



22. december 2022  
Side 1 af 11

## Redegørelse Styringsdialog 2022 AL2bolig

Dato: 17. november 2022  
Tid: 13:00 - 14:30  
Sted: Blixens mødelokale Y1-136  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Anette Østerhaab  
Direktør Allan Werge  
Forvaltningschef Charlotte Markussen  
Byggechef Kristina Rytter  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Jørn Hedeby  
Claus Bo Jensen  
Torsten Kjær Ravn  
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-2022-026201  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

### Resumé

AL2boligs årsregnskab 2021 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger vedr. egenkapitalens størrelse.

Der er ikke i styringsdialog 2022 vurderet behov for aftale mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

### Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt 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 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside, mv.

22. december 2022  
Side 2 af 11

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

### 3. Økonomi, drift og administration

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

### 4. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

### 5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

### 6. Ledelse og beboerdemokrati

- Status
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

### 7. Evt.



## 1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet, der er udviklet i et samarbejde mellem tilsynet og 5. kreds.

## 2. Byggesager

### Generelt

AL2boligs bæredygtighedsstrategi er udmøntet i bl.a. nybyggerier i afd. 148, afd. 128 og afd. 132. Der er også tænkt bæredygtighed ind i kommende nybyggerier og renoveringer.

Udgifter til den midlertidige finansiering (byggecredit) er en del af anskaffelsessummen. Den seneste tids rentestigninger har flerdoblet udgiften til den midlertidige finansiering.

### Nybyggeri

Afd. 128, Lisbjerg Bakke

- Afdelingen i drift fra 2018. Muligvis fejl i afdelingens ventilationsanlæg. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, i hvilket omfang evt. omkostninger kan videreføres til rådgivere og/eller entreprenører.
- Der anmodes om, at kommunen prioriterer en færdiggørelse af området for at kunne imødegå tomgang i afdelingen.

Afd. 129, Asgård

- 117 boliger beliggende i en samlet karré med 63 private boliger (delegeret bygherremodel).
- Indflyttet oktober og november 2022 – fuld udlejning.
- 14 boliger bliver små billige boliger med en månedlig husleje omkring 3.500 kr. (Funda-boliger).
- Skema B godkendt 2020.
- Byggesagen forløbet planmæssigt.

Afd. 132, Lauritshøj, Skødstrup

- Færdigopført april 2021
- Overskridelse på 1,8 mio. kr. ift. skema B. Organisationsbestyrelsen har besluttet at yde tilskud.
- 53 boliger – fuld udlejning
- Udfordringer med vand. Skiftet et større antal vinduer. Ansvars- og betalingsforpligtelse er endnu ikke placeret.



- Projekteringsfejl: sokkelrende, tagnedløb og tagterrassens opbygning. Omfanget af manglerne er pt. ukendt. Anvendt en del penge på ekstern rådgivning efter aflevering.

22. december 2022  
Side 4 af 11

#### Afd. 149, Thorasdal, Hinnerup

- I Hinnerup har AL2bolig erhvervet et areal af kommunen med henblik på opførelse af 75 almene boliger.
- AL2bolig har indberettet Skema B i marts 2022. Favrskov Kommune har endnu ikke godkendt Skema B.
- Aktiverede omkostninger 17,4 mio. kr.
- Totalentreprenøren Q-Construction A/S har erklæret sig konkurs primo maj 2022 inden kontraktindgåelse. Projektet er sendt i udbud igen. Boligorganisationen har oplyst til revisor, at der på nuværende tidspunkt ikke er overblik over evt. økonomiske konsekvenser af konkursen.

#### **Renoveringer**

##### Afd. 108/109, Lindeparken og Digtergangen

- Skema A godkendt december 2020.
- Skema B forventes godkendt i 2022.
- Forventes færdigrenoveret i sommeren 2025.

##### Afd. 110 og 310, Åbyhøjgård

- Opstartet 2020.
- Forventet budgetoverskridelse på 88 mio. kr. ift. den godkendte anskaffelsessum.
- AL2bolig er i dialog med LBF om den endelige finansiering af helhedsplanen. Der er forventninger om, at indeståender på reguleringskonti kan anvendes til budgetoverskridelsen.
- AL2bolig oplyste, at revisionens ønsker om dokumentationer ifm. udbud er afklaret.

##### Afd. 111, Langkærparken

- Tilbagebetaling fra Landsbyggefonden (LBF) til dispositionsfonden (2,6 mio. kr.) på baggrund af genberegning af driftslånsbetalingerne 2019/20.
- MGO-plader
  - Der er foretaget udskiftning af MGO-plader i 2017 for de 11 boligblokke for at undgå yderligere skader efter aftale med entreprenøren (26,7 mio.kr.).
  - Parterne er uenige om, hvem der bærer ansvaret for anvendelsen af MGO-pladerne, og hvem der skal afholde udgifterne til udskiftningen.
  - AL2bolig oplyste på mødet, at boligforeningen ikke er i risiko for at lide tab i sagen.



Afd.125, Tranbjerg Syd

- Problemer med maling på facader efter opførelse.
- Forventede omkostninger på 17 mio. kr. (1 mio. kr. henlæggelser og 16 mio. kr. egen trækingsret og lån i dispositionsfonden).
- Forventes gennemført i sommeren 2023.

22. december 2022

Side 5 af 11

Afd. 134, Ertebjerg

- LBF har behandlet renoveringsstøttesagen, og sagen forventes at få tilsagn i 2024.

Afd. 152, Kappelsdal

- Opstart i 2021 og er afsluttet.

Afd. 156, Østervangen, Hammel

- Skema A godkendt november 2020.
- Skema B forventes godkendt i 2023.
- Forventes færdigrenoveret i 2025.
- Ledige lejemål udlejes midlertidigt til ukrainske flygtninge i samarbejde med Favrskov Kommune foreløbigt frem til udgangen af 2022
- Ekstraordinær årlig driftsstøtte/huslejestøtte fra AL2boligs dispositionsfond på 650 t.kr.

Afd. 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Skema A forventes godkendt i 2023.
- Opstart tidligst i 2025.

Afd. 309, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Indledende arbejder omkring en større renovering af afdelingen er påbegyndt.

### 3. Økonomi, drift og administration

#### Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemål	2.522	4.274	1.960	5.200	5.103	7.333	5.409
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	295	-377	383	1.494	2.208	1.697	1.299
Egenkapital i alt kr./ lejemål	11.503	12.904	11.027	13.622	12.964	15.688	13.007



22. december 2022  
Side 6 af 11

### *Samlet egenkapital*

Samlet egenkapital regnskab 2021	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	5.117.561	1.362.941
Dispositionsfond (kr.)	45.958.889	11.638.884

Årets resultat er et underskud på 2,3 mio. kr., som dækkes af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært højere personaleudgifter, særlig undersøgelse udført af EY, merudgift til Aarhusbolig, bidrag til boligsociale projekter, færre indtægter fra byggesagshonorarer og mindre administrationshonorar end budgetteret.

Der er ikke opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2021, og der er ikke budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2022, hvilket tilskrives de opkrævede bidrag til dispositionsfonden. Det er forventningen, at der fremover skal opkræves til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen (konto 810) er faldet med 5,8 mio. kr. i 2021.

Den samlede dispositionsfond er reduceret med ca. 3,4 mio. kr. i 2021. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 7,9 mio. kr.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,7 mio. kr. – bidrag, afdelinger.
- 51 t.kr. – rentetilskrivning.
- 30,6 mio. kr. – udamortiserede lån.
- -38 t.kr. – nettoprovenu likvidation af afd.
- 4,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag.
- 15 t.kr. – provenu ved salg af ejendom (engangsindtægt).

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,9 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 13,5 mio. kr. – tilskud mv.
- 684 t.kr. – tab v. lejeledighed/fraflytning
- 806 t.kr. – diverse
- 23,7 mio. kr. – indbetalinger til Landsbyggefonden

Som det fremgår ovenfor, er udviklingen i dispositionsfonden i 2021 påvirket negativt af primært en forøget tilskudsaktivitet ift. 2020.



Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav (5.826 kr. pr. lejemåsenhed), hvorfor afdelingerne har indbetalt til dispositionsfondens opbygning i 2021, og der er budgetteret med bidrag i 2022.

22. december 2022  
Side 7 af 11

Boligorganisationen forventer de kommende år at igangsætte en række helhedsplaner, hvor det må forventes, at dispositionsfonden skal bidrage med tilskud.

#### Revisionsprotokol – overordnet økonomi

Revisor bemærker, at boligorganisationens fremskrivning for dispositionsfonden viser en positiv udvikling frem til 2032. Grundet den manglende støttefastsættelse fra Landsbyggefonden i relation til helhedsplanerne 110/310, Åbyhøjgården er der fortsat usikkerhed omkring, hvor stor en støtte dispositionsfonden skal yde til disse afdelinger de kommende år, og dermed udviklingen i dispositionsfondens størrelse. Ligeledes er der usikkerhed omkring evt. støtte fra dispositionsfonden til de øvrige nye helhedsplaner, som forventes igangsat inden for de kommende år.

Løbende driftsstøtte til helhedsplaner skal som udgangspunkt betales af organisationens dispositionsfond. Hvis dispositionsfondens disponible saldo går under 50% af lovens minimumskrav, vil Landsbyggefonden træde til og udbetale mankestøtte.

Revisor påpeger, at udviklingen i dispositionsfondens størrelse bør følges, herunder i forbindelse med igangsætning af yderligere større helhedsplaner, nybyggerisager m.v.

Tilsynet har rekvireret AL2boligs fremskrivning for dispositionsfonden og kan tilslutte sig revisors bemærkninger netop ovenfor. Egenkapitalen er beskedent, hvorfor boligorganisationens råderum derfor er begrænset.

Tilsynet skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på en række økonomiske usikkerheder, herunder f.eks., afd. 128 (Lisbjerg Bakke), afd. 132 (Lauritshøj), afd. 147 (Lilleåbakken), og afd. 149 (Thorasdalen). Disse usikkerheder kan potentielt udløse merudgifter for afdeling og/eller boligorganisationen.

#### Revisionsprotokol - forretningsgange/kontrolmiljø

Revisor har på baggrund af en anonym henvendelse med påstand om uregelmæssigheder i 2021 foretaget en nærmere undersøgelse af en række forhold i boligorganisationen. Påstandene om uregelmæssigheder har ikke kunnet bekræftes, ligesom der ikke herudover er konstateret forhold, der kunne indikere mistanke om besvigelser i 2021.

Revisors anbefalinger i notat af 13. august 2021 er under indarbejdelse.



## Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

AL2boligs korrespondance med LBF om årsregnskab 2021 er afsluttet.

22. december 2022

Side 8 af 11

## Driftsbekendtgørelsens § 73

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Boligorganisationens overordnede målsætning for udviklingen i huslejen er, at huslejen minus årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning. Der følges løbende op på målsætning og måltal.

## Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -1,48% i 2021 mod 0,23% i 2020. Forvaltningen er udlagt til 3 forvaltere.

Boligorganisationen har i 2021 fortsat investeringsstrategien, hvor boligorganisationens og afdelingernes overskydende likviditet i fælles forvaltning primært anbringes i realkreditobligationer. Strategien er baseret på et ønske om et stabilt renteafkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Evaluering af afkastet foretages løbende.

## Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.578	4.500	4.436	4.396	4.338	4.231	4.116
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.952	4.945	4.629	4.353	4.141	4.199	4.112

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten i 2021 (4.259 kr. pr. lejemålsenhed) og generelt over niveauet i Aarhus, jf. revisionsprotokol. Nettoadministrationsudgiften er ligeledes høj og over niveauet i Aarhus.

Afvigelsen har baggrund i højere realiserede personaleudgifter, udbetaling af ekstra ferietillæg, investering i digitalisering samt manglende byggesagshonorar.

Boligorganisationen har vedtaget et ydelseskatalog, hvor alle væsentlige ydelser, der ikke indgår i administrationsbidraget, prissættes. Almindelig sagsbehandling er ikke prissat, da det er en del af administrationsbidraget.





22. december 2022  
Side 9 af 11

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

##### Ufinansierede planer

Boligorganisationen har udarbejdet 20-årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet er fastsat ud fra de enkelte afdelingers forhold. Henlæggelsesproceduren er ifølge revisor i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Med virkning fra 1. januar 2022 skal vedligeholdelsesbudgetterne omfatte 25 år.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at 48 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der vil således være behov for forøgelse af henlæggelserne, hjemtagelse af ekstern finansiering eller udskydelse af vedligeholdelsesarbejder. Fra 2020 til 2021 er der sket en stigning i antallet af afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser fra 37 til 48 afdelinger.

Revisor bemærker, at ledelsen de seneste år har haft fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne, så de kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Arbejdet med E-drift projektet pågår. Der er tale om et FM-system (facility management system), der bygges op om stamdata, bygninger, PPV-planer m.v. Systemet åbner mulighed for en ensartet og effektiv systemarbejdsgang, der kan bane vejen for ensretning af PPV-planer.

I en række afdelinger er der varslet lejeforhøjelser bl.a. pga. øgede henlæggelser fra 2023. Kommunens godkendelse af lånefinansiering af vedligeholdelsesarbejder forudsætter under alle omstændigheder et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser. Tilsynet anbefaler en fortsat forøgelse af henlæggelser.

##### Status obligatorisk granskning

Er endnu ikke påbegyndt.

#### **5. Effektivisering**

##### Mindre effektive afdelinger - handleplaner

Ifølge styringsrapporten er organisationen 74% effektiv mod regionens 82%. Der er 26 røde afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (mod 17 røde afdelinger i 2020).



Der er 16 afdelinger, som har været røde de i seneste tre regnskabsår, hvorfor der i afdelingsrapporten for hver af de 16 afdelinger er udarbejdet handlingsplaner.

22. december 2022  
Side 10 af 11

AL2bolig er imidlertid ikke ved en analyse af de 7 benchmarkede konti i de mindre effektive afdelinger kommet nærmere en forståelse af forholdene.

#### Potentialer - tiltag

AL2bolig har løbende fokus på effektivisering af driften. Boligorganisationen har afsluttet et stort projekt med opmåling og digitalisering af boligafdelingerne samt udbud af flyttelejligheder for at sikre bedst mulige priser på istandsættelser ved fraflytninger. I samme forbindelse er der foretaget en opmåling af fællesarealerne i boligafdelinger således, at disse ligeledes kan driftes mest effektivt.

Endelig har boligorganisationen påbegyndt implementeringen af en ny digital platform til drift af boligafdelingerne og styring af opgaverne i driftscentrene. Alle vedligeholdelsesplaner fra 2022 og frem vil blive oprettet i den nye platform.

## **6. Ledelse og beboerdemokrati**

I AL2bolig er der 12 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

AL2bolig arbejder løbende med uddannelse af beboerdemokrater. Der er derfor fokus på uddannelse i konkrete værktøjer og færdigheder som omstillinger og effektiviseringer stiller krav om. Der er i 2021 i en stor fællesatsning igangsat et internt uddannelsesforløb for alle medarbejdere. Uddannelsen skal klæde beboerne på til at kunne rumme og håndtere den forskellige sammensætning af beboere i den almene sektor, herunder konflikthåndtering m.m.

## **7. Evt.**

Der er et særligt problem knyttet til de almene boligafdelinger, der er opført med støtte i perioden 1990 – 2000. Disse er oprindeligt finansieret med IS35 lån hvilket betyder, at lånene siden opførelsen ikke er udamortiserede – hverken helt eller delvist. AL2bolig spurgte til mulighederne for kommunal garanti på nye efterstående lån. Tilsynet bemærkede, at der alene er mulighed for at give kommunal garanti på lån til finansiering af ekstraordinære renoeringsarbejder. Der er derfor behov for en lovændring. Det er stærkt u hensigtsmæssigt hvis disse afdelinger er henvist til en dyrere bankfinansiering.



AL2bolig henledte opmærksomheden på tilgængelighedsboligerne i Langkærparken, der pga. udlejningsreglerne ikke er til rådighed for afdelingsinterne (pensionister og efterlønsmodtagere). Tilsynet oplyste, at der er fokus på problemet.

22. december 2022  
Side 11 af 11