



8. november 2022  
Side 1 af 8

## Redegørelse

### Styringsdialog 2022 Lejerbo Århus

---

Dato: 12. september 2022  
Tid: 13:30 – 15.00  
Sted: Blixens Mødelokale DS-107  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Inge Køster  
Forretningsfører Pia Hesselvig  
Projektleder Andreas Sandberg  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby  
Trine Birk  
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-2022-026218  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

## Resumé

Lejerbo Århus' årsregnskab 2020/2021 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 Lejerbo Århus 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 2020/2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.

8. november 2022  
Side 2 af 8

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
- Circle House
  - Status på projektet og håndtering af entreprenørkonkurs i forhold til gennemførelse af projektet og Lejerbo Århus' økonomi.
- Håndtering af tab i byggesager generelt
  - Opfølgning på styringsdialog 2020.

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

- Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital (scenarie for udvikling).
- Lejetab
- 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.

8. november 2022  
Side 3 af 8

### Referat

#### 1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Der blev orienteret om dialogværktøjet.

Tilsynet sender dialogværktøjet til Lejerbo Århus.

#### 2. Byggesager

- Status på nybyggeri og renoveringer
  - Nybyggeri:
    - Afd. 1244-0 Skejbyvej
      - Mangler godkendelse af skema C
    - Afd. 1249-0 Åbyvej - Lokesvej
      - Mangler godkendelse af skema C
    - Afd. 1231-0, Høriisparken:
      - 36 almene ungdomsboliger
      - Byggeriet er afleveret d. 15. juni 2021
    - Afd. 1237-0, Trianglen:
      - 70 familieboliger
      - Tidsplanen er udskudt, da godkendelse af skema A afventer behandling af lokalplan
    - Afd. 1252-0, Circle House:
      - 60 familieboliger
      - Godkendt skema B i marts 2021, og byggeriet forventes at stå færdigt ultimo april 2023
  - Renoveringer:
    - Afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg
      - Igangsat i januar 2022
    - Afd. 238-0, Lærkebo:
      - Afdelingen står overfor en helhedsplan

Tilsynet har oplevet træghed i kommunikation med Lejerbo. Lejerbo har umiddelbart inden dialogmødet givet en tilbagemelding vedr. udfordringer



med indeklimaet i afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg. Andreas Sandberg indkalder tilsynet til et møde vedr. Skejbyvej og Åbyvej/Lokesvej.

8. november 2022  
Side 4 af 8

- Circle House

Lejerbo sender en skriftlig redegørelse til tilsynet om status på Circle House på baggrund af entreprenørens konkurs. Pt. er der ikke klarhed over risikoen for tab i projektet. Tilsynet ønsker desuden en løbende orientering om projektet.

Lejerbo oplyste, at der vil ske en drøftelse af fordeling af dækning af projektets tab mellem Lejerbo Århus og administrationsorganisationen Lejerbo, når der foreligger et konkret tal. Tilsynet har i forbindelse med styringsdialogen for 2022 rejst spørgsmålet om Lejerbo Århus' risiko i forbindelse med byggesager i forhold til boligselskabets størrelse.

Lejerbo drøfter desuden sagen med Landsbyggefonden.

- Håndtering af tab i byggesager generelt

Lejerbo oplyste, at budgetter for leje inkl. henlæggelser indsendes ved skema B, og organisationen er opmærksom på, at henlæggelser har et tilstrækkeligt niveau.

Tilsynet orienterede om, at det tidligere planlagte møde med Lejerbo om arkitektur i forbindelse med nybyggeri og renoveringer er blevet udskudt, da mødet var foranlediget af den tidligere stadsarkitekt.

### 3. Økonomi, drift og administration

#### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Kr. pr. lejermålsenhed	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	5.567	10.311	9.048	9.112	12.460	10.961	10.849	10.117
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	3.411	5.062	5.544	5.470	5.336	4.816	4.721	4.618

Egenkapital (likvid del) kr. pr. lejermålsenhed	8.978	15.373	14.592	14.582	17.796	15.777	15.570	14.735
---	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



8. november 2022  
Side 5 af 8

### Samlet egenkapital

Regnskab 2020/2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.778.489	1.778.289
Dispositionsfond (kr.)	7.510.203	2.902.878

Årets resultat er et overskud på 91 t.kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Årets overskud skyldes besparelser på mødeudgifter, kontingenter m.v. samt opnået positiv forretning i fællesforvaltning.

Den samlede egenkapital er reduceret med 359 t.kr. i 2020/2021 og udgør samlet 9,3 mio. kr. Den likvide del af egenkapitalen udgør 8.978 kr. pr. lejemålsenhed. En fremskrivning af den likvide egenkapital, (inkl. trækingsret) viser med undtagelse af et mindre fald i 2024/2025 en gradvis stigning frem til 2029/2030.

Den disponible dispositionsfond udgør 5.567 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.647 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfondens likvide del udgør under 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, skal der betales bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2020/2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,7 mio. kr. – udamortiserede lån
- 430 t.kr. – pligtmæssige bidrag fra afd.

Afgang dispositionsfond 2020/2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 546 t.kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 125 t.kr. – tilskud mv.
- 79 t.kr. – tilskud tab v. fraflytninger
- 1,3 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 2,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF

### Lejetab

Der har været tomgang i forbindelse med udlejning af ungdomsboliger i nybyggeri (bl.a. Højriisparken), men der ikke længere tomgang i nogen afdelinger.



8. november 2022  
Side 6 af 8

### Korrespondance med LBF

LBF har udbedt sig en tilbagemelding på, hvad henlæggelserne på konto 124 Andre henlæggelser i afdeling 006 vedrører. Efter det oplyste, har der ikke været en efterfølgende korrespondance med LBF.

### Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at Lejerbo under hensyntagen til sparsommelighed, effektivitet og kvalitet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår af årsberetningen, at der er lavet 4-årige mål i for afdelingen med hhv. den højeste og laveste udgift på hver af de benchmarkede konti samt udviklingen i henlæggelser til konto 401. Udviklingen er sammenholdt med gennemsnittet for Aarhus-afdelingerne og Lejerbos udgifter. Der er ikke lavet 4-årige mål for alle afdelinger.

### Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 0,65%. Lejerbo Århus' kapital indgår i fællesforvaltning med de øvrige boligorganisationer i Lejerbo.

### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.588	4.190	4.324	4.305	4.750	4.045	3.973	3.863
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	3.485	4.235	4.244	4.173	4.579	4.180	3.973	3.787

Administrationsbidraget for 2020/2021 ligger under benchmark (4.180 kr. pr. lejemålsenhed).

Lejerbo Århus' udgifter til forretningsførelse består fortsat af et honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelse. Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen er medtaget under konto 512 (forretningsførelse) og 601 (administrationsbidrag), hvorimod udgifter til og indtægter vedrørende tillægsydelse medtages under ekstraordinære udgifter (konto 541) og indtægter (konto 611). Tillægsydelse medregnes således ikke i administrationsbidraget.

Ledelsen har oplyst til revisor, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer for så vidt angår udgiften til grundydelsen.

Lejerbo Århus oplyste, at tillægsydelse dækker over udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Denne praksis står Lejerbo Århus ifølge tilsynet alene med



i Aarhus. Dette komplicerer sammenligninger/effektivitetsvurderinger på tværs af organisationerne.

8. november 2022  
Side 7 af 8

#### 4. Vedligeholdelsesplaner

##### Ufinansierede planer

Det fremgår af spørgeskemaet, at afdelingernes henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afd. 163 Store Ravnsbjerg	2020/2021	
	Afdeling	Benchmark
Opsparede henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	178	580
Årlige henlæggelser kr./m <sup>2</sup>	93	176

Det fremgår af oplysningskemaet for afd. 163, Store Ravnsbjerg, at årlige og opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark. Lejerbo Århus oplyste, at henlæggelserne øges væsentligt over tid, så henlæggelsesniveauet næste år vil svare til benchmark.

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

Administrationsorganisationen Lejerbo har modtaget de først granskningsrapporter, men endnu ikke for Lejerbo Århus' afdelinger.

Lejerbo Århus afventer desuden en tilbagemelding på, om nye afdelinger og afdelinger omfattet af en helhedsplan er en del af granskningen.

#### 5. Effektivisering

##### Mindre effektive afdelinger

Lejerbo Århus' effektivitetsprocent er på 75% i 2020/2021 og ligger under regionsgennemsnittet (84%). Der er ingen afdelinger med rød markering (lav effektivitet). Der er løbende fokus på effektiv drift på alle de benchmarkede konti.

Lejerbo Århus har med jævne mellemrum udbud på diverse ydelser som f.eks. håndværkerydelser og forsikringer og indgår i Lejerbos fælles indkøbsaftaler.



## **6. Ledelse og beboerdemokrati**

8. november 2022

Side 8 af 8

### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

Lejerbo Århus' vedtægter muliggør udpegning af en ekstern vidensperson til bestyrelsen, som benyttes af organisationen. I det aktuelle tilfælde er personen også beboer i en af Lejerbo Århus' afdelinger.

## **7. Evt.**

Ingen bemærkninger.