



20. december 2023
Side 1 af 10

Redegørelse

Styringsdialog 2023 Boligkontoret Århus

Dato: 5. december 2023
Tid: 13:00 – 14:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Søren Høgsberg
Næstformand Henrik Autzen
Bestyrelsesmedlem Hans-Jørgen Krickhahn
Direktør René Skau Björnsson
Økonomichef Linn Haubro Bachmann
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Laura Katharina Schwarz
Inger Quorning
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2023-001021
Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligkontoret Århus' årsregnskab for 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2023 vurderet behov for aftale mellem Boligkontoret Århus og Aarhus Kommune.

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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

20. december 2023
Side 2 af 10

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

6. Evt.



Referat

20. december 2023
Side 3 af 10

1. Byggesager

Nybyggeri:

Afd. 79, Nordbjerg (Randersvej).

- 31 almene familieboliger.
- Skema B godkendt den 19. januar 2021.
- Byggeriet afsluttet med indflytning 15. oktober 2022.
- Alle boliger er udlejet.

Afd. 80, Knudrisgade

- Skema B godkendt den 15. august 2019.
- Byggeriet er afsluttet med indflytning 1. juni 2022.
- 89 almene familieboliger.
- Alle boliger er udlejet.
- Boligorganisationen har anmodet om refusion af merudgifter på 6 mio.kr. som følge af jordbunds- og miljøforhold. Kommunen har givet afslag herpå. Sagen udgør en økonomisk risiko for afdeling og boligorganisation. Merudgifterne er ikke medregnet i den opgjorte budgetoverskridelse.
- Projektet blev mod slutningen ramt af entreprenørkonkurs. Der er indgået forlig med konkursboets kurator og afhjælpningen af mangler er påbegyndt.
- Budgetoverskridelse på 3,4 mio. kr. ift. skema B.

Afd. 81, Aarhus Ø

- Boligorganisationen er i dialog med Aarhus Kommune om at flytte projektet fra Bassin 7 til Indre Aarhus Ø.
- Aftale om byggefelt G er næsten på plads.

Afd. 82, Nye

- Skema A godkendt den 21. december 2017.
- 60 almene familieboliger.
- Det er ikke afklaret, hvornår byggeriet igangsættes.

Afd. 83, Campus Katrinebjerg etape 1

- Skema B godkendt den 27. september 2021.
- 66 almene ungdomsboliger og 19 familieboliger.
- Byggebalancen indeholder en eventualforpligtelse angående et krav fra totalentreprenøren, som boligorganisationen ikke er enig i. Forholdet er stadig uafklaret, men entreprenør er påbegyndt arbejdet.



20. december 2023
Side 4 af 10

Afd. 84, Nørre Boulevard

- Skema B godkendt den 21. december 2020.
- 30 almene familieboliger og 85 almene ungdomsboliger.
- Projektet stoppet i medfør af planlovens § 14. Kommunen ønsker at udarbejde en ny lokalplan. Forbuddet er påklaget til Planklagenævnet. Sagen udgør en væsentlig økonomisk risiko for afdelingen og boligorganisationen.
- Forventning om kommende voldgiftssag.

Afd. 85, Katrinetorvet

- Boligorganisationen undersøger muligheden for kommende byggeri.
- Afhænger bl.a. af byggegrundens pris.

Renoveringer

Kvartershus:

Afd. 15, Peter Fabersvej

- Opførsel af nyt kvartershus.
- Huset opføres i afdeling 15, men vil herefter blive udskilt som selvstændig afdeling.
- Byggeriet er igangsat og forventes færdig primo 2024.

Helhedsplaner:

Afd. 25, Reginehøj

- Mangler afklaring med Aarhus Kommune, inden det samlede projekt kan projekteres og udbydes.

Afd. 29, Kalmargade

- Projektet sendes i udbud primo 2024.

Afd. 31, Rydevænget

- Projektet er sat på standby.
- Afdelingsmødet har forkastet helhedsplanen.
- Afstemning om nyt oplæg på afdelingsmødet 2024.

Ommærkning:

Afd. 41, Virupvej

- Ommærkning og omdannelse af 36 ungdomsboliger til 14 familieboliger.
- 2 af boligerne har aldrig været udlejet.
- Tilskud fra dispositionsfonden udgør 1,8 mio. kr. i 2022. Herudover der givet tilskud fra dispositionsfonden på 300 t.kr. til afdelingen.



Boligorganisationernes bystrategiske rolle: Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

20. december 2023
Side 5 af 10

Boligkontoret har fokus på at bidrage til den blandede by. Der er et ønske om, at boligorganisationens bystrategiske indsats afspejler den generelle langsigtede strategi for Aarhus Kommunes bystrategiske planlægning.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	7.891	8.280	9.703	11.002	9.854	7.844	7.410
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	614	1.148	2.090	2.146	1.659	2.080	2.647

Egenkapital i alt pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital kr./lejermålsenhed	19.877	19.726	20.825	21.233	21.744	19.236	19.972

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	3.952.614	3.703.786
Dispositionsfond	115.944.976	47.597.513

Årets resultat er et underskud på 3,1 mio. kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes negativt afkast på obligationsbeholdningen, prisstigninger og planlagte og uforudsete merudgifter til personale og rekruttering af direktør.

Den likvide arbejdskapital udgør 614 kr. pr. lejermålsenhed i 2022. Bestyrelsen vurderer, at arbejdskapitalen nu er på et så lavt niveau, at der er brug for at oparbejde den til en mere bæredygtig størrelse. Bestyrelsen lægger derfor op til, at afdelingerne fra 2024 skal forhøje indbetalingen af bidrag til arbejdskapitalen. Der er truffet beslutning om, at afdelingerne fra 2023



opkræves 37,5 kr. pr. lejemålsenhed til opbygning af arbejdskapitalen. I 2024 opkræves 176 kr. pr. lejemålsenhed, som svarer til det maksimale bidrag, der kan opkræves fra afdelingerne.

20. december 2023
Side 6 af 10

Der er en tilgang til dispositionsfondens på 6,3 mio. kr. i 2022. Dispositionsfondens likvide del er i samme periode reduceret med 1,4 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 7.891 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.023 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 27,1 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 12,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 6,6 mio. kr. – tilskud m.v.
- 2,2 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 23,8 mio. kr. – indbetalinger til LBF

Boligkontoret har udarbejdet scenarie for dispositionsfondens udvikling. Det blev aftalt, at scenariet eftersendes til tilsynet.

For at undgå at afdelingerne sættes i bidrag til dispositionsfondens opbygning forudsættes en præcis udgiftsstyring. I 2019 udviklede boligorganisationen et koncept for risikostyring med 14 navngivne risici. Chefgruppen og bestyrelsen følger fortsat op på fremdriften på disse punkter. Det er ikke organisationsbestyrelsens vurdering, at der på dette tidspunkt kendes væsentlige økonomiske risici, der med betydende sandsynlighed kan have afgørende indvirkning på boligorganisationen eller afdelingerne. Der kan dog peges på områder, der repræsenterer en risiko, der løbende skal evalueres og afvejes af bestyrelse og direktion.

Boligorganisationens likviditet er ved udgangen af 2022 belastet af udlæg vedr. renovering og nybyggeri på i alt 34,5 mio. kr. Udlånene reduceres, når der modtages endeligt tilsagn til at hjemtage rentefrit lån fra LBF. Revisor vurderer på den baggrund, at afdelingernes midler vil kunne frigøres med kort varsel.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Boligorganisationens korrespondance med LBF er afsluttet.

Driftsbekendtgørelsens §73

Boligkontoret har fastsat 4-årige mål for de enkelte afdelingers driftsudgifter. Udgangspunktet er, at driftsudgifterne holdes konstant i perioden 2023-



2026, uafhængigt af løn- og prisudviklingen i samfundet, således at tilvæksten alene sker i afdelingernes henlæggelser.

20. december 2023
Side 7 af 10

Boligorganisationen har iagttaget § 73 i driftsbekendtgørelsen og i årsberetningen redegjort for den udøvede økonomistyring og egenkontrol. Revisor vurderer, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen, og at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -8,54% i 2022 mod -2,11% i 2021.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.118	4.140	4.012	4.112	4.086	4.148	4.113
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.543	5.037	4.067	4.495	4.557	4.238	3.895

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.253 kr. pr lejemålsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant.

Boligorganisationen har besluttet, at administrationsbidraget skal hæves, så det fremadrettet følger pris- og lønudviklingen i samfundet. Det vil medføre en stigning i administrationsbidraget i 2023 og 2024.

Henlæggelser

Boligorganisationen har fokus på at øge og tilpasse de årlige henlæggelser til afdelingernes vedligeholdelsesbehov.

Revisor bemærker, at der i 46 afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i form af lånoptagelse eller tilskud. I 2021 var det vurderet, at 44 afdelinger havde behov for ekstern finansiering.

Revisor oplyser, at der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger over de senere år, og de samlede henlæggelser er steget på 2% i forhold til 2021 på trods af det indregnede kurstab. Det forventes, at der for de fleste afdelinger igen vil være balance i langtidplanerne inden for en kortere årrække.



20. december 2023
Side 8 af 10

Boligkontoret har med virkning fra 1. januar 2022 indført en ny model for planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvor alene store, periodiske arbejder på de væsentlige bygningsdele indgår i vedligeholdelsesplanerne. Det har medført en reduktion af budgettet på konto 116 og en – knapt så stor – forøgelse på konto 115. Tilsynet har i den forbindelse noteret, at de årlige henlæggelser (konto 120) i gennemsnit var på 192,16 kr./m² i 2022 mod 243,48 kr./m² i 2021.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningen er overstået, og Boligkontoret har indsendt bemærkninger til resultaterne. Nu afventes svar og opfølgning fra Landsbyggefonden.

3. Udlejningssituationen

Lejetabet udgør 988 t.kr. i 2022.

Boligorganisationen oplever udlejningsproblemer i afd. 41, Viruplund hvor årets lejetab udgør 229 t.kr. Tabet vedrører tomgang i 9 nye familieboliger efter omdannelse fra ungdomsboliger.

Det øvrige lejetab er fordelt på flere afdelinger og vurderes at være på samme niveau som tidligere år.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 82,6% og ligger over regionsgennemsnittet (80,7%). Der er 13 afdelinger med røde markeringer i 2022 (stort effektiviseringspotentiale) mod 4 røde afdelinger i 2021. Der er 2 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år, afd. 58, Ranunkelvej og afd. 61, Chokoladen. Der er lavet handlingsplaner for begge afdelinger.

Boligorganisationen arbejder fortsat med en række tiltag for at reducere omkostninger. Der er bl.a. fokus på løbende digitalisering, udbud og indkøbsaftaler.

Organisationsbestyrelsen har primo 2018 opstillet en række driftsmål for løbende at kunne overvåge effektivitet og produktivitet i boligorganisationens kerneprocesser, og denne model er løbende afrapporteret og justeret. Organisationsbestyrelsen får sammen med rapporterne vedr. egenkontrol årligt tilsendt oversigt over effektivitetstal i boligorganisationen, som kan danne grundlag for en prioritering af indsatsen vedr. effektivisering.



20. december 2023
Side 9 af 10

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 5 afdelinger uden afdelingsbestyrelse i Aarhus Kommune, fordelt på 4 ungdomsboligafdelinger og 1 familieboligafdeling. Derudover er der 2 afdelinger i Favrskov Kommune uden afdelingsbestyrelse.

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

På baggrund af Østjysk Bolig sagen iværksatte Boligkontoret en revisionsundersøgelse af økonomi og forretningsgange, som fastslog, at der ikke er foregået besvigelser i boligorganisationen. Som følge af undersøgelsen, har Boligkontoret har skærpet flere forretningsgange, bl.a. på økonomiområdet, som løbende revideres, og arbejdsgange er blevet præciseret, som giver klare rammer for arbejdsdelingen mellem bestyrelse og direktør og sikrer, at bestyrelsen altid har et klart indblik i direktionens aktiviteter og økonomi.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for flere væsentlige områder, og at der løbende foretages tilrettelse og ajourføring heraf.

I forbindelse med den løbende revision for 2022, har Boligkontoret modtaget et managementbrev med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgangene for indkøbsområdet og test af de generelle interne kontroller. Revisor har kategoriseret observationerne ud fra en umiddelbare vurdering af observationens risiko. Revisor vurderer, at der er en lav risiko ved de fire observationer og anbefalinger, og de kan adresseres når ønsket.

God Almen Ledelse

Boligkontoret har fokus på BL's principper for God Almen Ledelse. I 2023 har organisationsbestyrelsen godkendt politikken "God almen ledelse" med 7 konkrete punkter. De er uddybende beskrevet i forretningsgange, som evalueres og opdateres hvert år. Det fremgår bl.a. af politikken, at bestyrelsesvederlag følger den lovbestemte grænse, at bestyrelsen ikke modtager vederlag for byggesager. De ansatte i boligorganisationen takker nej til leverandørgaver og leverandørrangementer uden et klart fagligt indhold. Dette er tydeligt kommunikeret ud til leverandørerne.

Boligkontoret har opmærksomhed på løbende uddannelse af bestyrelsen, og bestyrelsesmedlemmer har hver deres uddannelsesplan



6. Evt.

Ingen bemærkninger.

20. december 2023
Side 10 af 10