



26. maj 2020
Side 1 af 6

Redegørelse Styringsdialog 2019 AAB

Dato: 15. april 2020
Tid: 13:00 - 14:00
Sted: Microsoft Teams
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Anders Rønnebro
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
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: 19/058714-8
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AAB arbejder løbende på at effektivisere driften gennem optimering af maskinforbrug, organisering af driften i servicecentre mv.

AAB's regnskab 2018 er taget til efterretning med de bemærkninger der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Formueforvaltning
 - Forvaltningsrevision/krav til årsberetning (§73)
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner
 - Alle planer fuldt likvide?
4. Effektivisering
 - Status/røde afdelinger



- Driftscentre/administration maskiner
- Vedligeholdelsesreglementer

26. maj 2020
Side 2 af 6

5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Opkvalificering beboerdemokrater
6. Eventuelt

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 8. år i træk gennemført 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 2018, 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	13.350	12.296	12.577	27.010	12.224
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	12.048	11.785	10.731	9.121	11.411



26. maj 2020
Side 3 af 6

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemål	25.398	24.081	23.308	36.131	49.517

Samlet egenkapital

Regnskab 2018	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	109.805.081	103.398.124
Dispositionsfond	477.699.820	114.572.544

Årets resultat er et overskud på ca. 1,5 mio. kr., der er tilgået arbejdskapitalen.

AAB's egenkapital er steget med ca. 17,6 mio. kr. siden 2017.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 15,4 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfondens er forøget med ca. 9 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 13.350 kr./lejemålsenhed (benchmark 7.005 kr./lejemålsenhed)

Tilgang dispositionsfond 2018, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 48,2 mio.kr. udamortiserede lån
- 22,1 mio. kr. pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2018 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0,5 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,1 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 1,6 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 2,6 mio. kr. – tilskud byggesager
- 31,9 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 8,8 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 8,3 mio. kr. – egen trækingsret

Der er udlånt ca. 217 mio. kr. til afdelingerne til finansiering af forskellige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.



AAB har skiftet økonomi- og administrationssystem og anvender nu systemet UNIK bolig. UNIK bolig erstatter flere forskellige IT-programmer og samler dem i en fælles platform. Samtidig understøtter systemet AAB's strategi om større gennemsigtighed og fællesskab i organisationen.

26. maj 2020
Side 4 af 6

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 1,59% i 2018 mod 2,78% i 2017.

AAB havde i 2018 kapitalforvalterne Nykredit, Arbejdernes Landsbank, Danske Bank og SEB. Der må alene være bankindeståender på op til 750 t.kr. hos hver forvalter pga. statsgarantien. Primo 2019 har AAB 2 kapitalforvaltere Nykredit og SEB.

Forvaltningsrevision/krav til årsberetning (§73)

Revisor fremhæver, at boligorganisationen har udarbejdet en ny strategi for 2019-2021, Konsolidering og Stabilitet. Fokusområderne er vedligeholdelse, forretningsgange, arbejdsprocedurer og nye digitale værktøjer til beboere og beboervalgte.

I strategidokumentet fremgår bestyrelsens vedtagne måltal for 2018-2020, som omhandler AAB's 4 mål vedrørende driftsudgifterne i afdelingerne, udviklingen i administrationsbidraget, AAB's effektivitet i forhold til sammenlignelige boligorganisationer og mandskabsforbrug. Ledelsen vil fremadrettet følge og rapportere på udviklingen i måltallene.

Revisor bemærker, at der i årsberetningen skal redegøres for den økonomiske udvikling og den udøvede økonomistyring og egenkontrol.

AAB oplyste, at de arbejder med de 4 mål for alle afdelinger, men ikke med 4-årige mål for hver afdeling.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.683	3.736	3.743	3.759	3.705
Netto-administrationsudgift pr. lejemål	3.747	3.891	3.800	3.727	3.628

Administrationsbidraget er 3.683 kr./lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.035 kr./lejemålsenhed).



26. maj 2020
Side 5 af 6

3. Vedligeholdelsesplaner

AAB har fokus på at henlægge tilstrækkeligt på baggrund af de enkelte afdelingers forhold. Det er ledelsens vurdering, at der er behov for at styrke henlæggelserne i flere afdelinger, da flere poster i de senere år indgår i skemaerne for planlagt vedligeholdelse. Boligorganisationens vedligeholdelsesplaner omfatter på nuværende tidspunkt de kommende 50 år.

Det fremgår i spørgeskemaet, at alle afdelingers henlæggelser er tilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Revisor bemærker, at AAB's afdelingers henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse generelt er højere end gennemsnittet for alle boligorganisationer i landet.

4. Effektivisering

AAB har i 2018 købt alle maskiner, som tidligere var ejet af afdelingerne i boligorganisationen, med henblik på at etablere end fælles maskinpark og optimere maskinforbruget. I 2018 er antallet af maskiner reduceret i driften, hvilket har medført besparelser for afdelingerne, idet afdelingerne ikke længere selv skal etablere en fuld maskinpark.

AAB har fra 1. maj 2017 etableret 4 servicecentre. Boligorganisationen oplyste, at organiseringen har medført besparelser på driften, bl.a. ved stordriftsfordele og naturlig afgang af personale.

AAB har fokus på afdelingernes og boligernes stand og har i den forbindelse revideret og systematiseret vedligeholdelsesregler i alle afdelinger. Arbejdet forventes færdigt i 2021. 7 Afdelingsbestyrelser, primært i de ældre villaafdelinger, har været til BL kurser i råderet og vedligeholdelse, og der er afholdt ekstraordinære afdelingsmøder, som udelukkende har omhandlet vedligeholdelsesreglementet.

Boligorganisationen har 13 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2018 mod seks afdelinger i 2017.

AAB arbejder med 4 mål inden for effektivisering:

- Udgifterne på de konti der anvendes i ministeriets benchmarking skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i afdelingen).



- Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/låntallet.
- AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

26. maj 2020
Side 6 af 6

5. Ledelse og beboerdemokrati

AAB har løbende fokus på opkvalificering af den daglige ledelse og organisationsbestyrelsen.

I efteråret 2018 foretog AAB en beboertilfredsghedsundersøgelse blandt alle beboere i AAB med fokus på tilfredsheden med service og kvalitet af ydelser i servicecentre. Resultatet af undersøgelsen viste, at beboerne overordnet er meget tilfredse.

Boligorganisationen oplyste, at 3-4 afdelinger ikke har en afdelingsbestyrelse. Det er primært i afdelingerne med ældre- og plejeboliger, som har udfordringer med at etablere en afdelingsbestyrelse.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.