



Redegørelse

Styringsdialog 2024 Boligforeningen Århus Omegn

Dato: 19. september 2024
Tid: 14:00 - 15:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Jytte Gissel
Direktør Marianne Brammer
Økonomichef Uffe H. Vithen
Driftschef Jacob Rahbek
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Sebastian Salomon Cohen

28. oktober 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-2024-000363

Dokumentnummer:
12290607

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligforeningen Århus Omegns (ÅO) årsregnskab 2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Der er ikke i styringsdialog 2024 vurderet behov for aftale mellem ÅO 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 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

28. oktober 2024
Side 2 af 11

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen (tema 2024)

- Status
- Kollektiv råderet - lejegodkendelse

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

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

6. Evt.



Referat

28. oktober 2024

Side 3 af 11

1. Byggesager

Nybyggeri

Saltholmsgade/Hjortensgade

- Projekt med 36 familieboliger og 10 ungdomsboliger med en parkeringskælder
- Ikke muligt at etablere den planlagte parkeringskælder indenfor maksimumbeløbet. Der søges bl.a. dispensation for opførelse af parkeringskælder.

Hasselager

- 60 familieboliger
- På arealet, der ejes sammen med Brabrand Boligforening, opføres 120 familieboliger, der fordeles ligeligt mellem begge boligorganisationer
- Udbød en projektkonkurrence med totalentreprise i efteråret 2023. Bæredygtighed har været et væsentligt parameter
- Forventet byggestart i første kvartal 2025

Malling, Serinedalen

- Projekt med 92 familieboliger fordelt på et familiebofællesskab og et seniorbofællesskab. Projektet er resultatet af en kommunal konkurrence om kvoten.
- Forventet byggestart medio 2025
- Vanskeligheder med inddragelse af potentielt kommende beboere i opstartsfasen. Århus Omegn er opmærksom på udlejningssituationen for andre seniorbofællesskaber i kredsen

'Sundhedshus'/fælleshus Viby Syd

- ÅO og Aarhus Kommune har i 2023 indgået aftale om at opføre et fælleshus (Sundhedshus og beboerhus) i Viby Syd, beliggende ved i Rosenhøj.
- Samlet anlægsøkonomi på 40 mio. kr.
- Der arbejdes med en tidshorisont på fire år (fra 2023) før huset er klar til indflytning
- De varslede nye bestemmelser i sideaktivitetsbekendtgørelsen kan få betydning for projektet, bygningens anvendelse mv.
- Projektet er Landsbyggefondsstøttet i forhold til afdelingens beboerhus
- Aarhus Kommune står for finansieringen af Sundhedshuset

Renoveringer

Afd. 1, Præstevangen

- Helhedsplan godkendt af afdelingsmødet marts 2023



- Forventet udbud i efteråret 2024 og opstart medio 2025
- Det forventes at beboerne i 635 lejemål skal genhuses og at 30 lejemål nedlægges hvorfor der fra disse boliger skal genhuses permanent

28. oktober 2024
Side 4 af 11

Afd. 11, Egevangen

- Renovering af bl.a. dele af tag, facader, døre og vinduer
- Renovering forventes afsluttet 1. november 2024

Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

- Udskiftning af tag
- Montering af ventilationsanlæg
- Eksisterende værelsesgang ombygget til 4 nye boliger
- Byggesagen endte med mange ekstraudgifter
- ÅO yder et tilskud på 7 mio. kr.
- Renoveringen er afsluttet

Afd. 18, Fuglekærvænget

- Udfordringer med vandindtrængning
- Arbejdet med udbedring af vandskader er færdiggjort
- Renovering er afsluttet men der udestår fortsat mangler hvorfor byggesagsomkostninger ikke er endeligt opgjort
I regnskabet er der afsat eventualforpligtigelse 7,7 mio. kr.

Afd. 19, Elevparken

- Udfordringer med vandindtrængning
- Renovering forventes afsluttet medio 2024
- Mindre problemer end i søsterafdelingen (afd. 18)
- Renovering er afsluttet i 2024. Der udestår fortsat mangler hvorfor byggesagsomkostninger ikke er endeligt opgjort.
I regnskabet er der afsat eventualforpligtigelse 7,7 mio. kr.

Renovering af afd. 18 og 19 forsøges genopstartet gennem Byggeskadefonden. Der forventes fortsatte udfordringer med afdelingerne i fremtiden.

Salg

- ÅO's administrationsbygning
Repræsentantskabet har besluttet at sælge administrationsbygningen. Et salg vil medføre, at ca. 15,6 mio. kr. gøres disponible i dispositionsfonden.
- To grunde til salg i afd. 6 Elstedhøj
 - Elstedgård som tidligere har været brugt som fritidshjem. Bygningen brændte ned i 2023. Der er påbegyndt dialog med udvikler som ønske at købe grunden for at opføre tæt-lav bebyggelse



- Elstedhøj 22A-B som tidligere har huset en kommunal børneinstitution. ÅO har igennem længere tid arbejdet med et salg til COOP i Lystrup. COOP vil gerne udvide deres butik samt opføre et seniorbofællesskab

28. oktober 2024
Side 5 af 11

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Årsregnskab kr./ lejemålsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2017/18	2016/17
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	4.241	4.361	5.824	5.772	5.911	5.705	776
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.709	3.399	4.874	3.026	5.374	6.975	14.362

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	26.332	31.727	34.213	36.040	40.081	41.235	42.697
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	47.259.277	12.277.606
Dispositionsfond (kr.)	39.901.019	14.037.795

Årets resultat i 2023 er et underskud på 15,8 mio. kr. mod et budgetteret resultat på ca. 2 mio. kr. Underskuddet er hovedsageligt som følge af ikke realiserede projekter, hvor aktiverede omkostninger er omkostningsført og et usikkert finansielt marked. Underskuddet er finansieret af arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen er reduceret med 15,8 mio. kr., hvilket skyldes årets underskud. Likvid arbejdskapital udgør 3.709 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.425 kr. pr. lejemålsenhed).



Der er et udlån af arbejdskapitalen til afdelingerne på ca. 35 mio. kr. Ved optagelse af lån i afdelingerne kan en større del af arbejdskapitalen gøres likvid.

28. oktober 2024
Side 6 af 11

Afgangen fra den samlede dispositionsfond har i 2023 været på 60 t.kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 4.241 kr. pr. lejemålsenhed i 2023. Der skal indbetales bidrag fra afdelingerne, når den likvide del af dispositionsfonden udgør mindre end 6.602 kr. pr. lejemålsenhed. I 2024 er afdelingerne sat i bidrag til dispositionsfondens opbygning. Indbetaling forventes at fortsætte de kommende år.

Egenkapitalen er reduceret med 15,8 mio. kr. i 2023.

Revisor bemærker, at prognosen for den disponible dispositionsfond viser, at den disponible del af dispositionsfonden er på et kritisk lavt niveau fra 2026, men er under observation fra ledelsen. Der er risiko for, at ÅO ikke har tilstrækkelig "stødpude" til at modstå risici ved lejeledighed, fraflytning m.v. Ledelsen er opmærksom på, at udviklingen er kritisk og har iværksat tiltag, hvor der er skærpet fokus på udviklingen og de tilskud der gives fra dispositionsfonden fremadrettet.

ÅO's ledelse har udarbejdet en 10-års udviklingsplan for den disponible dispositionsfond. Det fremgår bl.a. heraf, at dispositionsfonden frem mod 2027 er afhængig af indtægter i form af grundsalg samt evt. overførsel fra arbejdskapitalen.

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 18,4 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,9 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 12,5 mio. kr. – provenu ved salg af Ravnsbjergvej

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 7,4 mio. kr. – tilskud m.v.
- 7,3 mio.kr. – fraflytning kr. 1,4 mio.kr. /lejetab kr. 5,9 mio.kr.
- 2,7 mio.kr. – diverse
- 14,3 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 1 mio. kr. – trækingsret
- 2,7 mio. kr. – diverse tilskud boligsocial indsats

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2023 forrentet med 5,25% mod -6,52% i 2022. Den samlede kursafkast for 2023 er på 14 mio. kr.

Ca. halvdelen af det realiserede 2022 kurstab på 28,7 mio. kr. er indhentet i løbet af 2023.



Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

ÅO's korrespondance med LBF er endnu ikke afsluttet. ÅO lovede at efter-sende materialet når dette er modtaget.

28. oktober 2024

Side 7 af 11

Driftsbekendtgørelsens § 73

Ifølge revisor lever boligorganisationen op til lovens krav om forvaltningsrevisi-on. Det er vurderingen, at ÅO har et klart ambitionsniveau med egenkon-trollen, og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag. Egenkontrollen foretages ved rapporteringer til organisationsbestyrelsen og i årsberetningen til regnskabet. Revisor anbefaler, at udviklingen i egenkontrollen fastholdes med henblik på en god, ef-fektiv og sikker administration.

Administrationsbidrag

Kr. pr leje-målsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17
Administrati-onsbidrag kr. pr. lejemål	5.170	4.649	4.529	4.618	4.997	6.296 (5.037)	4.732
Nettoadmini-strationsud-gift kr. pr. le-jemål	5.588	5.956	4.958	4.457	4.736	6.156 (4.925)	5.241

Administrationsbidraget i 2023 ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.568 kr./lejemålsenhed). Det i beretningen (s. 31) og årsregn-skab 2023 opgjorte administrationsbidrag på 4.415 kr. pr. lejemålsenhed er ikke korrekt. Administrationsbidraget skal opgøres inkl. afdelingsbidrag og til-lægsydelse.

Henlæggelser

Revisor bemærker, at henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, der overholder mindstekrav mht. planlægningsho-risont.

En række afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser:

- Revisor bemærker 6 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
- Revisor bemærker 3 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.
- Revisor bemærker 9 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser til forventede udgifter til tab ved fraflytning.



28. oktober 2024
Side 8 af 11

ÅO har igangsat en proces for at øge henlæggelserne i de berørte afdelinger henblik på at henlægge retvisende. Det er hensigten, at de øgede henlæggelser indarbejdes i budgetterne for 2025 og fremefter. Det forventes at henlæggelserne vil blive øget betragteligt i de kommende år.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Rapporterne fra den obligatoriske granskning er modtaget. Det er oplyst at granskningsresultaterne vil indgå i den løbende revurdering af vedligeholdelsesplanerne.

Kollektiv råderet

ÅO oplever at potentielle lejere ikke altid ønsker at leje, hvis ikke køkken/bad kan renoveres til tidssvarende stand. Udfordringer opstår herved efter endt renovering, hvor den ny-regulerede husleje kan komme op på et niveau der ender over huslejeniveauet for et lejemål i en nybygget afdeling. ÅO håber at låneudgifter forbundet ved den kollektive råderet, kan minimeres ved både en faldende rente, samt mulighed for at indhente tilbud på mere end et lejemål ad gangen.

Tilsynet bemærker, at Social- og Boligstyrelsen har præciseret, at udgifter til f.eks. et nyt bad kan indeholde elementer af både forbedringer og vedligeholdelse. Sidstnævnte skal afholdes over henlæggelserne mens forbedringer finansieres via lån. Derfor er det tilsynets opfattelse når der ikke er henlagt tilstrækkelige midler, kan den almene boligorganisation hverken helt eller delvist lægge vedligeholdelsesdelen over på den almene lejer gennem et lejetillæg; uanset hvordan arbejderne så ellers finansieres.

Tilsynet vil vende tilbage på ÅO's henvendelse om kollektiv råderet men har visse forhold ift. udgifterne og dermed de lejemæssige konsekvenser.

3. Udlejningssituation

Status

Der er ydet tilskud ved tab af lejeledighed på ca. 6 mio. kr. Der ydes tilskud ved tab af fraflytning på 1,4 mio. kr. Tab ved lejeledighed/fraflytninger dækkes af dispositionsfonden. Revisor bemærker, at tab ved lejeledighed er steget væsentligt ift. tidligere år. Det er oplyst, at tab ved lejeledighed fortsætter på et højt niveau gennem hele 2024. ÅO betragter situationen med stor alvor og følger udviklingen nøje.

Det bemærkes, at tab ved lejeledighed primært kan henføres til afd. 2 Rosenhøj, afd. 8 Solbjerghaven, afd. 11 Egevangen og afd. 30 Arresøvej.

- I Solbjerghaven er der vanskeligheder ved udleje af særligt 8 4-værelses lejemål. Udlejningsvanskelighederne kan skyldes dårlig



28. oktober 2024
Side 9 af 11

indretning af lejemålene. ÅO bemærker at der generelt ikke forekommer stor søgning i Solbjerg.

- I Rosenhøj har der været vanskeligheder ved at udleje rækkehusene, der er opført i forbindelse med fortætning i området. ÅO påpegede, at udlejningsvanskelighederne i rækkehusene skyldes rækkehusenes placering samt rækkehusenes indretning. Det er i 2024 besluttet at ændre fordelingstal, således at huslejen for de 22 rækkehuse i Rosenhøj nedsættes med 1.800 kr. pr. måned. Den årlige udgift af huslejenedsættelserne er 475.000 kr. hvor 60% af udgiften afholdes af tilgængelighedsboligerne på Matildelundsvej, og 40% afholdes stuelejlighederne på Matildelundsvej. De efterfølgende huslejestigninger vil være hhv. 3,037% for tilgængelighedsboligerne og 1,5% for stuelejlighederne. Aktuelt er alle rækkehusene udlejet.

Grundet store tab ved fraflytninger er det besluttet at hæve indskud i specifikke afdelinger ved indflytning, for at sikre et højere beløb til modregning ved fraflytning af lejemål.

4. Effektiviseringer

ÅO's effektivitet er 90,8% i 2023 mod 90,7% i 2022 og fremstår mere effektiv end regionsgennemsnittet (81,8%). Der er ingen afdelinger med røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale).

ÅO arbejder løbende med at sikre en effektiv drift, og det seneste år har boligorganisationen haft fokus på budgetkontrol og indkøb.

Efter det oplyste har ÅO de seneste år valgt at ændre konteringspraksis, hvor udgifter, der tidligere blev konteret på konto 115 almindelig vedligeholdelse, nu konteres på konto 116 planlagt vedligeholdelse

Tilsynet bemærker, at omkontering er en mulighed, men kun i det omfang konteringsreglerne giver mulighed herfor. Tilsynet stiller sig kritisk overfor effektiviseringsforbedringer, der udelukkende er opnået ved omkontering mellem konto 115 og 116.

Revisor har ikke bemærkninger til konteringspraksis i 2023.

5. Ledelse og beboerdemokrati

I vinteren 2023/2024 afholdtes en kursusrække for beboerdemokrater omhandlende beboerdemokrati, økonomi, kommunikation som beboerdemokrati og klagesagshåndtering.



Der er udarbejdet et kursusprogram for 2022/2023 for beboerdemokrater med fem forskellige kurser. I 2023 har ÅO fortsat sin interne kursusrække for beboerdemokrater. Bl.a. kursus om beslutningskompetence i samarbejde med ÅO's advokat.

28. oktober 2024
Side 10 af 11

To af organisationsbestyrelsens repræsentanter har deltaget i BL's bestyrelsesuddannelse i 2023. Bestyrelsen ønsker, at flere bestyrelsesmedlemmer skal deltage i uddannelsen de kommende år.

ÅO kommunikerer i højere grad digitalt. Bl.a. indkaldes til afdelingsmøder via digitale kanaler, samt at huslejevarsling udsendes digitalt. Herudover har ÅO oprettet profiler på Facebook og LinkedIn.

IT-kontroller og forretningsgange

Revisionsprotokol

Revisor vurderer at forretningsgangene er passende designet så de imødegår og/eller opdager væsentlige potentielle fejl og mangler. Revisor vurderer, at forretningsgangene og de interne kontrolsystemer lever op til de grundlæggende krav. Der er etableret rutiner og procedurer for løbende revurdering og ajourføring af forretningsgangene, og revisor konstaterer, at organisationsbestyrelsen har fået forelagt og godkendt beskrivelser på alle væsentlige områder.

Forretningsgange og interne kontroller vedr. MasterCard

Revisor bemærker, at der er tildelt MasterCard til udvalgte medarbejdere, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser.

ÅO har udarbejdet politik og forretningsgang på området i 2022, og det sikres, at der fastholdes et passende kreditmaksimum, og der foretages en gennemgang og efterfølgende godkendelse af samtlige MasterCard-transaktioner hver måned.

Generelle IT-kontroller

Revisor bemærker, at der i 2023 ikke er konstateret væsentlige fejl og mangler i de generelle IT-kontroller.

Backup-procedurer:

Revisor anbefaler, at ÅO selv vurderer, om ÅO's backup-procedurer er tilstrækkelig til at sikre, at ÅO overholder bogføringens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

Betalingsfiler:

Ved betalinger dannes en betalingsfil, der indlæses i netbanken eller i PBS. Betalingsfilen er krypteret, dog er det muligt at åbne filen med bestemte



programmer for herefter at ændre og gemme den. Revisor anbefaler at betalingsfilen placeres på et låst drev eller drev med adgangsbegrænsninger. ÅO er ultimo 2023 overgået til et nyt kreditormodul i forbindelse med overgang til EG Bolig 3, som medfører, at der ikke længere anvendes betalingsfiler, men der sker bankintegration, hvorfor det ikke længere er muligt at ændre i kontonummer efter bogføring i ERP-systemet.

28. oktober 2024
Side 11 af 11

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

ÅO oplyste, at der 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

God Almen Ledelse

ÅO foretager valg af leverandør gennem udbud, ellers driftschef og inspektør. Tilkalदारbejder/spjældarbejder udbydes ikke, men prisen forhandles. Inspektør og områdeledere foretager kontrol af fakturaer.

ÅO har politik for gaver. Det er muligt at modtage mindre gaver, samt at ÅO har politik for, at mindre indkøb fra egen leverandør skal meldes ind, hvis indkøb overstiger 5.000 kr.

ÅO har desuden en række politikker vedrørende orientering om direktørløn for hele organisationsbestyrelsen, og politikker for deltagelse i arrangementer.

ÅO bemærker desuden at revisor er deltagende i alle organisationsbestyrelsens møder.

Tilsynssager i årets løb

Oplysning om tilsynssager siden styringsdialogmøde i 2023.

Tilsynet har behandlet en sag vedrørende udbetaling af bestyrelsesvederlag for boligorganisationen og dens aktieselskab samt udbetaling af honorar til boligorganisationens tidligere direktør. Sagen forventes afsluttet senest primo 2025.

6. Evt.

Antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer er pr. marts 2024 7 medlemmer. Jette Holgersen er aftrådt som formand og Jytte Gissel er indtrådt som ny formand.