



Redegørelse Styringsdialog 2020 ALBOA

Dato: 24. november 2020
Tid: 10.00 –11:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe
Direktør Peter Hebroe
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Mette Simonsen
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

ALBOA oplyste, at der er fokus på at effektivisere driften, bl.a. gennem digitalisering og udbud.

ALBOA's årsregnskab 2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem ALBOA og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

- 1. Økonomi, drift og administration**
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Egenkontrol og "§73"
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
- 2. Vedligeholdelsesplaner**
 - Status
- 3. Effektivisering**
 - Status
- 4. Ledelse og beboerdemokrati**

11. januar 2021
Side 1 af 7

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene 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: 20/060934-10
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen



- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

11. januar 2021
Side 2 af 7

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne, omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.

6. Evt.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialog 2020 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 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse vil være 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.



1. Økonomi, drift og administration

11. januar 2021

Side 3 af 7

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	6.820	6.802	7.117	7.369	7.906	7.085
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.236	3.222	3.065	2.052	2.575	2.430

Egenkapital kr. pr. lejemål	21.728	22.204	22.067	21.944	21.678	20.314
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	34.240.004	24.620.699
Dispositionsfond (kr.)	125.875.842	51.891.381
Boligforeningsandele	5.511.770	5.511.770

Året resultat er et overskud på 546 t.kr. mod et budgetteret overskud på 366 t.kr. Årets overskud er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen er faldet med ca. 3,5 mio. kr. 2019.

Der har været en tilgang til arbejdskapitalen på ca. 0,5 mio. kr. i 2019, som svarer til årets overskud. Den likvide arbejdskapital er 3.236 kr./lejemålsenhed i 2019 (benchmark 2.519 kr./lejemålsenhed).

Den samlede dispositionsfond er reduceret med 4,0 mio. kr. i 2019.

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:
0,2 mio. kr. – rentetilskrivning



40,5 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
11,3 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

11. januar 2021
Side 4 af 7

Afgang dispositionsfond 2019 fordeles sig på følgende hovedposter:

10,9 mio. kr. – tilskud mv.
2,5 mio. kr. – fraflytning/lejetab
0,5 mio. kr. – diverse
33,6 mio. kr. – indbetalinger LBF
9,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afd.

Likvid dispositionsfond er 6.820 kr./lejemålsenhed (benchmark 7.616 kr./lejemålsenhed). Der har været en reduktion i likvid dispositionsfond/lejemålsenhed som følge af øget tilskud og fritagelse for indbetaling til dispositionsfond i forbindelse med gennemførte LBF renoveringsstøttesager. Boligorganisationen forventer, at det kan medføre, at der på sigt skal opkræves pligtmæssige bidrag i afdelingerne. Da dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet, er der ikke tilgået bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning i 2019, og der er ikke budgetteret med bidrag i 2020.

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

Egenkontrol og "§73"

Kommunen konstaterede, at ALBOA's årsberetning (endnu) ikke opfylder kravene i §73 i driftsbekendtgørelsen.

ALBOA er i gang med at udarbejde 4 års planer for afdelingerne. Det er målsætningen, at 4 års planerne skal være en vigtig brik i samspillet mellem afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse og administration. Det er en højt prioriteret opgave - der er entereret med et privat firma – og lagt mange ressourcer i udviklingen. Der er sket en afprøvning i to afdelinger i 2019, og det forventes, at de 4-årige planer for alle 80 afdelinger er færdige i 2021. Der vil være en årlig opfølgning på 4 års planerne.

Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,5%. Det realiserede afkast i 2019 var på 0,78% mod 0,4% i 2018.



ALBOA's disponible formue forvaltes af 3 forvaltere (Nykredit, Sydbank og indtil april 2019 Alm. Brand). Der evalueres løbende via deres månedlige afkastrapporteringer. Formueforvalterne har mandat til at investere inden for en varighed fra 1-5 år.

11. januar 2021
Side 5 af 7

Korrespondance med LBF

ALBOA har endnu ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2019</i>	<i>Årsregnskab 2018</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.250	4.160	4.080	4.080	4.020	3.934
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.264	4.201	4.040	4.218	4.041	3.878

Administrationsbidraget ligger lidt over benchmark i styringsrapporten. Der er budgetteret kostægte og de realiserede udgifter rammer budgettet præcist.

2. Vedligeholdelsesplaner

Det anføres i det obligatoriske spørgeskema til årsregnskabet, at 32 afdelinger ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

ALBOA har i de seneste år har været fokus på at forøge henlæggelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelse i alle afdelinger, og det er et væsentligt fokusområde i afdelingernes 4 års planer. De opsparede henlæggelser er siden 2015 forøget med 135 mio. kr. til samlet 457 mio. kr. i 2019.

Kommunen kunne bekræfte, at de årlige henlæggelser de seneste år var steget, men at udfordringerne med ufinansierede planer fortsat er betydelige.



4. Effektivisering

11. januar 2021
Side 6 af 7

Boligorganisationen har i 2019 indført den digitale platform, mitALBOA. MitALBOA indeholder bl.a. selvbetjeningsløsninger og er et digitalt værktøj for beboere, beboerdemokrater og medarbejdere.

ALBOA har arbejdet med at sikre en effektiv drift gennem bl.a. indførelse af digitalt flyttesyn, etablering af driftssamarbejder med lokalt forankrede ejendomsfunktionærer og sammenlægning af afdelinger. Der sammenlagt 3 afdelinger i årets løb.

ALBOA har været i gang med at digitalisere alle boliger med det formål at opnå besparelser på flytteregninger. Digitaliseringsprojektet består af en digitaliseringsdel og en udbudsdel. Ved digitaliseringen er der foretaget en opmåling og registrering af alle flader i hver enkelt bolig. Boligerne er inddelt i otte grupper baseret på geografi, og ved udgangen af 2019 har boligorganisationen digitaliseret og gennemført udbud i 6 ud af 8 grupper. Der er i gennemsnit sparet 20% på flytteregningerne. Besparelserne er hentet på bl.a. maler-, gulv- og rengøringsarbejde. Boligorganisationen planlægger at gennemføre de sidste udbudsrunder i 2020.

Effektiviteten ligger tæt på benchmark i styringsrapporten. Tallene fra effektiviseringsenheden antyder, at ALBOA's effektivitet ligger over regionsgennemsnittet.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

ALBOA har fokus på, at bestyrelsen løbende opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet.



11. januar 2021
Side 7 af 7

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Direktør Peter Hebroe deltager i få erhvervsnetværk, som har et fagligt formål.

ALBOA har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere, og ved modtagelse af gaver fra leverandører bliver der trukket lod blandt organisationens medarbejdere.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

ALBOA har en målsætning om et aktivt og levende beboerdemokrati, hvor så mange som muligt deltager i afdelingsmøderne. I 2019 igangsatte ABOA en ny kursusrække, hvor der diskuteres politiske emner og emner, som er en del af hverdagen for beboerdemokraterne. Deltagerne har taget godt imod den nye mødeform.

I 2019 er der 9 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

I 2020 er der indgået aftale om fleksibel udlejning i afd. 11, 34 og 37, hvorfor der endnu ikke kan ses en effekt i data. De øvrige afdelinger har haft en positiv udvikling, hvad angår andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet, med undtagelse af afd. 27. Der vil være en opmærksomhed herpå fremadrettet.

Saralystparken har oplevet en stigning i andel voksne uden for arbejdsmarkedet, men ALBOA bemærker, at afdelingerne i øvrigt er velfungerende. Tranbjergparken har en særlig høj andel af modtagere af helbredsbetingsbetet overførselsindkomst, og der er dialog med BA om indsats herfor. Håndværkerparken ligger stabilt i forhold til andel voksne uden for arbejdsmarkedet og har også en høj andel modtagere af helbredsbetingsbetet overførselsindkomst. Rundhøj betegnes nu som et område udenfor risiko i Kategoriseringsmodellen, en udvikling den boligsociale indsats i området spiller en central rolle i.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.