



Redegørelse Styringsdialog 2022 AlmenBo Aarhus

5. december 2022
Side 1 af 8

Dato: 7. november 2022
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-106

Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Sekretariatschef Louise Ahrensbach
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Torsten Kjær Ravn
Sebastian Salomon Cohen
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-2022-026207
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligorganisationen AlmenBo Aarhus' (BA) årsregnskab 2021 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 2022 vurderet behov for aftale mellem BA og Aarhus Kommune.

Baggrund

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

Som 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, boligforeningens 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.

5. december 2022
Side 2 af 8

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)
 - Korrespondance med LBF?
 - Driftsbekendtgørelsens § 73
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
- 4. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer
 - Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- 5. Effektivisering**
 - Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Evt.**



1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

5. december 2022
Side 3 af 8

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet.

BA spurgte ind til en afgrænsning ift. renoveringssager, herunder hvilke renoveringssager dialogværktøjet omfatter. Tilsynet giver en samlet tilbagemelding herpå.

2. Byggesager

Nybyggeri:

Sandkåsvej, Aarhus V

- Byggeriet stod færdigt i slutningen af august 2021. 1. års gennemsyn gennemført.
- 112 ungdomsboliger

Plejhjemmet Kløvervangen, Skødstrup

- Lokalplan forventes godkendt medio marts 2022 med forventet opførelse af boliger i 2023 og udlejning i 2024
- Udvidelse af plejhjemmet med 16 plejeboliger og op til 10 almene familieboliger

Tåstrupvej, Harlev

- Lokalplan godkendt ultimo december 2021
- Etape 1: 54 +55 boliger med forventet opførelse i 2023
- Etape 2: 35 rækkehuse med forventes igangsat i 2024

BA har fokus på potentielle byggemuligheder og forsøger at etablere kontakter til private udviklere. Udviklingsområder har særlig opmærksomhed.

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemaalsheden	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemaal	6.740	6.499	5.195	5.236	2.315	1.670	1.927	806
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemaal	4.629	4.832	4.713	4.605	4.522	3.978	3.656	3.488
Egenkapital i alt kr. pr. lejemaal	22.256	21.371	20.185	19.929	18.644	16.934	14.335	13.118



5. december 2022
Side 4 af 8

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	17.563.212	17.076.128
Dispositionsfond (kr.)	61.601.232	24.863.588

Årets resultat er et underskud på 199 t.kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært negative renter.

Arbejdskapitalen overstiger benchmark (2.602 kr. pr. lejemålsenhed). Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede egenkapital er forøget med 5,6 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med 1,6 mio. kr. og udgør 6.740 kr. pr. lejemålsenhed. Da den disponible dispositionsfond overstiger grænsen på 5.826 kr. pr lejemålsenhed, indbetaler afdelingerne ikke bidrag.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 20,1 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 5,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,9 mio. kr. – ydelsesstøtte
- 1,1 mio. kr. – tilskud afd.
- 1 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 15,5 mio. kr. – indbetalinger LBF

BA har fokus på minimumskrav og konsolidering af dispositionsfonden, og der er således kun givet få tilskud fra dispositionsfonden i 2021.

Der er udbetalt tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger på hhv. 301 t.kr. og 715 t.kr. i 2021. Der er tale om væsentlig stigning i forhold til 2020.

Korrespondance med LBF

Der har ikke været en korrespondance med LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 har BA redegjort for organisationens udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.



5. december 2022
Side 5 af 8

1. Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelinger ikke har nævneværdige økonomiske problemer.

2. BA udøver økonomistyring på 3 niveauer:
- Boligorganisationen
 - Afdelingerne
 - Større renoveringssager samt nybyggeri

Der benchmarkes desuden med værktøjer fra styringsrapporten, Landsbyggefonden (effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmarkrapport for boligorganisationerne i Aarhus.

3. BA arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet, kvalitet og effektivitet til gavn for organisationens beboere.

Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder, og der udvikles løbende nye. Forretningsgange ajourføres årligt.

Der udarbejdes også analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Disse overvåges systematisk, og der rapporteres omkring afdelingernes renoverings- og henlæggelsesbehov.

Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentlige områder. Disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen.

Endvidere udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.

4. Organisationsbestyrelsen har udpeget følgende 4-årige områder/mål for afdelingerne:
- Rentabel energioptimering
 - Rentabel totaløkonomi
 - Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau
 - Selvfinsierende 30-årige langtidspaner indenfor 5 år.

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling ift. målene.

BA har udarbejdet 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter.

5. Der er ingen særlige forhold, som revisor har påtalt eller særlige økonomiske problemer i organisationen.



Formueforvaltning

BA oplyste, at der opereres med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Der var i 2021 et afkast på -2,01% mod 0,94% i 2020.

5. december 2022

Side 6 af 8

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.080	4.080	4.080	4.050	4.050	4.000	4.000	4.060
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.054	4.047	3.991	4.054	3.658	3.651	3.763	3.576

Administrationsbidraget ligger lidt under benchmark (4.180 kr. pr. lejemålsenhed).

I budgettet for 2023 vil administrationsbidraget stige til 4.200 kr. pr. lejemålsenhed. Stigningen skyldes primært øgede omkostninger til IT, personale og lokaleudgifter.

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Henlæggelsesniveauet er et fokus for organisationen, og der arbejdes fortsat på, at alle afdelingernes langtidsplaner bliver selvfinansierende. For afdelinger med udfordringer i forhold til selvfinansierende langtidsplaner udarbejdes individuelle planer for at muliggøre dette fremadrettet uden væsentlige huslejestigninger.

Revisor fremhæver, at der er flere afdelinger, hvor vedligeholdelsesplanerne er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse. I 6 afdelinger udgør de opsparede henlæggelser under 300 kr. pr. m².

Kommunen bemærker, at der fortsat er behov for at øge henlæggelserne i afdelingerne, og niveauet for årlige henlæggelser er beskedent i flere afdelinger. Kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

BA oplyste, at henlæggelsesniveauet er et fokus for organisationen. BA har placeret afdelingerne i kategorier ud fra vedligeholdelsesstand og økonomiske udfordringer.



5. december 2022
Side 7 af 8

Kategori	Beskrivelse	2019/20	2020/21	2021/2022
Rød	Langtidsplaner med behov for væsentligt øget henlæggelsesniveau	3	0	0
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	9	2	2
Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	27	30	26
Lys grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse	6	10	13
Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse	3	6	8

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
BA afventer resultatet af granskningen.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

Med udgangspunkt i den nye effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 fortsætter BA den igangværende proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå det nye effektiviseringsmål uden at gå på akkord med kvalitet/servicen.

I 2021 har der igen været fokus implementering af digital post, og der er investeret i en beboerapp, der har til formål at højne serviceniveauet og give driftsmedarbejdere bedre værktøjer til at udføre deres arbejde. Derudover er der reduceret i personale uden genansættelse blandt ejendomsfunktionærerne og fokus på minimalt køb af ekstern advokatbistand.

BA har en effektivitetsprocent på 85 i 2021 (regionsgennemsnit 83,9%). I 2021 er der 1 afdeling med rød markering (lav effektivitet) mod 5 røde afdelinger i 2020. Samtlige afdelinger gennemgås årligt med henblik på optimeringer i driften på alle omkostningskonti.

Afdeling 17, Kløvervangen har haft en rød markering de seneste 3 år. Der er tale om et plejehjem, hvilket giver driftsmæssige udfordringer. Organisationen har løbende fokus på effektivisering.



Drøftelse potentialer ift. indkøb

BA vurderer, at der kan være besparelspotentiale ift. organisationens indkøb.

5. december 2022

Side 8 af 8

Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

BA oplyste, at der er et løbende fokus på energioptimering.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Kontrolmiljø/forretningsgange

Ifm. den løbende revision for 2021 har BA modtaget et managementletter med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgange for løn og test af generelle interne nøglekontroller, herunder udbygning af intern kontrol for sikring af korrekt lejefastsættelse og etablering af kontrol af ændringer i kreditorstamdata. Både bestyrelse og administration bruger flittigt værktøjet til at risikominimere samt forbedre interne kontroller, og BA har lavet en intern opfølgning på revisors anbefalinger.

Organisationen har i samarbejde med foreningens revisor haft en gennemgang af potentielle risici, og har i den forbindelse valgt at gennemgå og opdatere samtlige forretningsgange. Udformningen af forretningsgangene er ændret til en mere overskuelig opdeling samt samlet i en mappe i SharePoint, således at ansatte og bestyrelsen altid vil se og arbejde i samme opdaterede dokument. Der er indført en årlig gennemgang med bestyrelsen af de mest væsentlige forretningsgange.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2021

Boligorganisationen oplyste, at der ikke er nogen leverandøraftaler for personaleindkøb.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 5 afdeling uden afdelingsbestyrelse. Det er særligt i ungdomsboligafdelinger, der ikke er nogen afdelingsbestyrelse.

7. Evt.

BA gjorde opmærksom på, at Hasle Bibliotek er lukningstruet, og at lukningen kan få konsekvenserne for den boligsociale indsats i området fremadrettet.