



15. januar 2021  
Side 1 af 7

## Redegørelse

# Styringsdialog 2020 Lejerbo Århus

---

Dato: 17. december 2020  
Tid: 14:00 – 16.00  
Sted: MS Teams  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Forretningsfører Pia Hesselvig  
Driftschef Torben Larsen  
Byggechef Mette Vilsen  
Projektleder Andreas Sandberg  
Projektleder Jesper Kort Andersen  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby  
Trine Birk  
Johanne Damgaard Sørensen

### TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-  
mene Boliger  
Aarhus Kommune

#### Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:  
sjod@aarhus.dk  
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/028693-6  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

## Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste Lejerbo Århus, at der er fokus på effektivisering af driften og at sikre et passende henlæggelsesniveau i afdelingerne.

Lejerbo Århus' årsregnskab 2017/2018 og 2018/2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem Lejerbo Århus og Aarhus Kommune.

Da der ikke er afholdt dialogmøde i 2019, blev emner fra dette år drøftet i relevant omgang på mødet.



15. januar 2021  
Side 2 af 7

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

- 1. Økonomi, drift og administration**
  - Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital
  - Forvaltningsrevision/egenkontrol og "§73"
  - Formueforvaltning
  - Administrationsbidrag
- 2. Vedligeholdelsesplaner**
  - Status
- 3. Effektivisering**
  - Status
- 4. Ledelse og beboerdemokrati**
  - Bestyrelsens opgave og ansvar
  - Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
  - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 5. Nybyggeri og kvalitet**
- 6. Evt.**

## 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 2017/2018 og 2018/2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.

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.



15. januar 2021  
Side 3 af 7

## 1. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	9.048	9.112	12.460	10.961	10.849	10.117	7.033
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. le- jemål	5.544	5.470	5.336	4.816	4.721	4.618	4.154
Egenkapital (i alt) kr. pr. lejermåls- enhed	28.443	25.722	26.957	24.083	23.082	21.881	23.063

### Samlet egenkapital

Regnskab 2018/2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.715.284	1.715.284
Dispositionsfond (kr.)	7.084.644	2.799.385

Årets resultat er et overskud på 118 t.kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen er forøget med 852 t.kr. i 2018/2019 og udgør samlet 8,8 mio. kr. En fremskrivning af den likvide egenkapital viser en gradvis stigning frem til 2027/2028. Forudsætningen for scenariet er et uændret tilskudsniveau.

Den samlede dispositionsfond er forøget med 827 t.kr. i 2018/2019. Den disponible dispositionsfond udgør 9.048 kr. pr. lejermålsenhed i 2018/2019 (benchmark 7.068 kr. pr. lejermålsenhed i 2019). Dispositions-fonden har en størrelse, der betyder, at afdelingerne ikke skal betale bidrag til dispositionsfonden.



Tilgang dispositionsfond 2018/2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 93 t.kr. – overførsel fra arbejdskapitalen
- 3,7 mio.kr. – udamortiserede lån
- 421 t.kr. pligtmæssige bidrag

15. januar 2021  
Side 4 af 7

Afgang dispositionsfond 2018/2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 594 t.kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 125 t.kr. – tilskud mv.
- 50 t.kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 73 t.kr. – tilskud tab v. fraflytning
- 2,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF

#### Forvaltningsrevision/egenkontrol og "§73"

Det er revisors opfattelse, at Lejerbo Aarhus' ledelse under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende administration af ressourcerne, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår ikke af årsberetningen, at der er fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter. Lejerbo oplyste, at der fremadrettet vil blive fastsat 4-årige mål for de enkelte afdelingers driftsudgifter.

#### Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 0,55%. Lejerbo Aarhus' kapital indgår i fællesforvaltning med øvrige boligorganisationer i Lejerbo.

Midlerne forvaltes af 4 kapitalforvaltere i 2018/2019. Antallet af kapitalforvaltere reduceres fremadrettet til 3.

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåsenhed	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.324	4.305	4.750	4.045	3.973	3.863	3.946
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	4.244	4.173	4.579	4.180	3.973	3.787	3.921

Administrationsbidraget for 2018/2019 ligger lidt over benchmark (4.072 kr. pr. lejemåsenhed i 2019).



15. januar 2021  
Side 5 af 7

## 2. Vedligeholdelsesplaner

Siden 2019 har Lejerbo Århus arbejdet med 30 års vedligeholdelsesplaner, og der er fokus på at hæve henlæggelserne i alle afdelinger. Revisor har ikke bemærkninger til afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Lejerbo Århus oplyser i spørgeskemaet, at afdelingernes henlæggelser vurderes tilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til afdelingernes planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelse.

Lejerbo Århus oplyste på mødet, at alle vedligeholdelsesplaner hænger økonomisk sammen uden lånefinansiering.

## 3. Effektivisering

Lejerbo Århus arbejder løbende med effektivisering af driften gennem udbud på f.eks. håndværkerydelser og forsikringer.

Lejerbo Århus' effektivitetsprocent er på 73% i 2018/2019 og ligger under regionsgennemsnittet (80%). I 2018/2019 er der 1 rød afdeling mod 3 røde afdelinger i 2017/2018.

Der kunne ikke nærmere redegøres for aktuel status.

Der arbejdes videre med effektivisering på det kommende ledermøde i Lejerbo.

## 4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

### Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

### Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Lejerbo Århus oplyste, at ansatte skal udfylde en habilitetserklæring.



15. januar 2021  
Side 6 af 7

Flere af Lejerbos ansatte deltager erhvervsnetværk, som har et fagligt formål. I byggeafdelingen opfordres der til at deltage i faglige netværk.

Lejerbo har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere.

Lejerbo modtager få gaver fra leverandører af beskeden karakter. Der er udarbejdet retningslinjer for deltagelse i arrangementer og ture.

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

Lejerbo Århus oplyste, at alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse.

### **5. Nybyggeri og kvalitet**

Lejerbo fremsendte inden mødet følgende supplerende punkter til dagsordenpunktet om nybyggeri og kvalitet:

- Projekter på vej i kommunen (rutebilstationen, udviklingsplanen for Amtssygehuset, Lisbjerg m.fl.)
- Samarbejde
- Orientering om status på Circle House projektet

Kommunen og Lejerbo drøftede projekter vedrørende Baunes Plads, Rutebilstationen, Amtssygehuset, Malling, Lisbjerg, Brendstrup, Harlev og Aarhus Ø.

Kommunen spurgte ind til risikofordelingen mellem Lejerbo Århus og administrationsorganisationen Lejerbo ved eventuel entreprenørkonkurs. Lejerbo udarbejder en liste med risikoprofiler for Lejerbos projekter og eksempler på, hvornår Lejerbo vil understøtte Lejerbo Århus i konkrete projekter. Baggrunden for dette er Lejerbo Århus' begrænsede størrelse og økonomi i forhold til den økonomiske risiko i forbindelse med boligorganisationens forholdsmæssigt mange nybyggeprojekter.

Administrationsorganisationen Lejerbo oplyste, at der ikke er en særlig aftale om fordeling af risiko, men at administrationsorganisationen har almindeligt bygherrerådgiveransvar.

Kommunen redegjorde desuden for overvejelser om kvalitet, herunder arkitektur, af det almene nybyggeri.

Lejerbo orienterede om Circle House projektet.



Begge parter ønsker fremadrettet en tættere dialog om Lejerbos projekter i kommunen, både i forhold til konkrete byggeprojekter, kvalitet og arkitektur samt økonomi og risici.

15. januar 2021  
Side 7 af 7

Med henblik på at øge kendskabet til hinanden og styrke samarbejdet blev det besluttet i en periode at holde kvartalsvise møder om byrum, arkitektur og mulige byggeprojekter, herunder særligt om projekter i Aarhus Ø., Lisbjerg og Amtssygehuset. Andreas Sandberg indkalder til første møde.

## **6. Evt.**

Ingen bemærkninger.