



Redegørelse Styringsdialog 2024 Østjysk Bolig

Dato: 19. november 2024
Tid: 11.00 –12:30
Sted: Blixens mødelokale Y2-134
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Forretningsfører Pia Hesselvig
Forvaltningskonsulent Claus Leiszner
Udviklingschef Kim Kjærgaard
Formand Alex Young Pedersen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Sebastian Salomon Cohen

5. december 2024
Side 1 af 11

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000369
Dokumentnummer:
13474521

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Indledning

Styringsdialog 2024 bærer også præg af de særlige omstændigheder i Østjysk Bolig (ØB). Teknik og Miljø modtog medio 2020 en anonym henvendelse om påståede uregelmæssigheder i Østjysk Bolig. I den forbindelse blev der iværksat en intern undersøgelse og efterfølgende en advokatundersøgelse af eventuelle uregelmæssigheder i driften og administrationen af Østjysk Bolig. Advokatundersøgelsen blev afsluttet i foråret 2021.

Som følge heraf blev det aftalt med Østjysk Boligs bestyrelse, at Lejerbo blev indsat som midlertidig forretningsfører fra ultimo oktober 2020. På baggrund af advokatundersøgelsen udpegede Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed i april 2021 Lejerbo som midlertidig forretningsfører. Den midlertidige forretningsfører fik til opgave at varetage ledelsen af boligorganisationen, herunder bestyrelsens opgaver. De nærmere opgaver for den midlertidige forretningsfører blev fastsat i et kommissorium og ved kommissoriets udløb i oktober 2021 valgte Aarhus Kommune at forlænge det til d. 31. marts 2022. Aarhus Kommune fremsendte d. 12. oktober 2021 en agterskrivelse til Østjysk Bolig vedrørende gennemførelse af tvungen administration af boligforeningen indtil udgangen af 2026.

Aarhus Kommune traf d. 31. august 2022 beslutning om forlængelse af den midlertidige forretningsførelsesperiode frem til d. 31. december 2023 og midlertidig tvungen administration af Østjysk Bolig gældende til d. 31. december 2026 med Lejerbo som midlertidig forretningsfører og administrator.



Det bemærkes, at årsregnskab 2023 er baseret på et 16 måneders regnskab gældende fra d. 1. januar 2023 til d. 30. april 2024.

5. december 2024
Side 2 af 11

Østjysk Boligs årsregnskab 2023/2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

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 2023/2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse vil være 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

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Revisionsprotokollat 2023/2024
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser



- Kollektiv råderet
- Ekstern granskning

5. december 2024
Side 3 af 11

3. Varighed af midlertidig administration

4. Udlejningssituationen

- Status

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Tilsynsager i årets løb

7. Evt.

Referat

1. Byggesager

På baggrund af Østjysk Boligs (ØB) økonomiske problemer tilsynet truffet beslutning om, at boligorganisationen ikke kan opstarte nye projekter om nybyggeri af almene boliger udover de igangværende projekter og projekter med erstatningsboliger.

Nybyggeri

- Journalisthøjskolen
300 ungdomsboliger og 50 familieboliger.
Skema B blev godkendt d. 7. oktober 2020.
Byggeriet er i 2024 genoptaget efter entreprenørens konkurs.
Forventet indflytning d. 1. august 2025 i 146 ungdomsboliger. De resterende ungdomsboliger har indflytning d. 1. december 2025.
Projektet forventes færdiggjort ultimo 2025.
Den anslåede budgetoverskridelse udgør mere end 65 mio. kr. Der pågår dialog med LBF om aktivering af garantiordning. ØB eftersender opdatering vedr. dialog med LBF om garantiordning, til Tilsynet.

Renoveringer

- Afd. 6, Bispehaven: Tryghedsrenovering
Afventer Skema C.



5. december 2024
Side 4 af 11

Landsbyggefonden har givet tilsagn til en overskridelse på ca. 85 mio. kr.

- Afd. 6, Bispehaven: Helhedsplanen.
Aarhus Kommune har godkendt Skema B på nedrivningsplanen. Kvartersplan forventes vedtaget medio 2025.
Der er skrevet kontrakt med nedrivningsentreprenør.
Opstart for nedrivningsarbejdet 1. januar 2024 og omfatter 6 blokke med 310 boliger.
Der forventes meromkostninger grundet fund af asbest på 10 mio. kr. Der pågår dialog med LBF vedr. støtteforhold.
- Afd. 9, Rønnehegnet (Havkærvænget)
Tagudskiftning som en del af den planlagte vedligeholdelse.
Afdelingens henlæggelser er utilstrækkelige til at finansiere arbejderne. Der er modtaget tilskud fra trækningssretten på ca. 2,3 mio. kr. Forventes afsluttet ultimo 2024

Potentielle fremtidige byggerier:

- Bjørnholms Allé
Dialog med kommunen om fremtidigt byggeri på grunden.
Projektet er sat på pause, da der skal udarbejdes en ny lokalplan.
- Arresøvej (erstatningsboliger)
Er fortsat under udvikling.
100 familieboliger som erstatning for boliger, der rives ned i Bispehaven. Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 boliger til Østjysk Bolig.
Grundet udestående med privat grundejer ved Arresøvej, skal der afsøges muligheder for ny grund til placering af erstatningsboliger. Aarhus Kommune har aktuelt ingen afklaring på, hvorhenne erstatningsboliger skal placeres.

Vandtårnsgrunden skal sælges. Der er udarbejdet en købsaftale og der pågår dialog med Aarhus Vand herom. Muligvis skal vandtårnet klassificeres som kulturarvsbygning. ØB bemærker at det er svært at udvikle på arealet grundet bl.a. parkeringsudfordringer.



5. december 2024
Side 5 af 11

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2023/2024	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	-1.190	-802	1.629	-1.168	1.104	1.183	2.583
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	-7.033	-4.143	-5.557	-3.745	226	715	1.565
Egenkapital kr./pr. lejemål	-3.768	-637	328	3.641	9.878	13.572	16.568

Samlet egenkapital

Regnskab 2023/2024	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	-18.513.916	-19.128.602
Dispositionsfond kr.	-264.749	-3.238.612

Årets resultat i 2023/2024 er et underskud på 5,9 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært øgede udgifter til forretningsførelse samt ikke tilbagevendende omkostninger i forbindelse med migrering.

Egenkapitalen er faldet med -8,4 mio. kr. fra 2022 til 2023/2024. Underskuddet kan særligt henføres til migrering til Lejersbos digitale setup, hvortil der er brugt knap 4 mio. kr. Underskuddet forventes at være faldende i de kommende år.

Tilgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. – bidrag afd.
- 9,3 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,4 t.kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,2 mio. kr. – tilskud til afd.
- 3,9 mio. kr. – tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning
- 4,9 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 1,9 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden



5. december 2024
Side 6 af 11

Den samlede dispositionsfond er faldet med 56 t.kr. i 2023/2024 mod 6,4 mio. kr. i 2022. Den likvide del af dispositionsfonden udgør -1.190 kr. pr. lejemålsenhed i 2023/2024 (ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2023/2024). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed er opnået.

ØB har opgjort at forventede tilskud fra afdelingerne til dispositionsfonden løber frem til 2032/2033.

Revisor bemærker, at den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet forventningerne viser, at den samlede egenkapital vil være negativ frem til 2031/2032. ØB har derfor en yderst begrænset økonomisk stødpude, og den økonomiske udvikling er afhængig af Tilsynets og LBF's beslutninger. På trods af den økonomiske udvikling og prognose herom, er det revisors vurdering at ØB er et fortsættende selskab. LBF har tilkendegivet, at LBF's garantiordning fortsat har ydet og fortsat yder udlæg til ØB.

Det forventes fortsat, at uforudsete udgifter (eller tilskud) fra dispositionsfonden, der afgørende ændrer scenariet for fondens udvikling, indberettes til tilsynet.

Arbejdskapitalens likvide del udgør -7.033 kr. pr. lejemålsenhed (ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2023/2024). I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Boligorganisationen planlægger at henlægge til arbejdskapitalen, indtil grænsen for indbetaling er nået.

Revisor har observeret at ØB har bankindestående på 1,4 mio. kr., en beholdning af værdipapirer på 0 kr. samt tilgodehavender hos Lejerbo på 191 t.kr. Gæld til afdelinger udgør 222 t.kr. Revisor anbefaler, at ledelsen er opmærksom på dette.

ØB har modtaget 5 mio. kr. som erstatning vedrørende de formodede besvigelser. De 5 mio. kr. præsenteres i hovedselskabet som skyldig post og tilgodehavender, idet der skal foretages en afklaring af, om midlerne skal indtægtsføres til arbejdskapitalen.

Revisionsprotokol 2023/2024

I revisionsprotokollen for 2023/2024 er der anført flere kritisable forhold. Flere forhold fremgik også af revisionsprotokollen for 2020, 2021 og 2022. De væsentligste forhold revisor anbefaler løsning/udbedring af, er følgende:

1. Der foretages månedlig/kvartalsvis budgetkontrol med henblik på at sikre tilstrækkelig økonomistyring. Væsentlige budgetoverskridelser videregives til bestyrelsen.



5. december 2024
Side 7 af 11

2. Der anvendes indkøbsordrer, så godkendelse sker af rette medarbejder og processen automatiseres.
3. Der følges op med systematisk rykning på tilgodehavende saldo for at minimere risikoen for tab.
4. Bank og lønafstemninger laves månedligt som beskrevet i forretningsgangene.
5. Der er tildelt VISA/dankort til én udvalgt medarbejder, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser. Revisor anbefaler, at der etableres forretningsgange med henblik på gennemgang og godkendelse af samtlige bilag.
6. Der laves periodevis kontrol af omposteringer til at afdække fejl og mangler.
7. Tilgodehavende i afdeling 23 konto 305.620 nedskrives.
8. Der laves en formaliseret aftale med LBF omkring fondens garantiordning, der dækker de likviditetsmæssige vanskeligheder i Østjysk Bolig.
9. Lønninger i forbindelse med gennemgangen af lønninger er det identificeret, at der er indberettet 500 t.kr. for meget i løn og gager til SKAT samt 97 t.kr. for lidt i pension til SKAT. Fremadrettet udarbejdes lønafstemninger for at imødekomme fejl som disse.
10. Ledelsen indhenter godkendelse fra tilsynet omkring underfinansiering, i afdeling 1, 2, 3, 5, 6, 9, 71, 73, 74 og 75, der er afskrevet over mere end 10 år, mens § 69 stk.3. giver lov i 10 år. Revisor anbefaler at ledelsen indhenter godkendelse fra Tilsynet.
 - ØB bemærker at der ved forbedringsarbejder, er muligt at afskrive underskud på maks. 30 år.
11. Bestyrelsen skal løbende overvåge om afdelingerne har opsparede midler til at gennemføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.
12. Revisor anbefaler at migreringen af Lejerbos forretningsgange og kontroller, godkendes af den nye organisationsbestyrelse i 2024.

Revisors gennemgang af IT-kontroller

1. Revisors gennemgang har ikke omfattet cyber- og datasikkerhed, herunder sikkerhedsforanstaltninger til beskyttelse mod interne og eksterne trusler.
2. Revisors gennemgang har ikke omfattet vurderinger af IT-kontroller og sikkerhedsniveau i de enkelte brugersystemer. Endvidere har revisor ikke efterprøvet, at de generelle IT-kontroller har fungeret i hele regnskabsperioden.



5. december 2024
Side 8 af 11

3. Revisor konstaterer, at ændringer i rettigheder foretages på et uformelt grundlag, og at der på denne baggrund kan opstå tvivl om, hvorvidt funktionsadskillelse i bogholderiet opretholdes. Revisor anbefaler, at der etableres retningslinjer, der sikrer, at alle ændringer i rettigheder er ledelsesmæssigt godkendt, og at der løbende foretages opfølgning på tilføjede rettigheder.

Revisor konstaterer at der er bogført udgifter af privatlignende karakter på byggesagen i afd. 1403. Ledelsen bemærker, at sagen aktuelt udredes af politiet.

Ledelsen har noteret, at migrationen til Lejersbos setup er fuldt gennemført i systemet. ØBs integration i Lejersbos digitale setup, forventes at løse de benævnte udfordringer vedr. manglende forretningsgangsbeskrivelser, utilstrækkelige interne kontrolmiljøer, mangelfuld økonomistyring mm.

Ledelsen har noteret, at der er udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle væsentlige områder. Der er således udformet skriftlige retningslinjer for områder såsom afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelsesforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikrings-sager, råderet og installationstilladelser.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der er aktuelt ingen korrespondance mellem ØB og LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Efter migrering er ØB inkluderet i Lejersbos forvaltningsrapport hvortil der ikke er defineret entydige 4-årige mål.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2023/2024 forrentet med 2,83 mod -5,25% i 2022 og -6,52% i 2021.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2023/2024	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	10.113	5.306	4.790	4.804	4.129	4.125	4.112
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	10.275	6.222	6.577	4.765	4.666	4.728	5.579

(ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2023/2024).



Østjysk Bolig er administreret af og integreret i Lejerbo pr. 1. januar 2023, og det forventes, at boligorganisationens overgang til Lejerbo vil medføre et lavere administrationsbidrag.

5. december 2024
Side 9 af 11

Henlæggelser

ØB vurderer at opsparede henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse er tilstrækkelige, jf. spørgeskema.

I afd. 1421, Mårslet, har der ikke været tilstrækkelige henlæggelser til at dække årets udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Kollektiv råderet

Kollektiv råderet vedr. udskiftning af køkken/bad sættes i gang pr. 1. oktober 2024.

Kollektiv råderet foretages som ét samlet udbud.

Tilsynet forudsætter, at der af de opsparede henlæggelser til periodisk planlagt vedligeholdelse er muligt at finansiere ca. 40% af udgiften til nyt køkken /bad. De 40% svarer til den gennemsnitlige vedligeholdelsesandel i overensstemmelse med det lokale huslejenævns praksis.

Ekstern granskning

Der er i 2024 udarbejdet rapporter for hver enkelte afdeling. Der vil i den kommende tid blive flyttet flere poster fra kto. 115 til kto. 116. ØB bemærker, at enkelte af granskningens resultater er anvendelige.

3. Varighed af midlertidig administration

I forbindelse med tilsynets beslutning af 31. august 2022 om tvungen midlertidig administration af Østjysk Bolig blev det fastlagt, at tilsynet i forbindelse med behandling af boligorganisationens årsregnskab, første gang i 2024 (regnskab 2023), vil foretage en revurdering af boligorganisationens økonomiske situation. Såfremt det i forbindelse med revurderingen viser sig, at boligorganisationens økonomiske situation er væsentligt forbedret, kan tilsynet afkorte den midlertidige forretningsførerperiode.

Tilsynet eftersender sit brev vedrørende forlængelse af Lejerbo som midlertidig administration af ØB.

4. Udlejningssituationen

Lejetabet udgør 3,9 mio. kr. i 2023/2024. Lejetabet kan særligt henføres til afd. 1417, Atriumhuset, afd. 1415, Stavnsvej, afd. 1516, Rytoften/Ryhaven.



5. december 2024
Side 10 af 11

Tomgang kan særligt henføres til ungdomsboliger. Boligorganisationen har en bekymring i forhold til risiko for tomgang i forbindelse med udlejning af de nye ungdomsboliger på Journalisthøjskolen.

I Atriumhuset blev efter ønske fra Magistratsafdelingen for Sociale forhold og Beskæftigelse (MSB) etableret et Mødre-kollegium for enlige mødre, hvor MSB etablerede og ejer et tilhørende serviceareal. MSB har anvisningen til boligerne, men opsagde anvisningen og boligerne har efterfølgende medført et lejetab, der ikke er blevet dækket af MSB.

ØB oplyser, at boligorganisationen er i forhandlinger med Aarhus Ejendomme om dækning af boligorganisationens opsamlede lejetab i forbindelse med MSB's opsigelse. Forhandlingerne er pt. uafsluttede.

Fremadrettet har MSB overtaget anvisningen til boligerne til andet formål end enlige mødre.

Bestyrelsen bemærker at tomgangssituationen i 2024, er løst med næsten fuld udlejning i de problemfyldte afdelinger.

Tab ved fraflytning udgør 3 mio. kr. i 2023. Bestyrelsen har i 2024 fundet finansiering til ansættelse af en social vicevært for at forebygge fraflytninger forbundet med store omkostninger.

5. Effektivisering

Der er ikke udarbejdet effektivitetstal på organisations- eller afdelingsniveau for ØB's regnskab 2023/2024.

Omkostninger til renovation (kto. 109) er stigende. Stigningen skyldes særligt indførelsen af nyt skraldesorteringssystem.

ØB har gennemført udbud på de væsentlige håndværksydelser for at sikre lavest mulige pris. Der er fælles indkøbsordninger på en række områder, og fælles udbud på f.eks. forsikringsydelser.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der 12 afdelinger i Aarhus Kommune uden afdelingsbestyrelse.

Flere afdelinger uden afdelingsbestyrelse, kan særligt henføres til små og ældre boligafdelinger.



Der er valgt en ny organisationsbestyrelse på repræsentantskabsmødet i 2023.

5. december 2024
Side 11 af 11

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet et målsætningsprogram med 4 målsætninger:

- Engagere beboerne, styrke afdelingsbestyrelserne, og have en aktiv organisationsbestyrelse, der understøtter afdelingsbestyrelserne
- Grønnere og mere bæredygtig boligorganisation
- Fremme fællesskab for alle, understøtte fællesaktiviteter, skabe fællesskaber mellem afdelinger og bestyrelser, samt god samarbejdskultur
- Tryk, gennemsigtig og solid organisation der er kendetegnet ved åbenhed, tillid og læring mellem administration, drift og beboere

ØB foretager udbud på opgaver over kr. 30.000. Fra 30.000-100.000 indhentes 2 tilbud. På opgaver over 100.000 indhentes 3 tilbud. På de mest omkostningstunge områder (fracflytning, el, tømrer og vvs) er der lavet rammeudbud, så alle opgaver har været udbudsunderlagt. Der laves rammeaftaler for max. 4 år, hvorefter der igen sker udbud af opgaven.

God almen ledelse

Organisationsbestyrelsen har deltaget i kursus samt at principperne er blevet drøftet på ledelsesseminar. Der skal løbende følges op på principperne.

Gavepolitik

ØB har vedtaget gaveregulativ.

Det blev på organisationsbestyrelsens møde d. 15. august 2024 vedtaget, at gaver i forbindelse med 50- og 60-års fødselsdage sættes op til 1.000 kr., og at lejlighedsgaver sættes op til 300 kr.

Tilsynssager i årets løb

Der pågår løbende dialog med Aarhus Kommune omkring udviklingen i svinde-sagen Østjysk Bolig.

7. Evt.

Bestyrelsen informerer om uro og utryghedsskabende adfærd i Bispehaven. Bestyrelsen spørger, hvorvidt Aarhus Kommune kan foretage sig yderligere for at forebygge eller løse udfordringerne. Der pågår aktuelt dialog med politiet. Udfordringerne kan drøftes ved kommunens behandling af ØBs ansøgning om en kommende boligsocial helhedsplan i Bispehaven i 2025.