



12. maj 2020
Side 1 af 5

Redegørelse Styringsdialog 2019 Boligforeningen Århus Omegn

Dato: 5. marts 2020
Tid: 10:00 - 11:00
Sted: Skanderborgvej 168, 8260 Viby J
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Leif Jensen
Driftschef Jacob Engholm Rahbek
Advokat Marianne Brammer
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: 19/024051-7
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen Århus Omegn (ÅO) oplyser, at der er fokus på effektivisering af driften ved udlicitering, udbud og omlægning af driften.

ÅO's årsregnskab 2017/2018 omfatter 15 måneder fra 1. oktober 2017 til 31. december 2018. Fra 2019 har ÅO omlagt deres regnskabsperiode, så den følger kalenderåret.

ÅO's årsregnskab 2017/2018 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 2019 vurderet behov for aftale mellem ÅO og Aarhus Kommune.

Dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Formueforvaltning
 - Forvaltningsrevision
 - Administrationsbidrag



3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
 - Status
5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
6. Eventuelt

12. maj 2020
Side 2 af 5

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført 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 2017/2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside 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

Årsregnskab kr./ lejemålsenhed	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.705	776	5.568	1.856	6.343	6.159	6.392	7.003
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	6.975	14.362	13.340	29.308	29.655	39.472	39.871	40.134

Egenkapital kr. pr. lejemål	41.235	42.697	46.858	45.395	45.871	49.600	50.583	51.491
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



Samlet egenkapital

Regnskab 2016/2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	80.677.657	21.718.652
Dispositionsfond (kr.)	47.103.227	17.764.648

12. maj 2020
Side 3 af 5

Årets resultat (2017/2018) for regnskabsperioden 1. oktober 2017 til 31. december 2018 viser et overskud på 1.732 t.kr. mod et budgetteret overskud på 840 t.kr. Overskuddet skyldes primært øgede indtægter fra byggesags-honorarer og renter.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud for i alt 9.641 t.kr. (2017: 12.824 t.kr). Der er primært givet tilskud til afdelinger. Udgifterne overstiger nettotilgangen som følge af udamortiserede lån og pligtmæssige bidrag.

Der er overført 18.800 t.kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så dispositionsfonden kommer over lovens mindstekrav på 5.700 kr./lejemålsenhed i 2019. Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispositionsfonden.

Ledelsen har udarbejdet et scenarie over dispositionsfondens udvikling frem til 2028. Udviklingen i såvel likvid dispositionsfond som dispositionsfond i alt forventes jævnt stigende i perioden.

Formueforvaltning

Afkast i 2017/18 er 1,43% mod 2,12% i 2016/17.

ÅO's værdipapirer er udlagt til to kapitalforvaltere, som har delt mandat. Samarbejdet med den tidligere selvforvaltende kapitalforvalter, der har underpræsteret, er ophørt.

Forvaltningsrevision

Ifølge revisor lever boligorganisationen op til lovens krav om forvaltningsrevision. Det er vurderingen, at det interne kontrolmiljø medvirker til interne effektive kontroller.

Revisor vurderer, at ÅO har et klart ambitionsniveau med egenkontrollen, og der er foretaget analyser som grundlag for beslutninger vedrørende organisationens enkelte effektiviseringstiltag.

ÅO har udarbejdet analyser på alle konti, der indgår i effektiviseringsenhedens analyser. Der er udarbejdet et katalog over effektiviseringstiltag, hvor målsætninger for de enkelte tiltag er konkretiseret.



ÅO har udarbejdet 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter, som beskrives i ledelsesberetningen. Revisor anbefaler, at boligorganisationens opfølgning på egenkontrollens måltal indgår i årsberetningen fremadrettet.

12. maj 2020
Side 4 af 5

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr lejemaals- enhed</i>	<i>2017/18</i>	<i>2016/17</i>	<i>2015/16</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2012/13</i>	<i>2011/12</i>	<i>2010/11</i>
Administrations- bidrag kr. pr. lejemål	6.296 (5.037)	4.732	4.654	4.504	4.470	4.146	3.855	3.717
Nettoadministra- tionsudgift kr. pr. lejemål	6.156 (4.925)	5.241	5.211	4.744	4.604	4.813	4.112	4.164

Det bemærkes, at udgifterne dækker over en periode på 15 måneder. Tallet i parentes er omregnet til 12 måneder.

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.035 kr./lejemålsenhed).

3. Vedligeholdelsesplaner

ÅO oplyser i spørgeskemaet, at der er 10 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

ÅO arbejder løbende med at tilpasse henlæggelser til vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen er i gang med at udarbejde rapporter for bygnings-tilstanden i afdelingerne med henblik på at fastlægge et mere præcist henlæggelsesniveau.

Kommunen bemærkede, at årlige henlæggelser i en række afdelinger havde nået et rimeligt niveau, men der fortsat var afdelinger, hvor niveauet for årlige henlæggelser var relativt lavt.

4. Effektiviseringer

I 2017 gennemførte ÅO en beboerundersøgelse, der viste, at en lavere husleje står øverst på beboernes ønskeliste.

ÅO oplyser i styringsrapporten, at boligorganisationen i de sidste par år har igangsat initiativer, som kan bidrage til at reducere huslejen i alle afdelinger. ÅO har fokus på omlægning af driften, hvor afdelingskontorerne er blevet samlet i områdekantorer, og der er oprettet et centralt servicecenter i admi-



nistrationen. Derudover effektiviseres gennem udbud af bl.a. flyttestandsættelse og udlicitering af vaskerierne, arbejdet med grønne områder m.v.

12. maj 2020
Side 5 af 5

5. Ledelse og beboerdemokrati

ÅO har afholdt et heldagsarrangement for beboerdemokrater, og der afholdes løbende kurser for beboerdemokrater med henblik på at løfte kompetencer og vidensniveau.

ÅO oplyser, at der generelt er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.