



Redegørelse Styringsdialog 2023 AL2bolig

Dato: 27. september 2023
Tid: 12:30 - 14:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Diana Bennedbæk
Direktør Allan Werge
Forvaltningschef Charlotte Markussen
Byggechef Kristina Rytter
Tilstede fra Aarhus Kommune
Inger Quorning
Laura Schwarz
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen
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-2023-001022
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AL2boligs årsregnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til bemærkninger vedr. egenkapitalens størrelse.

Der er ikke i styringsdialog 2023 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside, mv.

15. december 2023
Side 2 af 10

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. 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. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. 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.

6. Evt.



15. december 2023
Side 3 af 10

Referat

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 128, Lisbjerg Bakke

- Der er i 2023 bevilget tilskud fra egenkapitalen på 525. t.kr. til restarbejder pga. mangler. Byggesagen endeligt afsluttet.

Afd. 129, Asgård

- Afsluttet.
- 117 boliger beliggende i en samlet karré med 63 private boliger (delegeret bygherremodel).
- 14 boliger små billige boliger med en månedlig husleje omkring 3.500 kr. (Funda-boliger).
- Indflyttet oktober og november 2022 – fuld udlejning.
- 1. års gennemgang afslørede problemer som pt. håndteres.

Afd. 132, Lauritshøj, Skødstrup

- Færdigopført april 2021.
- 53 boliger – fuld udlejning.
- Der er uafklarede forhold omfattende bl.a. projekteringsfejl i etagedæk ved tagterrasse, sokkel og tagnedløb. Byggeskadefonden er inddraget. Uvist i hvilket omfang boligorganisationen er i risiko for merudgifter.

Afd. 149, Thorasdal, Hinnerup

- I Hinnerup har AL2bolig erhvervet et areal af kommunen med henblik på opførelse af 75 almene boliger.
- Totalentreprenøren Q-Construction A/S erklærede sig konkurs primo maj 2022 inden kontraktindgåelse.
- Nyt totalentrepriseudbud blev frigivet i efteråret 2022
- Budgetoverskridelse på 7,1 mio. kr., som ifølge AL2bolig ikke kommer til at belaste boligorganisationens økonomi (indenfor anskaffelsessum).
- Byggeriet igangsat i foråret 2023 med forventet indflytning i 2025.
- Der opleves allerede stor interesse for byggeriet med over 600 på venteliste

Renoveringer

Afd. 108/109, Lindeparken og Digtergangen

- Helhedsplaner.



15. december 2023
Side 4 af 10

- Der er udfordringer med nedrivningsprocessen af formuren, da bagmuren er blevet ødelagt.
- Byggesagen ligger stille, da forholdene afventer teknisk og juridisk afklaring.

Afd. 110 og 310, Åbyhøjgård

- Opstartet 2020.
- Forventet budgetoverskridelse på 88 mio. kr. ift. den godkendte anskaffelsessum.
- Den endelige finansiering af helhedsplanen er løst med LBF.
- Mangeludbedringer pågår.

Afd. 111, Langkærparken

- Afsluttet.

Afd.125, Tranbjerg Syd

- I forbindelse med renovering af facader i afdelingen er der konstateret problemer med skimmelsvamp, vandskade m.v., som er værre end først antaget. Det har medført en forlængelse af tidsplanen på ca. 9 måneder.
- Facaderenoveringen er afleveret medio november 2023.
- Forholdene medfører en større udgift en budgetteret, og boligorganisationen forventer, at det vil få en påvirkning på både afdelingens og dispositionsfondens økonomi.

Afd. 134, Ertebjerg

- Afventer LBF's behandling af renoveringsstøttesagen.

Afd. 152, Kappelsdal, Hammel

- Afsluttet.

Afd. 156, Østervangen, Hammel

- Helhedsplan.
- Boligerne har midlertidigt været udlejet til ukrainske flygtninge i samarbejde med Favrskov Kommune.
- Bygningerne er nu tomme, og nedrivningen blev påbegyndt 1. september 2023.
- Der er skrevet kontrakt med hovedentreprenør Poul Pedersen. Hovedentreprisen opstartes primo 2024.

Afd. 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Skema A forventes indsendt i 2023.

Afd. 309, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Afventer LBF's behandling af renoveringsstøttesagen.



15. december 2023
Side 5 af 10

Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

AL2boligs bystrategiske overvejelser indgår bl.a. som en del af boligorganisationens kommunesamarbejde. Som den største boligorganisation i Favrskov Kommune, ser AL2bolig det som en naturlig opgave at bidrage til udviklingen af kommunen. AL2bolig har desuden et tæt samarbejde med Aarhus Kommune omkring udviklingen af Langkærparken og Tilst.

Bæredygtighed tænkes ind i både nybyggeri og renoveringer. Ved nybyggeri er målet en DGNB-certificering, og ved renoveringer arbejdes der med flest mulige bæredygtighedstiltag.

2. Økonomi, drift og administration

Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	2.490	2.522	4.274	1.960	5.200	5.103	7.333
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	345	295	-377	383	1.494	2.208	1.697

Egenkapital i alt kr./lejemål	11.760	11.503	12.904	11.027	13.622	12.964	15.688
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Samlet egenkapital regnskab 2022	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	4.124.722	1.592.539
Dispositionsfond (kr.)	48.116.241	11.484.071

Årets resultat er et underskud på 993 t.kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært renteudgifter/kurstab.

Der er ikke opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2022. Arbejdskapitalen er blevet betydeligt reduceret i de seneste regnskabsår. Der kan derfor være behov for opbygning ved opkrævning af bidrag fra afdelingerne i de kommende år.

Egenkapitalen (konto 810) er forøget med 1,2 mio. kr. i 2022.



15. december 2023
Side 6 af 10

Der har været en stigning i den samlede dispositionsfond på 2,2 mio. kr. i 2022. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 155 t.kr.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,7 mio. kr. – bidrag, afdelinger.
- 93 t.kr. – rentetilskrivning.
- 30,8 mio. kr. – udamortiserede lån.
- 4,9 mio. kr. – pligtmæssige bidrag.

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,7 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 8,3 mio. kr. – tilskud mv.
- 1,1 mio. kr. – tab v. lejeledighed/fracflytning
- 377 t.kr. – diverse
- 23,8 mio. kr. – indbetalinger til Landsbyggefonden

Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav (5.826 kr. pr. lejemålsenhed), hvorfor afdelingerne har indbetalt til dispositionsfondens opbygning i 2022.

AL2bolig udleverede på mødet en oversigt over den forventede udvikling i dispositionsfonden fra 2022 til 2042. Boligorganisationens fremskrivning for dispositionsfondens udvikling de kommende 20 år viser en positiv udvikling i den disponible del af dispositionsfonden fra 2024 og frem. Ifølge oversigten vil dispositionsfondens disponible saldo i 2035 have et niveau, der fritager afdelingerne for indbetaling til dispositionsfondens opbygning. Fremskrivningen forudsætter, at boligorganisationen kan fastholde et lavt niveau for tilskud til afdelingerne (obligatorisk tilskud til lejetab/fracflytninger samt andre tilskud f.eks. nødvendiggjort af uventede økonomiske overskridelser, der truer en afdelings økonomi). Tilsynet bemærker, at oversigtens udgifter til lejetab/fracflytning over årene forekommer beskedne sammenlignet med det seneste års udgifter.

AL2boligs egenkapital (dispositionsfond + arbejdskapital) har fortsat en beskeden størrelse, hvorfor boligorganisationens råderum er begrænset.

Revisor tilslutter sig ledelsens vurdering af, at boligorganisationen har et solidt grundlag til gennemførelse af vedligeholdelsesplanerne i de kommende år og har en fornuftig sikkerhed for afdelingens opsparede midler. Ved vurderingen af sikkerheden bemærkes, at boligorganisationen har følgende særlige sager: renoveringssagerne i afdeling 132, Lauritshøj og 125, Tranbjerg Syd og den igangværende helhedsplan i afdeling 108/109, Lindeparken og Digtergangen. Derudover har der været markante rentestigninger i nybyggeri og renoveringsprojekter, hvilket medfører et stort pres på økonomien på boligorganisationens igangværende byggesager.



15. december 2023
Side 7 af 10

Tilsynet bemærker, at bemærkningerne ovenfor, der kommer i forlængelse af en likviditetsberegning ultimo 2022 (årsregnskab 2022), alene kan tages til indtægt for at afdelingernes midler (PV-henlæggelser) er til stede, men ikke hvorvidt disse er tilstrækkelige til fuld finansiering af planlagte vedligeholdelsesarbejder. (Se nedenfor under afsnit om henlæggelser). De opremsede byggesager og renteniveau kan påvirke organisationens likviditet og nødvendiggøre tilskud fra dispositionsfonden.

Løbende driftsstøtte til helhedsplaner skal som udgangspunkt betales af organisationens dispositionsfond. Udgifter til driftsstøtte er ifølge den udleverede oversigt over dispositionsfonden stigende frem til 2031 pga. gennemførte og kommende helhedsplaner. Hvis dispositionsfondens disponible saldo imidlertid går under 50% af lovens minimumskrav, vil Landsbyggefonden træde til og udbetale mankolån. Mankolånet udgør i 2023 5,8 mio.kr. Boligorganisationen har derfor fokus på dispositionsfondens størrelse og udvikling.

Korrespondance med LBF

AL2boligs korrespondance med Landsbyggefonden om årsregnskab 2022 er ikke afsluttet.

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 ekskl. årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning i samfundet. Der følges op på målsætning og måltal hvert år.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -7,29% i 2022 mod -1,48% i 2021. Forvaltningen er udlagt til 3 forvaltere.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.800	4.578	4.500	4.436	4.396	4.338	4.231
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.843	4.952	4.945	4.629	4.353	4.141	4.199

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten i 2022 (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).



15. december 2023
Side 8 af 10

Boligorganisationen har vedtaget et ydelseskatalog i 2022, hvor alle væsentlige tillægsydelser, der ikke indgår i administrationsbidraget, prissættes. Almindelig sagsbehandling er ikke prissat, da det er en del af administrationsbidraget.

Henlæggelser

AL2bolig har udarbejdet vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet er fastsat ud fra de enkelte afdelingers forhold. Boligorganisationen arbejder fortsat med at øge henlæggelserne, da mange afdelinger ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

I 57 afdelinger er henlæggelserne utilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Afdelingerne med utilstrækkelige henlæggelser har budgetteret med ekstern finansiering for at kunne finansiere vedligeholdelsesarbejderne. Revisor anbefaler derfor, at henlæggelserne fremadrettet styrkes.

Det bemærkes i den forbindelse, at kommunens godkendelse af lånefinansiering af vedligeholdelsesarbejder under alle omstændigheder forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser. Tilsynet anbefaler fortsat en forøgelse af henlæggelserne.

Status obligatorisk granskning

AL2bolig har modtaget alle granskningsrapporterne og er i gang med at kommentere på dem.

3. Udlejningssituationen

AL2boligs lejetab udgør 477 t.kr. i 2022.

Lejetabet relaterer sig primært til ungdomsboligerne uden for Aarhus Kommune og afd. 128, Lisbjerg Bakke. AL2bolig vurderer, at en af årsagerne til tomgangen i afd. 128 er, at Lisbjerg fremstår som et ufærdigt område.

4. Effektivisering

Ifølge styringsrapporten er organisationens effektivitet 73% mod regionens 81%. Der er 25 røde afdelinger med stort effektiviseringspotentiale i 2022 mod 26 røde afdelinger i 2021.

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



AL2bolig har valgt ikke at omkontere mellem konto 115 og 116, hvor flere udgifter konteres på konto 116, som dermed kan forbedre effektiviteten. AL2boligs revisor er enige i boligorganisationens konteringspraksis.

15. december 2023
Side 9 af 10

AL2bolig arbejder løbende med effektivisering og har implementeret et nyt drifts- og vedligeholdelsessystem, som kan sikre bedre og mere effektive processer i driften af afdelingerne. Derudover er indflytning i alle driftscentre digitaliseret, og der arbejdes på responstider ved beboerserviceopgaver og effektivisering af administrative processer omkring afdelingsmøderne.

I foråret 2023 har AL2bolig indgået samarbejde med konsulentfirmaet PX3 om at sikre bedst mulige priser på indkøb.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 16 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

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

I det seneste år har AL2bolig haft et formandsskifte, og organisationen har indarbejdet anbefalinger fra BL om god almen ledelse. Det er et arbejde, som løbende pågår, hvor anbefalingerne om god almen ledelse gennemgås og drøftes på bestyrelsesmøderne.

God almen ledelse handler bl.a. om ordentlighed og transparens i boligorganisationen. I AL2bolig skal nye i bestyrelsen gennemgå boligorganisationens forretningsorden, og der ønskes åbenhed omkring bestyrelsens arbejde gennem referater fra bestyrelsesmøderne, som er tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af den løbende revision er det revisors vurdering, at procedurer og interne kontroller på visse områder kan styrkes (revisionsprotokollat af 9. februar 2023).

Revisor har ved den løbende revision konstateret svagheder i enkelte forretningsgange, som omhandler de generelle IT-kontroller, kreditorområdet og at relativt mange medarbejdere kan udstede rekvisitioner, og at udvalgte medarbejdere har superbrugeradgang til EG-Bolig. Hovedparten af svaghederne i de interne kontroller kræver IT-mæssige ændringer, som p.t. ikke er implementeret. AL2boligs ledelse forventer, at størstedelen af svaghederne vil blive håndteret med implementeringen af EG-Bolig version 3.



Revisor konstaterer, at der ikke er fuld funktionsadskillelse omkring lønadministrationen. Revisor anbefaler en styrkelse af adgangsrettigheder, herunder 2. godkender på kritiske stamdata. AL2boligs ledelse oplyser, at der er systemmæssige begrænsninger i lønsystemet. Som kompenserende kontrol godkendes lønnen af to fuldmagtsberettigede personer i forening, hvor skiftende medarbejdere godkender lønnen, ligesom alle lønsedler gennemgås af ledelsen før godkendelse af lønkørslen.

Revisor anbefaler desuden, at ledelsen har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at selskabet kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet og imødekomme øgede regulatoriske krav og forventninger fra kunder og andre interessenter.

6. Evt.

Intet under punktet.

15. december 2023
Side 10 af 10