



## Redegørelse

### Styringsdialog 2023 Boligforeningen Århus Omegn

---

Dato: 29. november 2023  
Tid: 12:30 - 14:00  
Sted: Blixens mødelokale Y3-143  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Jette Holgersen  
Næstformand Jytte Gissel  
Direktør Marianne Brammer  
Økonomichef Uffe H. Vithen  
Driftschef Jacob Rahbek  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby  
Laura Katharina Schwarz  
Inger Quorning  
Johanne Damgaard Sørensen  
Sebastian Salomon Cohen

20. december 2023

Side 1 af 12

#### **Almene Boliger**

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:  
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026200  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

## Resumé

Boligforeningen Århus Omegns (ÅO) årsregnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Der er ikke i styringsdialog 2023 vurderet behov for aftale mellem ÅO 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.



20. december 2023

Side 2 af 12

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. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
  - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

### 2. Økonomi, drift og administration

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

### 3. Udlejningssituationen

- Status

### 4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

### 5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
  - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse, forretningsgange m.v.
- God Almen Ledelse

### 6. Evt.



## Referat

20. december 2023

Side 3 af 12

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri

##### Arresøvej

- 69 familieboliger
- Delegeret bygherremodel
- Færdig til indflytning
- Alle boliger er udlejet
- Overskridelse maksimumbeløb, 500 t.kr. Dækkes af arbejdskapitalen

##### Østergårdsvej, Solbjerg

- 44 familieboliger
- Færdig til indflytning
- 8 4-værelsesboliger er vanskelige at leje ud med store lejetab til følge
- Ca. 1,6 mio. kr. i overskridelse af maksimumbeløb
- Væsentlige mangler. Byggeskadefond inddraget

##### Saltholmsgade

- 44 boliger med en parkeringskælder
- Ikke muligt at etablere den planlagte parkeringskælder indenfor maksimumbeløbet – afventer svar fra Aarhus Kommune
- ÅO arbejder fortsat på at realisere projektet, men boligorganisationen oplyste, at smertegrænsen er ved at være nået.

##### Hasselager

- 72 familieboliger
- Areal, der ejes sammen med Brabrand Boligforening
- Samarbejdsaftale klar til at blive underskrevet
- Udbyder en projektkonkurrence med totalentreprise i efteråret 2023. Bæredygtighed vil være et væsentligt parameter
- Forventet byggestart 2024

##### Grøfthøjparken

- ÅO vil opføre boliger på afdelingens grund. Som følge af en deklaration kan ÅO ikke opføre byggeri på grunden. Der er påbegyndt dialog med Aarhus Kommune

#### Renoveringer

- ÅO's administrationsbygning  
Renovering af bygningens indretning  
Omkostninger anslås til ca. 6-10 mio. kr., der foreslås finansieret af arbejdskapitalen.



- Der overvejes evt. salg af den eksisterende administrationsbygning, eftersom det er usikkert om omkostningstunge renoveringsplaner kan skabe ordentlige rammer for personalet.

20. december 2023  
Side 4 af 12

#### Afd. 1, Præstevangen

- Godkendt af afdelingsmødet marts 2023
- Forventet opstart efteråret 2024

#### Afd. 10, Skovhøj

- Udskiftning af tag
- Renovering afsluttet og byggeregnskab godkendt.
- Ca. 1,9 mio. kr. i overskridelse - samtidig er ydelsen på lånet steget.

#### Afd. 11, Egevangen

- Renovering af bl.a. dele af tag, facader, døre og vinduer - startes op snarest

#### Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

- Udskiftning af tag
- Montering af ventilationsanlæg
- Eksisterende værelsesgang ombygget til 4 nye boliger
- Renoveringen er tæt på afsluttet
- Mindre overskridelse på byggesagen skal beboerfinansieres

#### Afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

- Udskiftning af tag, kviste og vinduer
- Opbygning af 4 loftsværelser til 2 boliger
- Renoveringen er afsluttet

#### Afd. 18, Fuglekærvænget

- Udfordringer med vandindtrængning
- Arbejdet med udbedring af vandskader er igangsat
- Renovering er tæt på afsluttet

#### Afd. 19, Elevparken

- Udfordringer med vandindtrængning
- Renovering forventes afsluttet medio 2024
- Mindre problemer end i søsterafdelingen (afd. 18)

Udbedring af vandskaderne i afd. 18 og 19 håndteres i samarbejde med Byggeskadefonden.

#### Afd. 5, Elstedhøj (tidligere institution)

Århus Omegn er i dialog om salg af institutionsgrund til COOP. Planer om fremtidig opførelse af et seniorbofællesskab. ÅO oplyste, at bygningen



(fritidshjem) på den anden grund er brændt. Mulighederne for et salg af grunden afdækkes.

20. december 2023  
Side 5 af 12

#### Boligorganisationernes bystrategiske rolle

ÅO har som ambition at arbejde bystrategisk, men føler sig hæmmet af de eksisterende gældende regler vedr. muligheden for at etablere erhverv i stuen i allerede etablerede afdelinger. Det bystrategiske greb havde f.eks. været en kærkommen mulighed i den kommende renovering af Præstevangen. Ydermere udtrykker ÅO, at det bør fastholdes at åbne op for Rosenhøj gennem den kommende udvikling af Viby Bakke og den mulige broforbindelse over til Rosenhøjs letbanestop.

## 2. Økonomi, drift og administration

#### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Årsregnskab kr./ lejemåls- enhed	2022	2021	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17	2015/ 16	2014/ 15
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. le- jemål	4.361	5.824	5.772	5.911	5.705	776	5.568	1.856
Arbejdskapi- tal (likvid del) kr. pr. lejemål	3.399	4.874	3.026	5.374	6.975	14.362	13.340	29.308

Egenkapital i alt kr. pr. le- jemål	31.727	34.213	36.040	40.081	41.235	42.697	46.858	45.395
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

#### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	63.023.129	11.033.836
Dispositionsfond (kr.)	39.961.186	14.156.877

Årets resultat i 2022 er et underskud på 3,6 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 119 t.kr. Underskuddet skyldes hovedsageligt et usikkert finansielt marked. Underskuddet er finansieret af arbejdskapitalen.



Arbejdskapitalen er reduceret med 3,6 mio. kr., hvilket skyldes årets underskud. Likvid arbejdskapital udgør 3.399 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.258 kr. pr. lejemålsenhed).

20. december 2023  
Side 6 af 12

Egenkapitalen er reduceret med 8 mio. kr. i 2022, primært pga. årets underskud og tilskud fra dispositionsfonden.

Afgangen fra den samlede dispositionsfond har i 2022 været på 3,8 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 4.361 kr. pr. lejemålsenhed i 2022. Der skal indbetales bidrag fra afdelingerne, når den likvide del af dispositionsfonden udgør mindre end 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. I 2024 sættes afdelingerne i bidrag til dispositionsfondens opbygning. Indbetaling forventes at fortsætte de kommende år.

Revisor bemærker, at prognosen for den disponible dispositionsfond viser, at den disponible del af dispositionsfonden er relativt lav de kommende år. Den disponible del nærmer sig nul i 2027, og der er risiko, for at boligorganisationen ikke har en tilstrækkelig "stødpude" til at modstå risici ved lejeledighed, fraflytning m.v. Der er derfor begrænsede muligheder for tilskud til afdelingerne, hvilket er italesat både på repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder.

ÅO's ledelse har udarbejdet en 10-års udviklingsplan for den disponible dispositionsfond. Det fremgår bl.a. heraf, at dispositionsfonden frem mod 2027 er afhængig af indtægter i form af grundsalg. Der er samtidig tilvejebragt en oversigt over økonomiske beslutninger i organisationsbestyrelsen med konsekvenser for dispositionsfonden fremadrettet.

Tilsynet bemærkede, at 34 mio.kr af boligorganisationens arbejdskapital er bundet pga. udlån til afdelingerne ifm. råderetsarbejder. Revisor bemærker, at udlån til afdelingerne ikke er bundet op på dispositionsfondens midler (dvs. uden risiko). Revisor anbefaler, at ÅO arbejder på at nedbringe udlånene mest muligt. Ledelsen har bekræftet at ville minimere udlån i 2023.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 18,4 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 5 mio. kr. – tilskud m.v.
- 3,2 mio.kr. – fraflytning/lejetab
- 1,6 mio.kr. – diverse
- 14,3 mio. kr. – indbetalinger til LBF

I 2022 har der været tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed og fraflytninger på hhv. 2,4 mio. kr. og 794 t.kr.



20. december 2023  
Side 7 af 12

### Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2022 forrentet med -6,52% mod -2% i 2021.  
Det samlede kurstab for 2022 er på 28,7 mio. kr.

### Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

ÅO's korrespondance med LBF er afsluttet.

### Driftsbekendtgørelsens § 73

Ifølge revisor lever boligorganisationen op til lovens krav om forvaltningsrevision. Det er vurderingen, at ÅO har et klart ambitionsniveau med egenkontrollen, og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag. Egenkontrollen foretages ved rapporteringer til organisationsbestyrelsen og i årsberetningen til regnskabet. Revisor anbefaler, at udviklingen i egenkontrollen fastholdes med henblik på en god, effektiv og sikker administration.

Der arbejdes på 4-årige mål for alle afdelinger i ÅO. I forhold til kravet om 4-årige mål for hver afdelings samlede driftskonti har organisationsbestyrelsen truffet beslutning om, hvor store omkostningsstigningerne på samtlige konti inkl. de syv benchmarkede konti (109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117) må være på årsbasis. De 4-årige mål bliver en del af ÅO's rapportering fremadrettet.

### Administrationsbidrag

Kr. pr lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17	2015/ 16	2014/ 15
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.649	4.529	4.618	4.997	6.296 (5.037)	4.732	4.654	4.504
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.956	4.958	4.457	4.736	6.156 (4.925)	5.241	5.211	4.744

Administrationsbidraget i 2022 ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.253 kr./lejemålsenhed). Administrationsbidraget er fortsat opgjort uden afdelingsbidraget og tillægsydelse i årsberetningen. Dette er ikke retvisende.

Den manglende medtagelse af byggesagshonorar skyldes, at byggeprojekter enten ikke er igangsat på nuværende tidspunkt, eller at projekterne har økonomiske overskridelser således, at boligorganisationen ikke kan oppebære honoraret.



## Revisionsprotokol

I 2022 har ÅO i samarbejde med revisor arbejdet med boligorganisationens forretningsgange og politikker.

20. december 2023

Side 8 af 12

Revisor vurderer, at forretningsgangene og de interne kontrolsystemer lever op til de grundlæggende krav. Der er etableret rutiner og procedurer for løbende revurdering og ajourføring af forretningsgangene, og revisor konstaterer, at organisationsbestyrelsen har fået forelagt og godkendt beskrivelser på alle væsentlige områder. ÅO har besluttet, at der foretages årlig kritisk gennemgang af udvalgte forretningsgangene.

### *Forretningsgange og interne kontroller vedr. MasterCard*

Revisor bemærker, at der er tildelt MasterCard til udvalgte medarbejdere, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser.

ÅO har udarbejdet politik og forretningsgang på området i 2022, og det sikres, at der fastholdes et passende kreditmaksimum, og der foretages en gennemgang og efterfølgende godkendelse af samtlige MasterCard-transaktioner hver måned.

### *Generelle IT-kontroller*

Revisor bemærker, at der i 2022 har været enkelte mangler og svagheder i de generelle IT-kontroller.

### *Backup-procedurer:*

Der sker en ekstern backup i EG-Bolig. Revisor anbefaler, at ÅO selv foretager en vurdering af, om ÅO's backup-procedurer er tilstrækkelig til at sikre, at ÅO overholder bogføringens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

### *Betalingsfiler:*

Ved betalinger dannes en betalingsfil, der indlæses i netbanken eller i PBS. Betalingsfilen er krypteret, dog er det muligt at åbne filen med bestemte programmer for herefter at ændre og gemme den. Revisor anbefaler at betalingsfilen placeres på et låst drev eller drev med adgangsbegrænsninger. Revisor har fået oplyst, at det ikke længere er nødvendigt at danne en betalingsfil, når EG-Bolig 3 er fuldt implementeret. ÅO oplyste, at EG-Bolig 3 er blevet fuldt implementeret fra efteråret 2023, og anbefalingen er indarbejdet.

## Henlæggelser

Revisor bemærker, at henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, der overholder mindstekrav mht. planlægningshorisont.

ÅO arbejder løbende med at tilpasse henlæggelser til vedligeholdelsesplaner i alle afdelinger med henblik på at henlægge retvisende. ÅO oplyser i





spørgeskemaet, at 8 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelser i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

20. december 2023  
Side 9 af 12

ÅO's arbejder med opdaterede vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger. Der er bekymring for, hvorvidt der er henlagt tilstrækkeligt til alle bygningsdele.

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

Rapporterne fra den obligatoriske granskning er modtaget. Udkastene anvendes foreløbigt til internt brug. Granskningsrapporterne er svært forenelige med den måde, der henlægges på i ÅO.

### **3. Udlejningssituation**

#### Status

Der er ydet tilskud ved tab af lejeledighed på ca. 2,4 mio. kr. Lejeledigheden dækkes af dispositionsfonden. Revisor bemærker, at tab ved lejeledighed er steget markant ift. tidligere år. Tabet er fortsat ind i 2023 og forventes fortsat i 2024. Revisor anbefaler, at ÅO's ledelse skal have skærpet fokus på tab af lejeledighed.

Det bemærkes, at tab ved lejeledighed primært kan henføres til afd. 2 Rosenhøj, afd. 8, Solbjerghaven og afd. 30, Arresøvej. I 2023 er Arresøvej fuldt udlejet. I Solbjerghaven er der vanskeligheder ved udleje af særligt 8 4-værelses lejemål. I Rosenhøj er der vanskeligheder ved at udleje 11 ud af 22 rækkehuse, der er opført i forbindelse med fortætning i området. ÅO påpegede, at udlejningsvanskelighederne i rækkehusene skyldes rækkehusenes placering samt rækkehusenes indretning. Der er overvejelser om ændring af fordelingstal. I 2023 har organisationsbestyrelsen vedtaget, at huslejen for de 22 rækkehuse forsøgsvis nedsættes med 1.800 kr. pr. måned i perioden fra 1. oktober 2023 til 31. december 2024.

Ydermere oplever ÅO udlejningsvanskeligheder i afd. 11, Egevangens ungdomsboliger i Solbjerg.

ÅO oplyste, at det stigende konkurrencepres fra private udlejere kan mærkes ift. organisationens tomgangssituation.

### **4. Effektiviseringer**

ÅO's effektivitet er 90,7% i 2022 mod 90% i 2021 og fremstår mere effektiv end regionsgennemsnittet (80,7%). Der er ingen afdelinger med røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale) mod 1 afdeling i 2021.



20. december 2023  
Side 10 af 12

ÅO arbejder løbende med at sikre en effektiv drift, og i de seneste år har boligorganisationen igangsat initiativer med henblik på at reducere huslejen i alle afdelinger. Der er især fokuseret på omlægning af driften samt udlicitering af centrale driftsområder. Dette arbejde er fortsat i 2022.

ÅO har udarbejdet analyser på alle konti, der indgår i effektiviseringsenhedens analyse.

Efter det oplyste har ÅO valgt at ændre konteringspraksis, hvor udgifter, der tidligere blev konteret på konto 115 almindelig vedligeholdelse, nu konteres på konto 116 planlagt vedligeholdelse. I 2021 var afdelingernes udgifter på konto 115 reduceret med ca. 7 mio. kr. i forhold til 2020, således at ÅO i 2021 havde den laveste realiserede udgift i 5. kreds på konto 115 (355 kr. pr. lejemålsenhed pr. år).

Tilsynet bemærkede, at omkontering er en mulighed, men kun i det omfang konteringsreglerne giver mulighed herfor. Tilsynet stiller sig kritisk overfor effektiviseringsforbedringer, der udelukkende er opnået ved omkontering mellem konto 115 og 116. ÅO mener fortsat, at de følger konteringsreglerne.

Revisor har ikke bemærkninger til konteringspraksis i 2022. Revisor oplyser, at der pågår en revurdering af konteringsvejledningen i boligorganisationen, som forventes implementeret i 2023.

## **5. Ledelse og beboerdemokrati**

Fra 2021 er der truffet beslutning om at knytte revisor tættere på såvel administration som bestyrelse. Det betyder, at revisionen deltager i alle bestyrelsesmøderne.

Et centralt emne i boligorganisationens strategi for 2021-2024 er udvikling af beboerdemokratiet. Der er udarbejdet et kursusprogram for 2022/2023 for beboerdemokrater med fem forskellige kurser.

To af organisationsbestyrelsens repræsentanter har deltaget i BL's bestyrelsesuddannelse i 2023. Det er planen at yderligere to medlemmer skal deltage næste år.

ÅO kommunikerer i højere grad digitalt, særligt via mail, Min Side og ny digital post. Herudover har ÅO oprettet profiler på Facebook og LinkedIn, der bliver brugt som yderligere informationsværktøj.

### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

ÅO oplyste, at der 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 17 og afd. 18).



20. december 2023  
Side 11 af 12

### Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:

ÅO bemærkede, at flere af anbefalingerne allerede er implementeret i organisationens ledelsesstrategi.

#### God Almen Ledelse

Bestyrelsesvederlag i byggesager:

ÅO oplyste, at bestyrelsesvederlag i byggesager fordeles, således at Forretningsudvalget får 15% af honoraret og de resterende 85% fordeles ligeligt mellem alle organisationsbestyrelsesmedlemmer. Tilsynet bemærkede, at boligorganisationen som minimum skal kunne sandsynliggøre, at det samlede bestyrelsesvederlag for byggesager er opgjort på baggrund af et realistisk estimeret timeforbrug for de involverede bestyrelsesmedlemmer.

Tilsynet bemærkede, at bestyrelsesmedlemmer, der ikke er involveret i et konkret byggeudvalg, ikke har krav på eller burde have forventninger om andel i det særlige vederlag. Det særlige vederlag i forbindelse med byggesager er tiltænkt de bestyrelsesmedlemmer, der yder en indsats i forbindelse med byggeriet. Det ordinære bestyrelsesvederlag har baggrund i den almindelige drift af boligorganisationen. Tilsynet henviste til anbefalingerne fra BL.

Gaver/arrangementer/fordele – boligorganisationens leverandører:

ÅO bemærker, at det ifølge organisationens retningslinjer er tilladeligt for ansatte at modtage mindre gaver fra organisationens leverandører. Ydermere bemærker ÅO, at organisationens retningslinjer ligeledes tillader ansatte at deltage i arrangementer betalt af leverandører, herunder f.eks. golf-ture. Den økonomiske værdi af arrangementerne er ikke opgjort. Organisationsbestyrelsen orienteres om modtagelse af gaver og deltagelse i arrangementer.

Tilsynet pointerede, at nogle revisorer anbefaler, at dette ikke bør forekomme. Dette skyldes primært, at boligorganisationens ansatte alene skal tjene boligorganisationens interesser (pris/kvalitet) og enhver mistanke om, at medarbejdere kan været drevet af uvedkommende hensyn, skal undgås.

ÅO bemærker, at det ikke er tilladt for organisationens ansatte at benytte rabatordninger fra ÅO's leverandører. Dog er der ingen hindring for ansatte i at benytte leverandører til private formål til almindelige listepreiser.

#### Afdelingsbestyrelsens udgifter

ÅO har gennemgået retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter i foråret med revisor. Gaver eller middag til afdelingsbestyrelsen skal godkendes på afdelingsmødet. Afdelingsmødet godkender udgifter til afdelingsbestyrelsen som samlet post på budgettet. Fremadrettet fremgår udgifterne specifikt af regnskabet. Tilsynet henviste til de anbefalinger om afdelingsbestyrelsens



rådighedsbeløb/udgifter, som BL offentliggjorde i september 2023 (God Almen Ledelse).

20. december 2023  
Side 12 af 12

**6. Evt.**

Intet under punktet.