



Redegørelse Styringsdialog 2022 Boligkontoret Århus

21. december 2022
Side 1 af 8

Dato: 1. november 2022
Tid: 15:00 – 16:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Næstformand Peter Lykke Nielsen
Bestyrelsesmedlem Henrik Autzen
Bestyrelsesmedlem Hans-Jørgen Krickhahn
Fhv. direktør Morten Homann
Konst. direktør Linn Haubro Bachmann
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
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-2022-026212
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligkontoret Århus' årsregnskab for 2021 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 2022 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 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.



Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

21. december 2022

Side 2 af 8

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)
 - Korrespondance med LBF
 - Driftsbekendtgørelsens § 73
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
- 4. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer
 - Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- 5. Effektivisering**
 - Mindre effektive afdelinger
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Evt.**

Referat

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet præsenterede bæredygtighedsværktøjet.
Intet under punktet.

2. Byggesager

Nybyggeri:

Afd. 78, Jens Baggesens Vej

- Skema B godkendt den 3. juli 2020



- Afdelingen havde indflytning den 15. februar 2022
- 17 almene familieboliger

21. december 2022
Side 3 af 8

Afd. 79, Randersvej

- Skema B godkendt den 19. januar 2021
- Byggeriet færdigt oktober 2022
- 31 almene familieboliger

Afd. 80, Knudrisgade

- Skema B godkendt den 15. august 2019
- Byggeriet færdigt juni 2022
- 89 almene familieboliger
- Boligorganisationen anmodet om 6 mio.kr. som følge af jordbund mv. Kommunen givet afslag herpå. Sagen udgør en økonomisk risiko for afdeling og boligorganisation

Afd. 81, Aarhus Ø

- Boligorganisationen er i dialog med Aarhus Kommune om at flytte projektet fra Bassin 7 til Indre Aarhus Ø.

Afd. 82, Nye

- Skema A godkendt den 21. december 2017
- 60 almene familieboliger

Afd. 83, Campus Katrinebjerg etape 1

- Skema B godkendt den 27. september 2021
- 66 almene ungdomsboliger og 19 familieboliger

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 ny lokalplan. Sagen udgør en økonomisk risiko for afdeling og boligorganisation

Renoveringer

Helhedsplaner:

- Afd. 25, Reginehøj
- Afd. 27, Frydenlund
- Afd. 31, Rydevænget
- Afd. 29, Kalmargade

Ommærkning:

- Afd. 41, Virupvej: Ommærkning og omdannelse af 36 ungdomsboliger til 14 familieboliger.



21. december 2022
Side 4 af 8

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	8.280	9.703	11.002	9.854	7.844	7.410	6.621
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	1.148	2.090	2.146	1.659	2.080	2.647	3.139

Egenkapital i alt pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Egenkapital kr./lejermålsenhed	19.726	20.825	21.233	21.744	19.236	19.972	19.626

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	7.040.800	6.791.972
Dispositionsfond	109.616.746	48.965.557

Årets resultat er et underskud på 5,6 mio. kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet har baggrund i merudgifter til personale, særlige undersøgelser pba. Østjysk Bolig-sagen, negativt afkast på obligationsbeholdningen og mindre byggesagshonorar end budgetteret pga. ny model for periodisering af byggesagshonorarer. Den røde bundlinje er et resultat af en række udefrakommende faktorer, som der ikke har kunnet tages højde for.

Der er truffet beslutning om, at afdelingerne fra 2023 opkræves 37,5 kr. pr. lejermål til opbygning af arbejdskapitalen.

Den samlede dispositionsfond er reduceret med ca. 1 mio. kr. i 2021. Dispositionsfondens likvide del er i samme periode reduceret med 8,5 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 8.280 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 7.430 kr. pr. lejermålsenhed).



21. december 2022

Side 5 af 8

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 25,5 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 16 t.kr. – nettoprovenu ved likvidation af en afdeling
- 12,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 12,7 mio. kr. – tilskud m.v.
- 2,5 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 22,6 mio. kr. – indbetalinger til LBF

I 2021 fremlagdes forecast for dispositionsfonden indtil 2034. Fra udgangen af 2027 er dispositionsfonden ifølge forecast under minimum dvs. afdelingerne sættes i bidrag. Trækket på dispositionsfonden i 2021 har været større end forudsat i forecast (likvid dispositionsfond 2021 var ifølge forecast 11.359 kr. pr. lejemål).

Der er udbetalt tilskud fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed og fraflytning på hhv. 804.855 kr. og 1.710.335 kr. Der var fortsatte udlejningsproblemer i afd. 41, Viruplund. De to nyeste afdelinger hhv. afd. 78 og afd. 80 er til gengæld udlejet fra ibrugtagning.

For at undgå at afdelingerne sættes i bidrag til dispositionsfondens opbygning forudsættes en præcis udgiftsstyring. Der er udviklet et koncept for risikostyring hvor chefgruppen månedligt følger op på disse risici. Primært tale om risici forbundet med organisationens byggeaktiviteter.

Den likvide arbejdskapital udgør 1.148 kr. pr. lejemålsenhed i 2021. 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 2023 skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen.

Boligorganisationens likviditet er ved udgangen af 2021 belastet af udlæg vedr. renovering og nybyggeri på i alt 51,7 mio. kr. Udlånene udlignes, når projekterne afsluttes og endelig ekstern finansiering hjemtages. Revisor vurderer på den baggrund, at afdelingernes midler vil kunne frigøres med kort varsel.

Korrespondance med LBF

Boligkontoret har ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden.



21. december 2022

Side 6 af 8

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.

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.

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 klart indblik i direktionens aktiviteter og økonomi.

Som aftalt på mødet, har Boligkontoret eftersendt mangementletter med observationer og anbefalinger ifm. den løbende revision for 2021 og 2022 vedr. forretningsgange for løn- og huslejeområdet og test af generelle interne nøglekontroller, herunder huslejekørsler og fakturagodkendelser.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -2,11% i 2021 mod 0,53% i 2020.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.140	4.012	4.112	4.086	4.148	4.113	4.106
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.037	4.067	4.495	4.557	4.238	3.895	3.758

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.259 kr. pr lejemålsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant. Administrationsbidraget ligger på niveau med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.



Administrationsudgiften er reduceret med ca. 7 % siden 2014. Bestyrelsen lægger op til, at administrationsbidraget fra 2023 igen skal begynde at stige i takt med prisudviklingen i samfundet. Dette er nødvendigt for at kunne opretholde faglighed og service.

21. december 2022
Side 7 af 8

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer i 44 afdelinger.

Boligorganisationen har fokus på at øge og tilpasse de årlige henlæggelser med afdelingernes forbrug, og der foregår løbende kvalitetssikring af langtidspanerne.

Der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger i de seneste år, og det forventes derfor, at der for de fleste afdelinger igen vil være balance i langtidspanerne inden for en kortere årrække. Boligkontoret vurderer, at antallet af afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser er faldende. Revisor bemærker, at der i 44 afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i form af lånoptagelse eller tilskud. I 2020 var det vurderet, at 46 afdelinger havde behov for ekstern finansiering.

Det har i 2021 været nødvendigt at udgiftsføre udgifter til planlagt vedligeholdelse i driftsresultatet for 2 afdelinger pga. utilstrækkelige henlæggelser.

Der er vedtaget en strategi til sikring af, at behovet for ekstern kapitalfremskaffelse i afdelingerne reduceres. 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.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Landsbyggefonden foretager granskningen i løbet af 2022.

Boligkontoret afventer resultatet af granskningen.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 87% og ligger over regionsgennemsnittet (81,6%). Der er 4 afdelinger med røde markeringer i 2021 (stort effektiviseringspotentiale) mod 3 røde afdelinger i 2020. Der er ingen afdelinger, som har været røde de seneste 3 år.



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 til.

21. december 2022
Side 8 af 8

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.

Boligkontoret har løbende fokus på effektivisering. Der er gennemført en række udbud - af normalstandsættelse, gulvbehandling samt tømrer-, elektriker-, og VVS-arbejde – med henblik på at sikre både konkurrencedygtige priser, gennemsigtigt valg af leverandører mv. Endelig har revisionsopgaven har været sendt i EU-udbud.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er enkelte afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det gælder særligt for ungdomsboligafdelingerne.

Boligkontoret har fokus på løbende bestyrelsesuddannelse, opkvalificering af ledere og kurser om afdelingsbestyrelsernes rolle.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.