



Til Dorthe Borgkvist

7. maj 2021
Side 1 af 4

10-dages forespørgsel vedrørende Brabrand Boligforening

Dorthe Borgkvist har den 16. april 2021 fremsendt en 10-dages forespørgsel vedrørende regnskab for Brabrand Boligforening.

Nedenfor fremgår spørgsmålene fra Dorthe Borgkvist samt Teknik og Miljø's besvarelse.

Spørgsmål 1

*Har de enkelte afdelinger godkendt at låne deres penge ud?
konto 822 gæld til afdelinger 657.156.708 kr.??*

Svar 1

Beløbet er specificeret i noten på regnskabets side 19. Der er en gæld til afdeling 32 under opførelse på ca. 3,5 mio. kr. (konto 822) og en gæld til afdelinger i drift på 653,6 mio.kr. (konto 821.1).

Brabrand Boligforening har fælles forvaltning af organisationens og afdelingernes midler. Gælden til afdelinger dækker over afdelingernes opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse. De opsparede midler er på regnskabets side 18 og 19 fordelt på de respektive afdelinger. Planlagt vedligeholdelse i afdelingerne skal finansieres af de opsparede henlæggelser, dvs. af de i alt 653,6 mio. kr.

Spørgsmål 2

Må boligforeninger opkræver byggesagsbehandling honorar i % ? Er det forstået korrekt at skal være faktisk time aflønnet så der ikke opstår dobbelt honorar hvis arkitekten og/ eller entreprenør også opkræver tilsvarende honorar?

Se side 3 konto 605 konto 606 konto 611

konto 605	byggesags honorar nybyggeri	238.641 kr
	bestyrelse vederlag	43.568 kr
konto 606	byggesags honorar forbedringsarbejde mv	1.817.500 kr

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og
Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 05

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

Sag: 21/037179-2
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen



Svar 2

7. maj 2021

Side 2 af 4

Der kan opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter for:

- Nybyggeri af en afdeling
- Arbejder og aktiviteter i afdelingen, som giver en huslejeforhøjelse og er vedtaget af afdelingsmødet efter lov om almene boliger § 37, stk. 1-3
- Nødvendige arbejder, som boligorganisationen gennemtvinger for at gøre afdelingen tidssvarende efter lov om almene boliger § 37 stk. 4-6 (call-in)
- Individuelle moderniseringer vedtaget af afdelingsmødet efter reglerne i lov om almene boliger § 37 b

Øvrige sager må betragtes som del af den almindelige drift og dermed allerede dækket af administrationsbidraget.

Tidligere var der loft over byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter. Byggesagshonoraret blev beregnet som nogle ganske få procent, og bestyrelsesudgifterne som nogle ganske få promiller af anskaffelsessummen. Lofterne er bortfaldet - det generelle almene princip om sparsommelighed gælder dog fortsat.

Byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter skal som andre udgifter kunne dokumenteres. Udgifterne skal – som anført af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i brev af 15. maj 2018 - opgøres kostægte.

Spørgsmål 3

Kan det passe at denne forretningsmodel viser at man opkræver 4 % og kan det passe at det ikke lovligt da et boligselskab ikke må lave det til en forretning som det er her?

Svar 3

Det fremgår af revisionsprotokollatet, s. 112 for årsregnskab 2019 (bilag 1), at byggesagshonoraret er fastlagt på baggrund af timeforbruget. De 4% (af byggesummen) har ikke kunnet verificeres.

Spørgsmål 4

Kan et boligselskabet lave renoveringen dyre for at tjene penge det så det ikke kommer afdelinger til gode og dermed vil give dyrere huslejer?

Svar 4

Renoveringer og nybyggeri skal som hovedregel i udbud. Lejen fastlægges efter balancелеjprincippet (udgifter svarer til indtægter).



Nybyggeri skal opføres indenfor maksimalt rammebeløb. Der realiseres sjældent nybyggeri under rammebeløbet. Viser en licitation sig dyrere end budgetteret (og dermed rammebeløbet) skal besparelser først findes af byggesagshonoraret.

7. maj 2021
Side 3 af 4

Der kan derfor svares nej til spørgsmålet.

Spørgsmål 5

Kan det passe at det fremgår af deres budget at de mangler ca. 4 millioner i byggesags honorar? Kan det bevise at det de gør er ulovligt, da de laver et budget, hvor de skal tjene ca. 5 millioner i byggesags honorar om året?

Svar 5

Det fremgår af årsregnskab 2019, at der er realiseret 1,8 mio.kr. i byggesagshonorar og budgetteret med 2,7 mio.kr. Det anførte kan ikke læses ud af årsregnskabet.

Spørgsmål 6

Kan det passe at administration udgifter ved tilsynet ca. 30 millioner kr. og er der et loft på administration bidrag?

Svar 6

Boligforeningens administrationsbidrag fastsættes på baggrund af boligforeningens budget og skal fastsættes kostægte. Realiserede brutto-administrationsudgifter for 2019 er 29,7 mio.kr.

Spørgsmål 7

Kan det passe at afdelinger har deres eget budget og det ikke må blandet mellem andre afdelinger og heller ikke mellem boligselskabet? på konto 822 så fremgår det at boligselskabet skylder afdelingerne 657.156.708 kr. har boligselskabet oplyst det til afdelingerne.

Svar 7

Den enkelte almene boligafdeling udgør en selvstændig enhed, der skal være økonomisk uafhængig af de øvrige afdelinger og af boligorganisationen.

Der er mulighed for, at boligafdelingernes økonomiske midler, primært midler henlagte til planlagt og periodisk vedligeholdelse, kan indgå i en fælles kapitalforvaltning i boligorganisationen. I den forbindelse skal boligorganisationen sikre sikkerhed for midlerne. Der henvises til svaret under spørgsmål 1.



Landsbyggefonden har desuden en garantiordning, der garanterer for afdelingernes midler (garantiordningen er vedlagt som bilag 2).

7. maj 2021
Side 4 af 4

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør

Bilag:

1. Revisionsprotokollat.
2. Landsbyggefondens garantiordning.