



Redegørelse Styringsdialog 2023 AAB

Dato: 11. september 2023
Tid: 13:30 - 15:00
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Mette Hvid Johannesen
Næstformand Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem Thomas Kalmar Poulsen
Direktør Morten Homann
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Inger Quorning
Laura Schwarz
Johanne Damgaard Sørensen

15. december 2023
Side 1 af 10

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001028
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AAB's regnskab 2022 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 2023 vurderet behov for aftale mellem AAB 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat m.v.



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.

15. december 2023
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser

3. Ny model for kollektiv råderet

4. Udlejningssituationen

- Status

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

7. Evt.



Referat

15. december 2023
Side 3 af 10

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- 228 ungdomsboliger.
- Skema B godkendt i februar 2020.
- Samarbejde med Kollegiekontoret, hvor der opføres i alt 360 boliger
- Indflytning 2. halvår 2022.
- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet.
- Udestående med Aarhus Kommune og totalentreprenøren. Evt. ekstraudgifter kan holdes inden for rammebeløbet for afdelingen. Frist for aflevering af skema C, 1. december 2023.

Afd. 49, Skæring Bæk, etape II:

- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart.

Afd. 51, Skæring Bæk, etape III:

- I 2019 blev der indgået betinget købsaftale om erhvervelse af endnu en grund i området, som forventes opført som en særskilt etape III. Købet af grunden er betinget af, at afd. 51 kan blive sammenlagt med afd. 66, når byggeriet er færdigt, og at Aarhus Kommune vedtager en lokalplan, der muliggør opførelse af almene boliger på grunden.
- Lokalplanudkast er indsendt til Aarhus Kommune primo maj 2023. Endelig lokalplan forventes tidligst at foreligge inden sommerferien 2024.

Afd. 100, Bindesbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med statsligt tilskud til små boliger).
- Skema B godkendt 28. juni 2022.
- Byggeriet er igangsat. Forventet indflytning oktober 2024.
- Den forventede budgetoverskridelse i forbindelse med projektet forværres af det stigende renteniveau. Bestyrelsen har givet tilsagn om støtte fra dispositionsfonden. Det forventes, at skema C bliver forhøjet med indekseringen.



15. december 2023
Side 4 af 10

Afd. 67, Risskov Brynet:

- Indflytning 1. november 2020.
- Budgetoverskridelse ift. skema B på 39,2 mio. kr., som bl.a. vedrører opførelse af P-kælder i tilknytning af afdelingen, foretagne tilvalg og diverse uforudsete omkostninger m.v.
- Uafklaret forhold vedr. finansiering af parkeringskælder. Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune.

Afd. 68, Smeden Have (uden for Aarhus Kommune)

- Seniorvenlige boliger i Hørning.
- 37 boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden.
- Lokalplanproces opstartet.
- Forventet indflytning i første halvår af 2026.

Renoveringer

Afd. 25, Klostervangen

- Igangsat i 2019.
- Projektet er afsluttet og afleveret, men der udestår fortsat nogle mangelludbedringer og udsatte arbejder, ligesom der pågår opfølgning på 1-årseftersyn.
- Arbejdet med helhedsplanen er blevet forsinket ift. den oprindelige tidsplan, og der forventes en væsentlig økonomisk overskridelse af budgettet, som ledelsen har opgjort til at udgøre ca. 73 mio. kr., som primært skyldes ekstra entreprisarbejder, betaling til forlænget byggepladsdrift, indeksering, ekstra omkostninger til genhusning m.v.
- Det er uafklaret, hvordan budgetoverskridelsen skal finansieres, ligesom fordelingen af støttede og ustøttede arbejder er uafklaret.
- Der er indgået aftale med Grandville om at gennemføre en evaluering af helhedsplanprocessen. Forventes afsluttet i efteråret 2023.
- Det samlede regnskab er ikke udarbejdet, men huslejereguleringerne, som afdelingsmødet allerede har godkendt, forventes at være tilstrækkelige til at dække ekstraomkostningerne.

Afd. 4, Skovkanten

- Etablering af nye badeværelser (pt. kun bademuligheder i kælder)
- Forventet afsluttet i sommeren 2023.
- Budgetoverskridelse på ca. 5 mio. kr.



15. december 2023
Side 5 af 10

Afd. 35, Trillegården

- Helhedsplan.
- Følger planen for Herredsvang.

Afd. 37, Fjældevænget

- Reparationer af brud på afdelingens hovedvandedninger (planlagt vedligeholdelse) er igangsat.

Afd. 22, Langenæs II

- Manglende vådrumssikring ifm. badeværelsesrenovering.
- Der er indgået aftale med entreprenøren om udbedring af forholdet i 19 ud af 69 sager, som ikke er forældede. Afdelingen finansierer de øvrige.

Afd. 48, Brohaven

- Indledende byggeteknisk undersøgelse af afdelingen skal igangsættes med henblik på udarbejdelse af en ansøgning til LBF om støtte til renovering.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

AAB ønsker at være en aktiv medspiller i forhold til udviklingen af attraktive byggerier og boligområder.

Bestyrelsen har i 2023 besluttet, at der skal formuleres en byggepolitik, og emnet skal indgå som en del af forretningsudvalgets mødeplanlægning.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. leje- målsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	3.354	944	10.707	11.708	13.350	12.296	12.577
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.271	7.731	11.597	11.916	12.048	11.785	10.731



15. december 2023
Side 6 af 10

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital kr./lejemål	50.706	54.690	67.344	66.648	70.282	68.189	68.409

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejds kapital	53.890.732	29.556.274
Dispositionsfond	385.758.194	30.299.112

Årets resultat er et underskud på 19,4 mio. kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært tab på obligationsmarkederne.

I 2023 har organisationsbestyrelsen besluttet, at der ikke længere ydes rentetilskud eller garanterede renteindtægter til afdelingerne.

AAB's egenkapital er reduceret med 23,5 mio. kr. i 2022. Den samlede egenkapital udgør 50.706 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2022, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 50 mio. kr. – udamortiserede lån
- 23,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2022, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 449 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,8 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 4,5 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 14,1 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,3 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 9,4 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 14,8 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb reduceret med 4,9 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 22 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 3.354 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.023 kr. pr. lejemålsenhed).



15. december 2023
Side 7 af 10

I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. AAB har ikke indregnet opkrævning af bidrag til dispositionsfonden i budgettet for 2024, da ledelsen forventer, at den disponible del af dispositionsfonden kan reetableres ved omlægning af finansiering af hjemfaldsforpligtelser, som indtil videre finansieres ved lån fra organisationen til afdelingerne. Derudover er det besluttet, at råderetssager fremadrettet fremmedfinansieres.

AAB har udarbejdet et scenarie over dispositionsfondens udvikling frem til 2037. Det fremgår heraf, at den samlede og disponible del af dispositionsfond er stigende i hele perioden, og den disponible del af dispositionsfonden kommer over minimumsgrænsen fra 2023.

Organisationsbestyrelsen har i 2023 vedtaget nogle strategiske principper for tilskud fra egenkapitalen og særligt dispositionsfonden for at sikre, at der er et tilstrækkeligt økonomisk råderum til de projekter, som organisationsbestyrelsen finder strategisk mest vigtige. Tildeling sker fremadrettet efter et prioriteringsindeks, der inddrager udlejningssituation, huslejeniveau, fysisk tilstand, langsigtet økonomi mv.

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

Korrespondance med LBF

I regnskabs gennemgangen af årsregnskabet for 2022 har LBF konstateret 3 forhold, der ønskes en tilbagemelding på. AAB har afsluttet korrespondancen med LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Det er et overordnet mål for AAB at øge omkostningseffektiviteten i boligorganisation. De 4-årige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger tager udgangspunkt i budget 2023, og der er sat et mål om, at afdelingernes omkostninger stiger med 3 % årligt over de kommende 4 år.

AAB arbejder fortsat med følgende 4 mål for alle afdelinger.

- Mål 1: Udgifterne på de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking, skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i en afdeling).
- Mål 2: Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet.
- Mål 3: AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Mål 4: Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.



Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -7,3 i 2022 mod -1,18% i 2021.

15. december 2023

Side 8 af 10

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.817	3.764	3.700	3.663	3.683	3.736	3.743
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	3.934	3.894	3.868	3.798	3.747	3.891	3.800

Administrationsbidraget er 3.817 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.253 kr. pr. lejemålsenhed). Administrationsbidraget er lavt sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Henlæggelser

Revisor vurderer, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser inden for en 25-årig periode er utilstrækkelige i alle afdelinger undtagen afd. 66 og 67.

AAB's ledelse har oplyst, at der i de nuværende vedligeholdelsesplaner er indregnet de fulde omkostninger til anskaffelse af køkken og bad. Fremadrettet afsættes kun 40% af omkostningerne til køkken og bad i vedligeholdelsesplanerne. Behovet for henlæggelser er derfor mindre, end de nuværende planer tilsiger.

Revisor anbefaler, at ledelse og bestyrelse løbende følger udviklingen i behovet for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og at henlæggelserne øges, såfremt der er behov herfor.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, at afdelingerne har et passende henlæggelsesniveau, og emnet vil blive drøftet på et af de kvartsvise dialogmøder med repræsentantskabet.

3. Ny model for kollektiv råderet

Organisationsbestyrelsen har besluttet at sætte kollektiv råderet i bero frem til d. 31. december 2023 af hensyn til huslejudviklingen i en periode med stigende prisniveau og et behov for ikke at belaste den disponible del af dispositionsfonden yderligere.



15. december 2023
Side 9 af 10

AAB har udarbejdet en ny model for kollektiv råderet vedrørende udskiftning af køkken og bad (og hvis relevant bryggers). Der kan igen åbnes for kollektiv råderet i afdelingerne efter en beslutning på et afdelingsmøde, hvor den nye model for kollektiv råderet godkendes.

4. Udlejningssituationen

Der har i 2022 været et lejetab på 1,4 mio. kr.

Ifølge AAB er der udlejningsvanskeligheder i afd. 61, Vintervej og afd. 66, Skæring Bæk (3-værelses i 2 plan). AAB's ledelse vurderer, at grundet tilgang af mange ungdomsboliger i Aarhus er ungdomsboligerne i afd. 61 ikke længere attraktive pga. standen og huslejeniveauet, og lejeledigheden i afd. 66 skyldes, at det er en nyopført afdeling.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB's effektivitet er 83,6% og ligger over regionsgennemsnittet (80,7%). Boligorganisationen har 12 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2022 mod 6 afdelinger i 2021. 6 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 32, Abildhaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade, afd. 39, Sandkåsparken II, afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden, afd. 75, Havnen og afd. 88, Præstehaven). Der er udarbejdet en handlingsplan for hver af afdelingerne.

AAB arbejder fortsat med at se på mulighederne for effektivisering ved at skifte vedligeholdelsesordning fra B til A. Det vurderes, at henlæggelsesbehovet – og dermed huslejen – er højere i afdelinger med B-ordning. I 2023 har 2 afdelinger skiftet fra B- til A-ordning.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision (revisionsprotokollat af 10. januar 2023) har revisor i forbindelse gennemgangen af forretningsgange og interne kontroller ikke konstateret væsentlige svagheder, som relaterer sig til regnskabsaflæggelsen for AAB. Statusrevisionen har heller ikke afdækket



svagheder i forretningsgange og interne kontroller relateret til regnskabsaf-læggelsen.

15. december 2023
Side 10 af 10

Revisor konstaterer, at der mangler en opdatering af forretningsgangsbeskri-velsen for byggesagshonorar. Det anbefales, at der sker en opdatering af den nævnte forretningsgang, og revisor planlægger at foretage en gennemgang heraf ved den kommende revision.

Revisor anbefaler, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sik-ring af, at selskabet kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkrimi-nalitet og øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre in-teressenter samt at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Organisationsbestyrelsen ønsker åbenhed i bestyrelsesarbejdet, f.eks. gen-nem udførlige mødereferater, som er tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.

Bestyrelsen opfordres til at deltage i BL's kursus for organisationsbestyrel-sen og lægge en plan for uddannelse og kompetenceudvikling.

AAB har i 2022 arbejdet med strategien "Ét AAB – styrkelse af samarbejde og fællesskab" med fokus på at styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i boligorganisationen. Der er afholdt workshops for afdelingsformændene og repræsentantskabet, og i forløbet er der kommet en række input til initiativer, som skal styrke fællesskabet og kommunikationen på tværs af organisatio-nen. Som en del af indsatsen for at fremme ét AAB har organisationsbesty-relsen bl.a. besluttet, at der skal udarbejdes en kommunikationsstrategi.

Arbejdet med "Proces Strategi 2024" sker i overensstemmelse med vedtaget implementeringsplan og omfatter centrale emner som God Almen Ledelse, forretningsgange, egenkontrol, udbud og indkøb mv.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.