sker i afdelingernes henlæggelser.

#### Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,53% i 2020 mod 0,54% i 2019.

Der er udarbejdet og implementeret en investeringsstrategi for kapitalforvalterne. På baggrund af resultaterne for 2020 vil forvalternes resultater blive evalueret.



### Administrationsbidrag

13. december 2021

Kr. pr. lejemålsenhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.012	4.112	4.086	4.148	4.113	4.106	4.126
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.067	4.495	4.557	4.238	3.895	3.758	4.183

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.160 kr. pr lejemålsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant. Administrationsbidraget er på niveau med gennemsnittet for boligorganisationer i Aarhus.

## 2. Vedligeholdelsesplaner

### Ufinansierede planer i 46 afd. (2020: 6 afd.)

Boligorganisationen har fokus på at øge og tilpasse de årlige henlæggelser med afdelingernes forbrug, og der foregår løbende kvalitetssikring af langtidsplanerne.

Der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger i de seneste år, og det forventes derfor, at der for de fleste afdelinger igen vil være balance i langtidsplanerne inden for en kortere årrække, jf. spørgeskemaet.

Revisor bemærker, at der i 46 afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i form af låneoptagelse eller tilskud. I 2020 var det vurderet, at alene 6 afdelinger havde behov for ekstern finansiering. Det oplystes, at intet havde ændret sig væsentligt i regnskabsåret.

En del af årsagen kan være, at minimumsløbetiden på vedligeholdelsesplaner forøges løbende. Det oplystes, at de 46 afdelinger anses for et retvisende billede, der præcis angiver de udfordringer afdelingerne fortsat har. I 1 afdeling har det været nødvendigt at udgiftsføre pga. utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Tilsynet kunne bekræfte, at boligorganisationen over en bred front har formået at styrke henlæggelserne.

### Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Der er i løbet af det seneste år udarbejdet nye vedligeholdelsesplaner, der nu kun indeholder de vigtigste bygningsdele. Landsbyggefonden foretager granskningen i løbet af 2021.



13. december 2021  
Side 6 af 9

### **3. Effektivisering**

#### Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 89,5% og ligger over regionsgennemsnittet (80,4%). Der er 3 afdelinger med røde markeringer i 2020 (stort effektiviseringspotentialer) mod 0 røde afdelinger i 2019.

Boligkontoret Århus havde indhentet rapporterne fra Effektiviseringsenheden og på den baggrund fastlagt indsatsen i de afdelinger, der har lav effektivitetsprocent. Indsatsen er rettet mod de benchmarkede konti i de mindre effektive afdelinger, hvor afvigelse er størst. Omlægningen af vedligeholdelsesplanerne jf. ovenfor vil de kommende år betyde, at der konteres mere på konto 115. Dette vil betyde, at organisationen vil fremstå mindre effektiv i styringsrapporten end i dag. Der blev givet udtryk for, at dette ikke bør stå i vejen for en hensigtsmæssig løsning i bedre overensstemmelse med lovgivningen.

#### Drøftelse potentialer ift. indkøb og rentable energieffektiviseringer

En løbende projektgruppe arbejder med smartere drift, indkøbsaftaler, udbud af revision, håndværkerydelser og rengøring, ændringer i organisering mv. Der er allerede arbejdet med indkøb i flere år.

Der er vedtaget strategisk mål ift. el- og varmekonsum og CO<sub>2</sub>-udledning. Der er etableret 30 ladestander i en række afdelinger, og boligorganisationen planlægger at fortsætte med at udbygge med ladestander til grøn transport.

### **4. Ledelse og beboerdemokrati**

#### Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

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.

13. december 2021  
Side 7 af 9

#### Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Med baggrund i bestyrelsens overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen har hvert medlem sin egen udviklingsplan med en række fælles uddannelsesaktiviteter.

Senere i 2021 sættes der fokus på en række aspekter i det lovgivningsmæssige grundlag. Generelt vurderes kompetenceniveauet i bestyrelsen hævet siden 2015.

Vedtaget ny forretningsgang "Bestyrelsens rolle som arbejdsgiver". Med bistand fra Dansk Erhverv undersøges, om man har det fornødne beredskab til at varetage rollen som arbejdsgiver for direktøren.

Boligkontoret Århus arbejder med at reducere sårbarheder ved prioriterede områder. Et af de højt prioriterede risikoområder handler om magtmisbrug og besvigelser. I samarbejde med revisor er fokus skærpet og suppleret med endnu en ekstern kontrol. Desuden har revisor givet input til forbedring af intern kontrol.

#### Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Medarbejderfordele ift. leverandører fordrer ikke yderligere tilretninger.

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Boligorganisationen oplyste, at der er enkelte afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det gælder særligt for ældre- og ungdomsboligafdelingerne.

## **5. Byggesager**

### Nybyggeri

Afd. 76 – Helsingforsgade

Endeligt byggeregnskab i marts 2021. 65 familieboliger/64 ungdomsboliger.

Afd. 77 – Paludan-Müllers Vej

Skema B godkendt den 22. februar 2018. 111 ungdomsboliger.

Afd. 78. – Jens Baggesens Vej

Skema B godkendt den 3. juli 2020. 17 familieboliger.

Afd. 79 – Randersvej



Skema B godkendt den 19. januar 2021. 31 familieboliger.

13. december 2021  
Side 8 af 9

Afd. 80 – Knudrisgade

Skema B godkendt den 15. august 2019. 89 familieboliger.

Afd. 81 - Aarhus Ø

I dialog med Aarhus Kommune om at flytte projektet til indre Aarhus Ø.

Afd. 82 – Nye

Skema A godkendt den 21. december 2017. 60 almene familieboliger.

Afd. 83 – Campus Katrinebjerg etape 1

Skema A godkendt den 24. marts 2020. 70 ungdomsboliger/24 familieboliger.

Afd. 84. Nørre Boulevard

Skema B godkendt den 21. december 2020. 30 familieboliger/85 ungdomsboliger.

#### Renoveringer

Reginehøj

Ny klimaskærm.

Frydenlund

Ny klimaskærm og renovering.

Der arbejdes på højtryk med helhedsplan for Kalmargade og Frydenlund.

## **6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**

Udviklingen i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige er svingende hen over de tre afdelinger med fleksibel udlejning. I afdeling 31 er der sket et markant fald i andelen af voksne udenfor arbejdsmarkedet fra 2019 til 2020. For afdeling 27 ses stadig eftervirkninger af, at afdelingen stod uden en udlejningsaftale i en periode fra 2018 til 2019, og andelen af voksne udenfor arbejdsmarkedet er stadig høj.

I Kalmargade er der aktuelt udfordringer med tryghed, hvor ungegrupperinger og utryghedsskabende adfærd fylder i området. Der er





opmærksomhed herpå ifm. den nuværende boligsociale helhedsplan, som udløber i 2022.

13. december 2021  
Side 9 af 9

Langenæs/Kirkedammen er i 2021 blevet et observationsområde, og Den Sociale Boligtildeling er opmærksom på udviklingen i området ved anvisning. Den Boligsociale tildeling har i øvrigt orienteret om, at Møllevangskvarteret er fritaget for anvisninger indtil april 2022.

## **7. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.