



Redegørelse Styringsdialog 2024 AL2bolig

Dato: 2. oktober 2024
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Diana Bennedbæk
Direktør Allan Werge
Forvaltningschef Charlotte Markussen
Byggechef Kristina Rytter
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

27. november 2024
Side 1 af 11

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000362
Dokumentnummer:
12800181

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

AL2boligs årsregnskab 2023 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 2024 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 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens 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.

27. november 2024
Side 2 af 11

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



Referat

27. november 2024
Side 3 af 11

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 129, Asgård, Åbyhøj

- 1. års gennemgang afslørede problemer som pt. håndteres. Proces pågår med Byggeskadefonden og entreprenøren.
- Der forventes overskridelse af anskaffelsessum på ca. 1,5 mio. kr. som følge af uventede rentestigninger. Overskridelsen dækkes af dispositionsfonden.
- Der er blevet brugt 1,7 mio. kr. til ekstern rådgivning og advokat i forbindelse med konflikt mellem rådgiver, Byggeskadefonden og boligorganisationen.

Afd. 132, Lauritshøj, Skødstrup

- Der er uafklarede forhold omfattende bl.a. projekteringsfejl i etagedæk ved tagterrasse og tagnedløb hvorfor Byggeskadefonden er inddraget. Der er konstateret problemer med vinduerne i 42 boliger, hvorfor Byggeskadefonden er inddraget. Byggeskadefonden har indgået suspensionsaftale med rådgiver og tømrer. Uvist i hvilket omfang boligorganisationen er i risiko for merudgifter.

Afd. 149, Thorasdal, Hinnerup, Favrskov Kommune

- Budgetoverskridelse på 7,1 mio. kr. efter Skema A, som ifølge AL2bolig ikke kommer til at belaste boligorganisationens økonomi (indenfor anskaffelsessum). AL2bolig har efterfølgende fået hævet maksimumbeløbet jf. bekendtgørelse 1266
- Byggeriet igangsat i foråret 2023 med forventet indflytning i 2025. AL2bolig oplyser at der aktuelt er lang venteliste til afdelingen

Renoveringer

Afd. 108/109, Lindeparken og Digtergangen

- Helhedsplaner.
- Der er udfordringer med nedrivningsprocessen af formuren, da bagmuren er blevet ødelagt.
- Byggesagen i afd. 109 ligger stille, grundet konflikter med både entreprenør og rådgiver. Der er i forbindelse med byggesagen påbegyndt dialog med Landsbyggefonden om hvordan sagen bringes videre, samt hvordan Landsbyggefondsstøtten kan sammensættes så boligerne fortsat kan lejes ud.
- P.t er tidsplanen er helhedsplanen et år bagud i tidsplanen.



Afd.125, Tranbjerg Syd

- I forbindelse med renovering af facader i afdelingen blev 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 ultimo 2023.
- Renoveringssagen er afsluttet.

27. november 2024

Side 4 af 11

Afd. 134, Ertebjerg

- Afventer LBF's behandling af renoveringsstøttesagen. LBF efterspørger et godkendt Skema A i 2024.

Afd. 156, Østervangen, Hammel, Favrskov Kommune

- Helhedsplan.
- Der er skrevet kontrakt med hovedentreprenør Poul Pedersen. Hovedentreprisen opstartes primo 2024.
- Der er konstateret vand i kælderen op mod Region Midt's ejendom. der er påbegyndt dialog med Regionen for at finde ud af hvor vandet kommer fra.

Afd. 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Skema A indsendt i 2023
- Projektet indebærer efterisolering udenpå
- Afventer LBF's behandling af støttesagen
- LBF's nye støtteregler komplicerer processen

Afd. 309, Henrik Hertzvej/Vibyvej

- Der er indsendt Skema A
- Afventer LBF's behandling af renoveringsstøttesagen. Det haster med en godkendelse pga. vandskade
- Afklaring om mulighed for fortætning drøftes med kommuneplan

AL2bolig nævner problem med at byggesagshonorar bortfalder ved overskridelse af maksimumbeløbet. Generel risiko ved at være byggeaktiv.



2. Økonomi, drift og administration

27. november 2024

Side 5 af 11

Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. leje-målsenhed	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Dispositions-fond (likvid del) kr./ lejemål	1.271	2.490	2.522	4.274	1.960	5.200	5.103
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	756	345	295	-377	383	1.494	2.208

Egenkapital i alt kr./ lejemål	14.349	11.760	11.503	12.904	11.027	13.622	12.964
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Samlet egenkapital regnskab 2023	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	5.923.376	3.575.759
Dispositionsfond (kr.)	59.934.440	6.013.298

Årets resultat er et overskud på 1,8 mio. kr. som er overført til arbejdskapitalen. De væsentligste årsager skyldes finansielle indtægter, besparelse på personaleudgifter og kontorholdsomkostninger.

Egenkapitalen (konto 810) er forøget med 13,6 mio. kr. i 2023.

Der har været en stigning i den samlede dispositionsfond på 11,8 mio. kr. i 2023. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med 5,4 mio. kr., hvilket har baggrund i en stigning i udlån til afdelingerne fra ca. 7 mio. kr. i 2022 til ca. 24. mio.kr. i 2023.

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,9 mio. kr. – bidrag, afdelinger.
- 5,4 mio. kr. – udbetalt mankolån LBF, afd. 310 for 2021 og 2022
- 498 t.kr. – rentetilskrivning.
- 30,8 mio. kr. – udamortiserede lån.
- 5,3 mio. kr. – pligtmæssige bidrag.

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 2 mio. kr. – tilskud til afdelingerne.
- 1,8 mio. kr. – tab v. lejeledighed/fracflytning
- 711 t.kr. – diverse



- 24 mio. kr. – indbetalinger til LBF

27. november 2024
Side 6 af 11

Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav (6.602 kr. pr. lejemåsenhed), hvorfor afdelingerne har indbetalt til dispositionsfondens opbygning i 2023.

AL2bolig udleverede på mødet en oversigt over den forventede udvikling i dispositionsfonden fra 2023 til 2043. 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 2039 have et niveau, der fritager afdelingerne for indbetaling til dispositionsfondens opbygning. Fremskrivningen forudsætter, at boligorganisationen kan fastholde et lavt niveau for tilskud til afdelingerne.

Tilsynet har noteret sig følgende usikkerheder ift. det opstillede scenarie:

- Oversigtens udgifter til lejetab/fracflytning over årene forekommer beskedne sammenlignet med det seneste års udgifter.
- Markante rentestigninger i nybyggeri og renoveringsprojekter medfører stort pres på økonomien i igangværende byggesager
- Uforudseelige forhold i igangværende nybyggerier og renoveringer kan nødvendiggøre ekstraordinære tilskud fra dispositionsfonden.
- Støtten til helhedsplanerne i afd. 110, 111 og 310 er endeligt fastlagt og kan med sikkerhed budgetteres fremad. AL2Bolig skal imidlertid i gang med flere helhedsplaner med støtte fra LBF. Støtte fra LBF kræver samtidig støtte fra dispositionsfonden og denne støtte er behæftet med betydelig usikkerhed jf. LBF's nye regulativ.

Løbende driftsstøtte til helhedsplaner skal som udgangspunkt betales af organisationens dispositionsfond. Udgifter til driftsstøtte er ifølge den udleverede oversigt over dispositionsfonden stigende frem til 2033 pga. gennemførte og kommende helhedsplaner. Hvis dispositionsfondens disponible saldo imidlertid går under 50% af lovens minimumskrav, vil LBF træde til og udbetale mankolån. Mankolånet udgør i 2023 5,4 mio.kr. Boligorganisationen har derfor fokus på dispositionsfondens størrelse og udvikling.

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

Korrespondance med LBF

AL2boligs korrespondance med LBF om årsregnskab 2023 er ikke påbegyndt.



Driftsbekendtgørelsens § 73

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Den næste målsætningsperiode bliver 2024-2027, og med en overordnet målsætning for udviklingen i huslejen om, at huslejen ekskl. årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning i samfundet. Målet er, at afdelingen uden tilstrækkelige henlæggelser årligt skal øge henlæggelserne med mindst 1% end den almindelige prisstigning. Der følges op på målsætning og måltal hvert år.

27. november 2024

Side 7 af 11

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 4,62% i 2023 mod -7,29% i 2022. Forvaltningen er udlagt til 3 forvaltere.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2023</i>	<i>Regnskab 2022</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	5.080	4.800	4.578	4.500	4.436	4.396	4.338
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.849	4.843	4.952	4.945	4.629	4.353	4.141

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten i 2023 (4.367 kr. pr. lejemålsenhed).

Boligorganisationen har vedtaget et ydelseskatalog i 2023, hvor alle væsentlige tillægsydelser, der ikke indgår i administrationsbidraget, prissættes. Almindelig sagsbehandling er ikke prissat, da det er en del af administrationsbidraget.

Henlæggelser

Revisor bemærker at AL2bolig har udarbejdet vedligeholdelsesplaner omfattende minimum 25 år, 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 52 afdelinger er henlæggelserne utilstrækkelige i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse på konto 116. Afdelingerne med utilstrækkelige henlæggelser har budgetteret med ekstern finansiering for at kunne finansiere vedligeholdelsesarbejderne. Revisor anbefaler derfor, at henlæggelserne fremadrettet styrkes. 5 af afdelingerne er der tilknyttet en



helhedsplan, hvortil der forventes at de planlagte vedligeholdelsesarbejder gennemføres.

27. november 2024
Side 8 af 11

Der er ikke udarbejdet drift- og vedligeholdelsesplan for afd. 116, 129, og 144.

I 6 afdelinger med B-ordning har de budgetterede utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

7 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelser på konto 402: Istandsættelse ved fraflytning, til at dække forventet forbrug i 2024.

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.

Kollektiv råderet

Revisor bemærker at der er underfinansierede forbedringsarbejder vedr. afsluttede køkken- og badsager.

Status obligatorisk granskning

AL2bolig vurderer at granskningsrapporterne giver et overblik af vedligeholdelsesplanernes tilstrækkelighed. Omvendt er dele af granskningsrapporterne for overordnede til, at granskningsresultaterne kan overføres til de konkrete vedligeholdelsesplaner i boligorganisationen.

3. Udlejningssituationen

AL2boligs leje- og fraflytningstab udgør 1,8 mio. kr. i 2023. Der er dækket lejetab for i alt 895 t.kr.

Lejetabet relaterer sig primært til ungdomsboligerne uden for Aarhus Kommune, afd. 132, Lauritshøj og afd. 128, Lisbjerg Bakke. Den Sociale Boligtildeling har taget 5 af de store lejemål i Lisbjerg, hvilket minimerer lejetabet i afdelingen betragteligt. Det formodes at anledningen for lejetabet i Lisbjerg skyldes for høje huslejer, stort indskud, samt manglende indkøbsmuligheder i området. AL2bolig påpeger at boligorganisationen ser ind i større lejetab i 2024 forbundet til tomgang i erhvervslejemål.



27. november 2024
Side 9 af 11

4. Effektivisering

Ifølge styringsrapporten er organisationens effektivitet 68,7% (73) mod regionens 82,4%. Der er 32 røde afdelinger med stort effektiviseringspotentiale i 2023 mod 25 røde afdelinger i 2022.

22 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.

AL2bolig udleverede på mødet resultat af en egen analyse af den foretagne effektivisering i perioden 2019 – 2023.

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

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.

På baggrund af en række afdelingsbestyrelses ønske om større gennemsigtighed og en bedre dokumentation af udført arbejde har AL2bolig udarbejdet en løsning i form af en kvartalsrapport vedrørende konto 114. Løsningen indebærer en specifikation af timerne på konto 114 i den enkelte afdeling. Den enkelte afdeling kan rekvirere rapporten.

Der er tillige udarbejdet en udviklingsplan for driften, der indebærer en vis omorganisering og sikring af større grad af nærhed mellem de ansvarlige for arbejderne og afdelingsbestyrelsen.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 17 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

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).



27. november 2024
Side 10 af 11

Revisor konstaterer, at der ikke er fuld funktionsadskillelse omkring lønadministrationen. Revisor anbefaler en styrkelse af adgangsrettigheder, herunder 2. godkender på kritiske stamdata. AL2boligs har oplyst, at der er systemmæssige begrænsninger i lønsystemet. I EG Bolig 3 er der mulighed for 2. godkendelse på kreditorstamdata. Ledelsen har i 2024 implementeret denne funktion, og det er ikke længere muligt at ændre i kreditorstamdata uden at der kræves 2. godkendelse.

Revisor konstaterer, at der ved kreditorbetalinger gemmes filen inden indlæsning i banksystemet på fællesdrevet. I fællesdrevet har alle adgang til, og filen kan derfor ændres af alle der benytter fællesdrevet. Ledelsen har oplyst at der ikke længere gemmes en fil på fællesdrevet, men at filen læses direkte ind til banken.

Revisor bemærker at ledelsen skal være opmærksom på de to risici, der især har betydning i forbindelse med håndtering af likvide midler.

Revisor konstaterer at to medarbejdere har superbrugeradgang til EG Bolig. Der er ikke funktionsadskillelse på området hvilket øger risikoen for besvigelser.

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. Der er indført løbende awareness-træning for medarbejderne i AL2bolig.

God almen ledelse (GOAL)

AL2bolig har iværksat en afdelingsbestyrelsesuddannelse for bedre at ruste afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i det beboerdemokratiske arbejde. I 2023 deltog 12 kursister i uddannelsen.

AL2boligs medarbejdere kan deltage i leverandør-arrangementer i de tilfælde hvor deltagelse er blevet godkendt af ledelsen, samt at det kun er muligt at deltage i arrangementer hos leverandører, der allerede har vundet et konkret udbud i boligorganisationen.

Ifølge gavepolitikken er mulighederne er reduceret til et minimum, hvor der kun gives gaver til jul og gaveomfanget f.eks. er chokolade eller lignende. Gaver fra eksterne modtages alene i forbindelse med julen.

Bestyrelsesudgifter (vederlag) er nedskrevet i bestyrelsesreferat grundet hensyn til gennemsigtighed.

Tilsynssager i årets løb

Der har ikke i det forløbne år været tilsynssager i forhold til AL2bolig.



6. Evt.

Intet under punktet.

27. november 2024
Side 11 af 11