



## Redegørelse Styringsdialog 2022 Brabrand Boligforening

22. december 2022  
Side 1 af 10

---

Dato: 29. november 2022  
Tid: 13:00 - 15:00  
Sted: Blixens mødelokale DS-107  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Keld Albrechtsen  
Næstformand Erik Bløcher  
Bestyrelsesmedlem Peter Iversen  
Bestyrelsesmedlem Thor Utting  
Direktør Kristian Würtz  
Administrationschef Susanne Witting  
Projektchef Jens Martin Møller  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Jørn Hedeby  
Claus Bo Jensen  
Torsten Kjær Ravn  
Sebastian Salomon Cohen  
Johanne Damgaard Sørensen

**Teknik og Miljø**  
Bystrategi  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:  
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026213  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

### Resumé

Brabrand Boligforenings (BBBO) årsregnskab for 2021 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger om konstaterede svagheder i forretningsgangene ved projektrengskaber. Der henvises til afsnit 6.

Der er ikke i styringsdialog 2022 vurderet behov for aftale mellem Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune.

### Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

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 styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

22. december 2022  
Side 2 af 10

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. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger**

- Orientering om dialogværktøjet

#### **2. Byggesager**

- Status på nybyggeri og renoveringer

#### **3. Økonomi, drift og administration**

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

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

#### **5. Effektivisering**

- Mindre effektive afdelinger

#### **6. Ledelse og beboerdemokrati**

- Status
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

#### **7. Evt.**



## Referat

22. december 2022  
Side 3 af 10

### 1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet præsenterede dialogværktøjet. BBBO påpegede vigtigheden af, at hensynet til lejerne skal indgå i den dialogbaserede tilgang.

### 2. Byggesager

#### Nybyggeri

Boligforeningen arbejder med at etablere følgende nye afdelinger:

- Nordlandsvej, Vejlbj Risskov  
105 familieboliger. Udbud annulleret, pågår pt. arbejde med bearbejdning af byrum.
- Arresøvej, Vejlbj-Risskov  
Afventer Aarhus Kommunes oplæg til købsaftale m.m.
- Kolt Østerparken, Hasselager. 110 boliger, som fordeles 50/50 mellem de to boligforeninger. Samarbejde med Boligforeningen Århus Omegn. Netop udpeget vinder af konkurrencen om bygherrerådgiver. Samarbejdsaftale under udarbejdelse.
- Ingerslevvej, Tranbjerg. Der søges løsning på BBBOs ejerskab til delområde udlagt til offentlige formål.
- Afd. 27, Tranbjerg  
Gået i drift d. 1. november 2021.
- Afd. 33, Generationernes Hus  
Gået i drift d. 1. januar 2021.

Placeringen af erstatningskvoter ifm. den kommende helhedsplan for Tovesthøj drøftes mellem boligforeningen og Almene Boliger. Udgangspunktet er, at der tildeles en ny kvote til en familiebolig for hver to boliger, der nedrives eller sælges.

#### Renoveringer

##### *Renoveringsstøttesager*

- Afd. 1, Hans Brogesparken  
Forventes afsluttet juni 2022. Byggeregnskab under udarbejdelse.
- Afd. 2, Søvangen  
Forventet igangsat i 2023.
- Afd. 3, Skovgårdsparken  
Der er primo 2022 igangsat en proces for at undersøge Højhusets stand.
- Afd. 4, Gellerupparken  
Der er i august 2021 vedtaget en ny helhedsplan i afdelingen, som indeholder nedrivning af 408 boliger (7 blokke) og renovering af 5



22. december 2022  
Side 4 af 10

blokke. Der er i 2021 givet tilsagn til en ny boligsocial indsats, som er igangsat i august 2022, hvor den nuværende indsats udløb.

- Afd. 5, Toveshøj

I 2022 opstartes arbejdet mod vedtagelse af en ny helhedsplan for afdelingen, som forventes at blive fremlagt på et afdelingsmøde i slutningen af 2023. Der er i 2021 givet tilsagn til en ny boligsocial indsats, som er igangsat i august 2022, hvor den nuværende indsats udløb.

- Afd. 21, Hasselager

Der har gennem de senere år været store udgifter til skimmel, bl.a. pga. rørskader. Der har i 2020 været dialog med LBF om udbedring af afdelingens problemer, og afdelingen har fået delvis tilsagn fra LBF til renovering. Renoveringen forventes afsluttet i januar 2023.

### 3. Økonomi, drift og administration

#### Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk

Oversigt over udvikling i likvid egenkapital:

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregn- skab 2021	Årsregn- skab 2020	Årsregn- skab 2019	Årsregn- skab 2018	Årsregn- skab 2017	Årsregn- skab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	11.858	9.141	6.559	6.976	6.901	6.144
Arbejds kapital (likvid del) kr. pr. lejemål	7.514	7.622	8.756	9.302	9.085	8.824

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital kr./lejemål	31.074	28.560	23.970	24.804	23.848	22.333

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejds kapital (kr.)	53.054.924	42.607.138
Dispositionsfond (kr.)	119.939.544	67.234.217

Året resultat i 2021 er et overskud på 1,7 mio. kr., hvilket primært tilskrives besparelser på personaleudgifter, kontorholdsgifter, lokaleudgifter, højere refusion end budgetteret m.v.



22. december 2022  
Side 5 af 10

Likvid dispositionsfond udgør 11.858 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.430 kr. pr. lejemålsenhed). Niveauet i likvid dispositionsfond betyder, at afdelingerne aktuelt ikke bidrager til dispositionsfondens opbygning. Den disponible del af dispositionsfondens er i 2021 tilført 31,3 mio. kr. i form af midler fra jordsalg. På mødet oplyste BBBØ, at afgang på 11,9 mio. kr. fra dispositionsfondens primært er tilbageførsel til afd. 4 af jordsalgsmidler.

Tilsynet bemærkede, at det kunne fremgå af regnskabet, i hvilket omfang dispositionsfondens midler på denne måde er reserveret til realiseringen af helhedsplan 45.

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 dispositionsfondens til afdelingerne for at kunne mindske huslejen når renoveringerne er gennemført. I de kommende 20 år forventes dispositionsfondens at skulle bidrage med ca. 300 mio. kr. til dette formål. Afdelingerne forventes at skulle indbetale bidrag til dispositionsfondens igen inden for en kortere årrække, og ifølge boligforeningen kan der kun vanskeligt opstilles realistiske scenarier for egenkapitalens udvikling.

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

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter

- 300 t.kr. – bidrag, afd.
- -1,2 mio. kr. – rentetilskrivning
- 26,2 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 31,3 mio. kr. – nettoprovenu jordsalg
- 2,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afd.

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 6,7 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 126 t.kr. – tilskud m.v.
- 2,2 mio. kr. – tilskud lejetab
- 3,2 mio. kr. – tilskud fraflytning
- 11,9 mio. kr. – diverse overførsler helhedsplan 45
- 17,2 mio. kr. – indbetalinger til LBF

Likvid arbejdskapital udgør 7.514 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.476 kr. pr. lejemålsenhed). Trods årets overskud er arbejdskapitalen uændret pga. tilskud i forbindelse med rekruttering samt tilskud til ikke realiseret nybyggeri på Randersvej.



22. december 2022  
Side 6 af 10

### Lejetab

I 2021 har det samlede lejetabet været på 19,5 mio. kr. hvoraf ca. 17,3 mio. kr. vedrører afd. 4 og 5. Denne udgift er overført til helhedsplanernes reguleringskonto. Foruden afd. 4 og 5 er der problemer med lejeledighed i afd. 11 og 32. Afd. 11 har haft en større fraflytning end normalt, og i afd. 32 har alt været fuldt udlejet ved studiestart, men der er opstået tomgang i løbet af året.

### Korrespondance med LBF

Der har ikke været en korrespondance med LBF om årsregnskab 2021.

### Driftsbekendtgørelsens § 73

I 2021 oplyste BBBO, at der er truffet principiel beslutning om, at de obligatoriske 4-årige mål for afdelingerne vedrører de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking. Det er fortsat det overordnede mål, at udgifterne på de benchmarkede konti skal formindskes i alle afdelinger, hvor det er muligt, og der foretages interne benchmark mellem afdelingerne. Der er endnu ikke udarbejdet konkrete måltal for de kommende 4 år i afdelingerne.

### Formueforvaltning

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

Midlerne i fællesforvaltning er i 2021 forrentet med -1,03% mod 0,93% i 2020.

### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.989	4.888	4.956	4.841	4.748	4.264
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.544	4.656	4.737	4.553	4.530	4.381

Administrationsbidraget ligger over benchmark for 2021 (4.259 kr. pr. lejemålsenhed). BBBOs administration har oplyst, at det i lighed med tidligere år bl.a. skyldes flere medarbejderressourcer, eksempelvis afdelingssekretærer, og at advokatsager, primært sager vedr. tilgodehavender hos lejere og fraflyttere, håndteres internt i organisationen.



Der henvises 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.

22. december 2022  
Side 7 af 10

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

##### Ufinansierede planer

Revisor konstaterer, at der i drifts- og vedligeholdelsesplanerne er budgetteret med anden kapitalanskaffelse eller saldoen bliver negativ i flere afdelinger i løbet af den 20-årige periode.

Revisors gennemgang af årsregnskab 2020 gav derimod ikke anledning til bemærkninger ligesom det fremgik af det obligatoriske spørgeskema, at samtlige planer var fuldt finansierede af henlæggelser.

Boligforeningen er i gang implementering af et nyt IT-system til styring af planlagt og periodisk vedligeholdelse. I den forbindelse vil alle afdelinger blive gennemgået, og der vil blive set nærmere på de afdelinger, som har byggetekniske udfordringer i 2022 og 2023. Systemet forventes at være fuldt implementeret inden udgangen af 2022.

Samtidig bliver alle planer gennemgået af et eksternt firma valgt af Landsbyggefonden til at kvalificere henlæggelsernes størrelse i forhold til vedligeholdelsesstanden for de enkelte afdelinger. Afdelinger med vedtagne helhedsplaner som afd. 2, 4 og 5 er undtaget for gennemgangen.

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

BBBO afventer de sidste granskningsrapporter.

#### **5. Effektivisering**

Boligforeningens effektivitet er på 80,9% (regionsgennemsnit 81,6%). Effektivitetstallet var i 2020 på 76%. Der er 3 afdelinger med rød markering (lav effektivitet). Ingen afdelinger har været røde 3 år i træk.

Der er i de forskellige boligforeninger stor forskel på, hvordan udgifterne konteres når det gælder konto 115 og 116. BBBO oplyste, at der i årets løb var der sket omkontering mellem de to konti.

Et sagsstyringssystem (FM-DOC) er under fortsat implementering. Systemet skal bl.a. sikre driftsoptimering.



Der arbejdes løbende med optimering af indkøb, udbud, sammenlægning af driftscentre mv.

22. december 2022  
Side 8 af 10

## 6. Ledelse og beboerdemokrati

Boligforeningen har ved årsskiftet etableret en ny tredelt ledelse med administrerende direktør, administrationschef og projektchef som øverste ledelse.

På repræsentantskabsseminaret foråret 2022 var et af temaerne optimering af samarbejdet mellem beboerdemokrati og ledelse/administration.

Tilsynet bemærkede, at BBBO er kendetegnet ved en høj involvering af beboerdemokratiet og påskønnede bestyrelsens deltagelse i dialogmødet.

### Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

I forlængelse af sidste års styringsdialog og revisionsbemærkninger, har boligforeningen opdateret prokuraforhold og skærpet forretningsgange vedr. fakturagodkendelse, jf. styringsrapporten. I tilknytning til revisionspåtegningen er der afgivet en "blank" udtalelse om den udførte juridisk kritiske revision og forvaltningsrevisionen.

Revisor påpeger i revisionsprotokollatet følgende forhold vedr. den interne kontrol som har "tilstrækkelig vigtighed til at blive rapporteret til bestyrelsen". Der er i vidt omfang tale om anbefalingerne fra årsregnskab 2020 som gives i det følgende.

### *Rekvisitions- og godkendelsesprocedurer*

1. Revisor har konstateret svagheder i forretningsgangen vedrørende projektreknskaber. Projektreknskaber indbefatter ofte tilskudsmidler og anden støtte, væsentlige beløb samt regelsæt og betingelser tilknyttet projektilsagnene. Revisor anbefaler derfor fortsat en styrkelse af godkendelsesprocedurer ved eksempelvis budgetopfølgning, ledelsesgodkendelse, opfølgning og lignende. Revisor og administrationen har gennemgået væsentlige tiltag, der vil blive implementeret for at styrke forretningsgangen.
2. Revisor anbefaler, at der udarbejdes skriftlige forretningsgange på området driftsbudgettering for afdelinger og organisationen. Den stikprøvevise gennemgang af de uformelle forretningsgange vedrørende budgettering i henholdsvis afdelinger og organisationen er gennemgået uden kommentarer.
3. Medarbejdere med adgang til EG-bolig (primært i udlejningen) har rettigheder til at ændre i lejer stamdata for CPR-nr. og bankoplysninger uden, at den kræver 2. godkendelse. Revisor anbefaler fortsat at der





indføres funktionsadskillelse på området. Dette er drøftet med boligforeningen, som har oplyst, at det ikke er praktisk muligt. BBBO vurderer, at det er nødvendigt med en medarbejder med IT-rettigheder.

22. december 2022  
Side 9 af 10

4. Boligforeningen har 4 medarbejdere med adgang til at ændre i egne rettigheder i EG-bolig. Medarbejderne har ikke adgang til at ændre i kreditor stamdata uden, at det kræver 2. godkendelse, ændre lejer stamdata som CPR-nr. og bankoplysninger og lignende. Revisor anbefaler, at der indføres funktionsadskillelse på området eller log på ændringer. Dette er drøftet med boligforeningen, som har oplyst, at det ikke er praktisk muligt. BBBO vurderer, at det er nødvendigt med enkelte medarbejdere med disse rettigheder.
5. Ifm. revision af foreningens godkendelsesprocedure, har revisor ved stikprøve konstateret, at det er muligt for økonomimedarbejdere og IT-medarbejdere at indsætte sig som 1. og 2. godkender. Revisor har ikke ifm. revisionen konstateret, at godkendelsesproceduren ikke er overholdt. Dette er drøftet med boligforeningen, som har oplyst, at direktionen hvert kvartal udsender en mail til alle ansatte om forretningsgangen for godkendelsesproceduren med beskrivelse af vigtigheden af, at den overholdes.

#### Ad. 1

Tilsynet pointerede, at forretningsgange vedr. projektregnskaber skal prioriteres grundet den væsentlige økonomi, der er i spil. BBBO bekræftede på mødet, at arbejdet pågår og forretningsgangene bliver styrket således, at revisor ikke gentager anbefalingen i årsregnskab 2022.

#### Ad. 2

Tilsynet forventer, at der udarbejdes skriftlige forretningsgange på området i overensstemmelse med revisors anbefalinger. BBBO har oplyst, at disse forretningsgange er blevet udarbejdet i foråret 2022.

#### Ad. 3

Tilsynet noterer, at BBBO vurderer, at det er nødvendigt med en medarbejder med IT-rettigheder.

#### Ad. 4

Tilsynet noterer, at BBBO vurderer, at det er nødvendigt med enkelte medarbejdere med disse rettigheder.

#### Ad 5

Tilsynet bemærker, at det ikke bør være muligt for visse medarbejdere at indsætte sig som 1. og 2. godkender.



BBBO har oplyst, at adgangen ikke helt kan spærres, men organisationen har minimeret adgangen, så 3 medarbejdere i ØK-afdelingen har denne mulighed. Der skal være nogen, der skal have adgang, så de kan ændre, hvem der skal godkende en faktura, hvis godkendelse er anderledes end standardprocedure.

22. december 2022  
Side 10 af 10

#### *Skriftlige forretningsgange for BB service*

Revisor konstaterer, at eftersom BB service er en mindre organisation er det vanskeligt at indføre funktionsadskillelse for samtlige forretningsgange, hvorfor revisor anbefaler etablering af kompenserende kontroller. Tilsynet forventer, at anbefalingen indarbejdes.

BBBO har oplyst, at det er indført, at servicechefen kommer på uanmeldt besøg og optæller lageret. Desuden godkender servicechefen lønkørsel før udbetaling.

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvor der er valgt en kontaktperson.

#### **7. Evt.**

Intet under punktet.