



Redegørelse

Styringsdialog 2021, Brabrand Boligforening

Dato: 30. november 2021
Tid: 14:00 - 16:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-143

Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Keld Albrechtsen
Næstformand Erik Bløcher
Bestyrelsesmedlem Peter Iversen
Bestyrelsesmedlem Mathias L. Kofoed-Ottesen
Bestyrelsesmedlem Lis Skov
Administrationschef Susanne Witting
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Trine Birk
Cecilie Kjærgaard
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

21. december 2021
Side 1 af 9

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
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: 21/043619-9
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Indledning

Aarhus Kommune har i 2021 gennemført den obligatoriske styringsdialog med Brabrand Boligforening (BBBO).

Som 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 styringsrapporter,



oplysningsskemaer for afdelingerne, årsregnskaber, årsberetninger, spørgeskemaer, revisionsprotokollater, boligorganisationens hjemmeside mv.

21. december 2021
Side 2 af 9

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Den i 2019-2020 gennemførte advokatundersøgelse af Brabrand Boligforenings byggesager er ikke drøftet i forbindelse med styringsdialogen udover spørgsmålet om skærpet tilsyn.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- 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
 - Forretningsgange og interne kontroller
- 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.

21. december 2021
Side 3 af 9

7. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk

Oversigt over udvikling i likvid egenkapital:

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	9.141	6.559	6.976	6.901	6.144	5.928
Arbejds kapital (likvid del) kr. pr. lejermål	7.622	8.756	9.302	9.085	8.824	8.702

Egenkapital i alt pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Egenkapital kr./lejermål	28.560	23.970	24.804	23.848	22.333	21.072

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejds kapital (kr.)	53.454.564	42.365.000
Dispositionsfond (kr.)	102.088.948	50.807.835

Året resultat i 2020 er et overskud på ca. 3,1 mio. kr., hvilket primært tilskrives at realkreditfinansieringen først er sket i august måned og derfor kun har været en enkelt ydelse på lånet i 2020.

Likvid dispositionsfond udgør 9.141 kr. pr. lejermålsenhed i 2020 (benchmark 7.609 kr. pr. lejermålsenhed). Niveauet i likvid dispositionsfond betyder, at afdelingerne aktuelt ikke bidrager til dispositionsfondens opbygning. Den disponible del af dispositionsfonden er i 2020 tilført 38 mio. kr. i form af midler fra jordsalg. Heraf er 15,2 mio. kr. bundet i lån til delvis finansiering af administrationsbygningen.



Likvid arbejdskapital udgør 7.622 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.589 kr. pr. lejemålsenhed). Trods årets overskud er arbejdskapitalen reduceret med 2,5 mio. kr. pga. tilskud til afd. 5 og afd. 29. Kommunen bemærkede, at niveauet for likvid egenkapital overstiger benchmark og det gennemsnitlige niveau for boligorganisationerne i Aarhus.

21. december 2021
Side 4 af 9

BBBO anførte, at der kun vanskeligt kan opstilles realistiske scenarier for egenkapitalens udvikling, hvilket primært har baggrund i følgende:

- I 2020 er der givet (obligatorisk) støtte fra dispositionsfonden til afdelingerne i form tilskud til tab ved lejeledighed (tomgang) og fraflytning på hhv. 2,4 mio. kr. og 3,1 mio. kr. Tomgangstabet i 2020 svarer alt væsentligt til tabet i 2019. Hertil kommer tomgangen for afd. 4 og 5, der i 2020 udgjorde i alt 17,5 mio. kr., der foreløbigt er udgiftsført på afdelingernes reguleringskonti som midlertidig finansiering.
- Der er i Aarhus er et stort udbud af boliger pga. en stor byggeaktivitet de senere år. Der henvises til fremsendte statistik, der udviser tendenser til færre på ventelister mv.
- Dispositionsfondens forpligtelser fortsætter de næste mange år, da der i forbindelse med renoveringsstøttesager, foreløbig i afd. 1, afd. 2, afd. 3, afd. 4, afd. 5 og afd. 11, skal gives tilskud fra fonden til afdelingerne for at kunne mindske huslejen når renoveringerne er gennemført.

BBBO vurderer derfor, at afdelingerne med stor sandsynlighed igen skal indbetale til dispositionsfonden.

Tilskud fra dispositionsfonden til arbejder/aktiviteter i afdelingerne vil fortsat være undtagelsen.

Forvaltningsrevision §73

De 4-årige mål vedrører de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking. Det er målet, at udgifter på de benchmarkede konti skal formindskes i alle afdelinger hvor det er muligt. Der foretages desuden interne benchmark mellem afdelingerne.

Generelt er det revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller er hensigtsmæssige og udgør et godt grundlag for registrering af transaktioner og dermed udarbejdelse af årsregnskabet. Det vurderes, at boligorganisationen udøver god økonomistyring. Se dog revisors bemærkninger under pkt. 4.



Kapitalforvaltning

Siden 2015 er formuen placeret hos 4 forskellige kapitalforvaltere på ens vilkår, således det er muligt at foretage en løbende benchmark. I slutningen af 2020 er en femte kapitalforvalter kommet til.

21. december 2021
Side 5 af 9

Midlerne i fællesforvaltning er i 2020 forrentet med 0,93% mod 0,8% i 2019.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.888	4.956	4.841	4.748	4.264	4.264
(netto) administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.656	4.737	4.553	4.530	4.381	4.104

Administrationsbidraget ligger over benchmark for 2020 (4.160 kr. pr. lejemåsenhed). BBBO oplyste, at det bl.a. skyldes flere medarbejderressourcer, eksempelvis afdelingssekretærer, og at advokatsager, primært sager vedr. tilgodehavender hos lejere og fraflyttere, håndteres internt i organisationen. Der henvistes endvidere til den særlige sammensætning af BBBOs ejendomsportefølje, boligtyper samt den store inddragelse af medarbejdere på tværs af organisationen i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner.

2. Vedligeholdelsesplaner

Revisor har i forbindelse med revision af årsregnskab 2020 sammenholdt henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med vedligeholdelsesbudgetterne. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at samtlige planer er fuldt finansierede af henlæggelser.

Kommunen foranledigede i 2020 en undersøgelse af, om boligforeningen har afsat tilstrækkelige midler til at sikre vedligeholdelsen i Gellerup/Toves høj de seneste 10 år. Undersøgelsen dokumenterede, at BBBO i perioden havde overholdt lovens krav. Det kunne dog konstateres, at der i 2011 i begge afdelinger har været et større efterslæb mht. henlæggelser.

Dette efterslæb er reduceret i årene herefter, hvilket kan henføres til øgede henlæggelser men tilsyneladende tillige henføres til reducerede omkostninger til vedligeholdelse og til reduktion af boligkvadratmeter i forbindelse med gennemførelse af de bygningsfysiske helhedsplaner for afdelingerne.



21. december 2021
Side 6 af 9

Den obligatoriske granskning er ikke igangsat endnu.

3. Effektivisering

Effektiviteten (76%) er mindre end gennemsnittet for Region Midtjylland (80,4%).

Afdelingerne har siden 2014 øget deres effektivitet med ca. 4%, som imidlertid skal holdes op mod en samlet stigning for familieboliger på ca. 10% på regionsniveau. Der er derfor stadig behov for effektivisering, selvom det går den rigtige vej.

I 2020 er der 9 røde afdelinger (stort effektiviseringspotentiale) mod 1 rød afdeling i 2019.

Udgifterne i BBBO ligger tilsammen noget over gennemsnittet for Region Midtjylland på konto 115 og 117 h. For de øvrige benchmarkede konti ligger BBBO indenfor det udgiftsniveau, som en stor del af regionens øvrige afdelinger har.

Der er i de forskellige boligforeninger stor forskel på, hvordan udgifterne konteres når det gælder konto 115 og 116, men der er et stadigt større fokus på at de "kendte" udgifter, så som faste abonnementer kan konteres på konto 116. Kommunen henviste i den forbindelse til driftsvejledningen.

Udgifterne på konto 117, istandsættelse ved fraflytning ligger relativt højt, da der har været et efterslæb, der skulle rettes op på. Imidlertid vil indgåede indkøbsaftaler rette op herpå således, at udgiften på sigt forventes at falde.

Derudover har der i det forløbne år været fokus på videreudvikling af driftscentre.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en opfølgning på dagsordenpunktet fra dialog 2020, der var foranlediget af sagen i Østjysk Bolig.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det driftsmæssige, 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.

21. december 2021
Side 7 af 9

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

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisor påpeger i revisionsprotokollatet følgende forhold vedr. den interne kontrol "som har tilstrækkelig vigtighed til at blive rapporteret til bestyrelsen":

- *Skriftlige forretningsgange for BB Service*

Der anbefales kompenserende kontroller ved manglende funktionsadskillelse.

- *Skriftlige forretningsgange for konto 119*

Revisor anbefaler, at der udarbejdes skriftlig forretningsgang for konto 119 diverse udgifter i form af en skriftlig samarbejdsaftale mellem de enkelte afdelingsbestyrelser og administrationen.

- *Rekvisitions- og godkendelsesprocedurer (projektregnskaber)*

De væsentligste bemærkninger fra revisor er vedrørende projektregnskaber, hvilket bl.a. omfatter helhedsplanen i Gellerup m.m. Revisor bemærker, at dette omfatter ofte tilskudsmidler og anden støtte, væsentlige beløb samt regelsæt og betingelser vedr. projektilsagn. Tilsynet bemærkede, at det selv sagt er essentielt at relevante tiltag iværksættes.

- *Adgang til stamdata i EG-Bolig*

Revisor anbefaler, at muligheder for udtræk af log med ændringer til stamdata undersøges, eller at der indføres funktionsadskillelse på området.

BBBO oplyste på mødet, at udfordringerne som omtales i protokol s. 146 og som er sat i værk på baggrund af et servicetjek af forretningsgangene dateret 22. oktober 2020 nu er håndteret af BBBO med inddragelse af revisor. Det er efterfølgende præciseret at håndteringen er sket "langt hen ad vejen". Der vil være en opfølgning på punktet i 2022.

Medarbejderfordele og deltagelse i erhvervsnetværk

Intet under punktet ift. 2020.



Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er enkelte afdelinger uden afdelingsbestyrelse hvor der er valgt en kontaktperson.

21. december 2021

Side 8 af 9

5. Byggesager

Nybyggeri

- Afd. 29, Valdemarsgade er taget i brug.
- Afd. 27, Tingskovparken i Tranbjerg, der består af 32 rækkehuse, er i sommeren 2021 gået i drift.
- Afd. 32, Aarhuskollegiet er gået i drift fra maj 2020
- Nordlandsvej prækvalificeret

I forbindelse med helhedsplanen for Gellerup/Toveshøj er der givet kvote på en bolig for hver 2., der nedrives. Kommunen bemærkede, at intet står i vejen for at gå i gang med boligforeningens andel af erstatningsboligerne. Tilsynet vil indkalde til møde.

Renoveringer

Afd. 1, Hans Broges Parken er sat i gang

Afd. 2, Søvangen. Ny beboerafstemning.

Afd. 4, Gellerupparken

Afd. 5, Toveshøj

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Afdeling 1,2,3,4,5 og 6 er omfattet af fleksibel udlejning.

Andelen af beboere udenfor beskæftigelse er faldende for afdeling 2-5, mens der ses en svag stigning i andelen udenfor beskæftigelse i afdeling 1 og 6. Der er pt. dialog omkring en revideret udlejningsaftale for afdeling 3.

Der er netop givet tilsagn til at iværksætte en ny boligsocial helhedsplan for Gellerup-Toveshøj fra sommeren 2022, som nu er til godkendelse hos Landbyggefonden.

BBBO ønsker at indgå udlejningsaftaler for +55 afdelinger, hvad angår Voldbækhave og Sonnesgården, der kan hjælpe med at få en beboersammensætning, der er yngre og kan forventes at bidrage aktivt i fællesskabet. I Rødlundparken ønskes fortsat udlejningsaftale for beboere, der i forvejen bor i området.



21. december 2021
Side 9 af 9

7. Evt.

BBBO påpegede boligforeningens ønske om at myndighedsbehandling af ansøgninger/henvendelser sker inden for en rimelig frist af hensyn til boligforeningens tidsfrister. Tilsynet bemærkede, at afdelingen har et ekstraordinært opgavepres, men at boligforeningen fremadrettet kan gøre opmærksom på de sager, hvor boligforeningen har særlige tidsfrister.

BBBO ønskede at få ophævet det skærpede tilsyn med boligforeningens byggesager.

Det var fortsat tilsynets udmelding, at spørgsmålet om skærpet tilsyn vil afvente behandlingen af byggeregnskab (skema C) for blok A17 i Toveshøj, da afdelingens renoveringssag var et væsentligt punkt i advokatundersøgelsen.