



Redegørelse Styringsdialog 2023 Brabrand Boligforening

20. december 2023
Side 1 af 11

Dato: 23. oktober 2023
Tid: 14:00 - 16:00
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Keld Albrechtsen
Næstformand Erik Bløcher
Bestyrelsesmedlem Peter Iversen
Bestyrelsesmedlem Youssef Abdul Kader
Direktør Kristian Würtz
Administrationschef Susanne Witting
Projektchef Jens Martin Møller
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Laura Schwarz
Inger Quorning
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

Sag: GEO-2023-001027
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Brabrand Boligforenings (BBBO) årsregnskab for 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 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

20. december 2023
Side 2 af 11

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
- Afdelingsudgifter konto 119
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

6. Evt.



20. december 2023
Side 3 af 11

Referat

1. Byggesager

Nybyggeri

Boligforeningen arbejder med at etablere følgende nye afdelinger:

- Nordlandsvej, Vejlbj Risskov
105 familieboliger. Udbud annulleret.
Der arbejdes fortsat på at fastholde en byggemulighed på Nordlandsvej i Risskov, som har været ramt af udsat projektopstart og usikkerhed om plangrundlag.
- Arresøvej, Vejlbj-Risskov
Afventer Aarhus Kommunes oplæg til købsaftale m.m.
- Kolt Østerparken, Hasselager
120 boliger, som fordeles 50/50 mellem de to boligforeninger.
Samarbejde med Boligforeningen Århus Omegn.
Projektet udbydes i totalentreprise i september 2023 med forventet byggestart ultimo 2024.
- Ingerslevvej, Tranbjerg
Der søges løsning på BBBOs ejerskab til delområde udlagt til offentlige formål.
BBBO ejer to matrikler i Tranbjerg, hvor der er tildelt 85 erstatningskvoter. Der er indledt dialog med Aarhus Kommune om igangsætning af udarbejdelse af lokalplan, som forventes at kunne vedtages i foråret/forsommeren 2024.
Dialog med MSB om opførelse af et antal skæve boliger til udsatte borgere/MBU ønsker muligvis at opføre en daginstitution på den ene matrikel.
- Afd. 27, Tranbjerg
Gået i drift d. 1. november 2021.
- Afd. 33, Generationernes Hus
Gået i drift d. 1. januar 2021.
Der er endnu ikke udarbejdet skema C. Entreprenøren er gået konkurs, og der arbejdes fortsat på at få udbedret mangler på byggeriet. Der er rejst krav mod konkursboet. Det forventes, at byggeregnskabet afsluttes i 2023. Der er i regnskabsåret afsat 1,8 mio. kr. på konto 406 som sikkerhed for eventuelle udbedringer/skader, der måtte vise sig senere i byggeriet.



20. december 2023

Side 4 af 11

Renoveringer

Renoveringsstøttesager

- Afd. 1, Hans Brogesparken
Byggeriet er startet primo 2020, men under renoveringen er der opstået problemer med indtrængende vand ved murkronerne, som har givet vandskader i rækkehusene på Udsigten. Der arbejdes fortsat på afslutning af byggeregnskabet, og det skal afklares med Landsbyggefonden, hvad der er støttet/ustøttet arbejde samt hvordan tolkning og finansiering skal ske af råderetsarbejder.
Ultimo 2022 er der en underfinansiering på 195 mio. kr., som skyldes renoveringen.
- Afd. 2, Søvangen
Forventes igangsat i efteråret 2023.
Ultimo 2022 er der en underfinansiering på 50,1 mio. kr. fra indledende arbejder.
- Afd. 3, Skovgårdsparken
Der er primo 2022 igangsat en proces for at undersøge Højhusets stand.
Afdelingen har en underfinansiering på 625 t.kr. vedrørende omkostninger på Højhuset. Omkostningerne forventes dækket af det kommende projekt. Reguleringskontoen vedrørende renovering af blokkene er ikke endeligt opgjort, da opgørelse afventer Højhusets videre skæbne. Afdelingen har en yderligere underfinansiering på 1,1 mio. kr., som vedrører etablering af porttelefoni for størstedelen af afdelingens beboere. Disse lejere har tilsvarende en højere husleje.
- Afd. 4, Gellerupparken
Underfinansieringen på 205 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet etablering af bypark, veje, beboerhus m.v., som endnu ikke er endeligt finansieret.
Der er i august 2021 vedtaget en ny helhedsplan i afdelingen, som indeholder nedrivning af 408 boliger (7 blokke) og renovering af 5 blokke. Senest i 2025 skal der vedtages yderligere en helhedsplan i afdelingen, som vedrører de sidste 4 blokke. Pr. 1. august 2022 er der igangsat en ny boligsocial helhedsplan for en 4-årig periode for afd. 4 og afd. 5.
- Afd. 5, Toveshøj
Underfinansiering på 16,8 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet bypark, veje og beboerhus, som endnu ikke er endeligt finansieret.



I 2022 er arbejdet med vedtagelse af en ny helhedsplan for afdelingen igangsat, som forventes at blive fremlagt på et afdelingsmøde i efteråret 2024.

20. december 2023
Side 5 af 11

- 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 er afsluttet i 2023. Ultimo 2022 er der en underfinansiering på ca. 6,2 mio. kr.
Forventet budgetoverskridelse. Huslejekonsekvens kendes først efter afklaring med LBF.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

- Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

Boligforeningen er en central aktør i udviklingen af Gellerup/Toveshøj og bestræbelserne på at realisere den blandede by. Afd. 3, Skovgårdsparken indgår også i overvejelserne. Der er bestræbelser i retning af at undgå, at byen opdeles yderligere herunder fokus på de sociale fællesskaber.

2. Økonomi, drift og administration

Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk

Oversigt over udvikling i likvid egenkapital:

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	9.376	11.858	9.141	6.559	6.976	6.901
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	6.908	7.514	7.622	8.756	9.302	9.085

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Egenkapital kr./lejemål	28.100	31.074	28.560	23.970	24.804	23.848



20. december 2023
Side 6 af 11

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	49.071.245	39.167.153
Dispositionsfond (kr.)	107.061.956	53.162.193

Året resultat i 2022 er et underskud på 954 t.kr., hvilket primært tilskrives kurstab på de fælles forvaltede midler, der primært er placeret i obligationer, og underskud fra BB Service.

Likvid dispositionsfond udgør 9.376 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Niveaueet i likvid dispositionsfond betyder, at afdelingerne aktuelt ikke bidrager til dispositionsfondens opbygning.

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, afd. 11 og afd. 21, skal gives tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne for at kunne mindske huslejen, når renoveringerne er gennemført. I de kommende 20 år forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med ca. 300 mio. kr. til dette formål.

Tilskud fra dispositionsfonden til arbejder/aktiviteter i afdelingerne vil fortsat være undtagelsen pga. afdelingernes pligt til at genopbygge dispositionsfonden og deraf affødte huslejemæssige konsekvenser.

Afdelingerne forventes at skulle indbetale bidrag til dispositionsfonden igen i 2025.

Boligforeningen har valgt at indregne den forholdsmæssige del af kurstab, der kan henføres til dispositionsfondens midler på dispositionsfonden. Tilsynet noterer sig, at fremgangsmåden er i strid med Landsbyggefondens fortolkning af reglerne og har som konsekvens, at dispositionsfonden ekstraordinært bliver reduceret med 6,5 mio. kr. Denne udgift ville ellers have været afholdt af arbejdskapitalen.

Tilsynet stiller sig tvivlende overfor, om fremgangsmåden er korrekt. Forholdet vil blive undersøgt nærmere, hvorfor der tages forhold overfor et evt. krav om efterfølgende korrektion.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter

- -6,5 mio. kr. – rentetilskrivning
- 26,5 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 14 t. kr. – provenu belåning/salg af administrationsejendom
- 2,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afd.



Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 12,8 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 14 t.kr. – tilskud m.v.
- 1,7 mio. kr. – tilskud lejetab
- 3,8 mio. kr. – tilskud fraflytning
- 17,4 mio. kr. – indbetalinger til LBF

20. december 2023

Side 7 af 11

Likvid arbejdskapital udgør 6.908 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.601 kr. pr. lejemålsenhed).

Der er i 2022 givet tilskud fra arbejdskapitalen på 3 mio. kr. til afd. 27, Ting-skovparken, som dækker overskridelse af anskaffelsessummen ved skema C. Overskridelsen skyldes hovedsagelig, at det i projektforløbet blev valgt at opgradere køkkener og lægge fliser ud for terrassedøre ved boligerne. Der er ved tildelingen lagt vægt på at sikre afdelingen et rimeligt kvalitetsniveau af hensyn til afdelingens fremtidige drift.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

På baggrund af LBF's gennemgangen af årsregnskab 2022 har BBBO givet en tilbagemelding på 5 forhold. Korrespondancen med LBF er afsluttet. Der er ikke i LBF's gennemgang stillet spørgsmål til bogføring af kurstabt på dispositionsfonden.

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. Disse mål er vedtaget for perioden frem til 2024. 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.

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 2022 forrentet med -8,8% mod -1,03% i 2021.



20. december 2023
Side 8 af 11

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemålsenhed	5.083	4.989	4.888	4.956	4.841	4.748
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemålsenhed	4.614	4.544	4.656	4.737	4.553	4.530

Administrationsbidraget ligger over benchmark for 2022 (4.678 kr. pr. lejemålsenhed). I 2024 stiger administrationsbidraget med 2,5%.

BBBOs administration har oplyst, at det i lighed med tidligere år bl.a. skyldes flere medarbejderressourcer, eksempelvis afdelingssekretærer, at advokatsager, primært sager vedr. tilgodehavender hos lejere og fraflyttere, håndteres internt i organisationen samt arbejdet med de krævende helhedsplaner.

Henlæggelser

Revisor konstaterer, at der i de kommende 25 år vil være tre afdelinger, som har behov for ekstern finansiering af planlagte arbejder. I forhold til de foreliggende vedligeholdelsesplaner, skal der i afd. 8, 15 og 29 optages ekstern finansiering for at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Boligforeningen har oplyst, at der ydes tilskud fra dispositionsfonden til renovering af kviste i afd. 15.

Det bemærkes endvidere, at den nye lovgivning, hvorefter afdelingerne skal henlægge afdelingens andel af kursreguleringer på konto 401, er en udfordring i forhold til at sikre tilstrækkelige henlæggelser. I 2022 er afdelingernes henlæggelser således blevet beskåret med 77 mio. kr.

Ekstern granskning

Foreløbig har boligforeningen modtaget tilbagemeldinger på 17 afdelinger, og det kan konkluderes, at afdelingernes henlæggelser er på et passende niveau. Boligforeningen forventer, at der vil være enkelte afdelinger, som har udfordringer byggeteknisk, og dette vil der blive set nærmere på i 2023.

Afdelinger med vedtagne helhedsplaner, såsom afd. 2, 4 og 5 er undtaget for gennemgangen.



20. december 2023
Side 9 af 11

3. Udlejningssituationen

Lejetabet i 2022 udgør 21,8 mio. kr. Heraf vedrører 13,5 mio. kr. afd. 4, Gellerupparken og 6,6 mio. kr. afd. 5, Toveshøj.

Herudover har der været udlejningsvanskeligheder i afd. 11, Odinsgård og afd. 32, Aarhus Kollegiet med lejetab på hhv. om 154 t.kr. og 1 mio. kr. Afd. 11, Odinsgård har igennem de sidste to år haft en større fraflytning end normalt, og ventelisten har været lille, og afd. 32, Aarhus Kollegiet er fuldt udlejet ved studiestart, men der har været tomgang i løbet af året, specielt marts-juni.

4. Effektivisering

Boligforeningens effektivitet er på 80% (regionsgennemsnit 81%). Effektivitetstallet var i 2021 på 81%. Der er 4 afdelinger med rød markering (lav effektivitet). Afd. 4, Gellerupparken, afd. 5, Toveshøj og afd. 17, Højriisparken har været røde 3 år i træk, og der er lavet handlingsplaner for afdelingerne. I 2021 havde ingen afdelinger været røde 3 år i træk.

I 2021 lå udgifterne på konto 112.1, administrationsbidrag, 115, almindelig vedligeholdelse og 117h, istandsættelse ved fraflytning over gennemsnittet for regionen. De resterende konti ligger enten lavere eller tæt på gennemsnittet for regionen.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvor der er valgt en kontaktperson.

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

Boligforeningen oplyste, at der er løbende fokus på anbefalingerne om God Almen Ledelse fra Boligselskabernes Landsforening. Seneste anbefalinger om afdelingernes rådighedsmidler mv. fra september 2023 afventer organisationsbestyrelsens stillingtagen.

På mødet oplystes det, at organisationsbestyrelsen fremadrettet afstår fra at oppebære bestyrelsesvederlag i forbindelse med nybyggeri, helhedsplaner mv.



20. december 2023
Side 10 af 11

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

I forlængelse af de senere års styringsdialoger og revisionsbemærkninger, har boligforeningen opdateret prokuraforhold og skærpet forretningsgange.

Tilsynet konstaterer, at boligforeningen har indarbejdet revisors anbefalinger fra årsregnskab 2020 og 2021. Revisors bemærkninger i revisionsprotokollat til årsregnskab 2022 gengives i det følgende.

Rekvisitions- og godkendelsesprocedurer

1. Anbefaling vedr. projektregnskaber:
"Vi har i år konstateret at forretningsgangene er blevet styrket ved implementering af budgetopfølgning, beløbsgrænser for indgåelse af aftaler og kontrakter mv".
2. Anbefaling vedr. driftsbudgettering:
"Vi har i år påset der er blevet udarbejdet skriftlige forretningsgange for driftskontrol og budgettering for afdelinger og organisationen".
3. Anbefaling vedr. medarbejderes rettigheder til at ændre i lejer stamdata:
"Vi anbefaler fortsat, at der indføres funktionsadskillelse på området. Boligorganisationen vurderer, at det er nødvendigt med en medarbejdermed IT-rettigheder, og at en fuld funktionsadskillelse ikke er praktisk mulig".
4. Anbefaling vedr. enkelte medarbejderes adgang til at ændre i egne rettigheder i EG-bolig:
"Vi anbefaler, at der indføres funktionsadskillelse på området eller log på ændringer. Boligorganisationen vurderer, at det er nødvendigt med enkelte medarbejdere med disse rettigheder, og at en fuld funktionsadskillelse ikke er praktisk mulig".
5. Anbefaling vedr. godkendelsesprocedure:
"Vi har ikke i forbindelse med vores revision konstateret, at godkendelsesproceduren ikke er overholdt. Vi har fået 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 noterer, at forretningsgange vedr. projektregnskaber som påpeget i dialog 2022 er styrkede.

Ad. 2

Tilsynet noterer, at revisors anbefalinger er fulgt.



20. december 2023
Side 11 af 11

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 noterer, at godkendelsesproceduren er overholdt.

Skriftlige forretningsgange for BB service

"Vi anbefalede sidste år etablering af kompenserende kontroller ved manglende funktionsadskillelse, eksempelvis ved, at servicechefen gennemfører stikprøvevis kontrol af lagerregisteringen for til- og afgang og uanmeldt lagerkontrol. Vi har konstateret at denne kompenserende kontrol er blevet indført og udføres af servicechefen".

6. Evt.

Intet under punktet.