



## Redegørelse Styringsdialog 2024 ALBOA

2. december 2024  
Side 1 af 11

---

Dato: 7. november 2024  
Tid: 10.00 –11:30  
Sted: Blixens mødelokale DS-107  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Formand Carsten Bach Mikkelsen  
Direktør Peter Hebroe  
Driftschef Ib Andersen  
Administrationschef Betina Højmark  
  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby Nielsen  
Sebastian Salomon Cohen

**Teknik og Miljø**  
By og Natur  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000364  
Dokumentnummer:  
13401497

Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

### Resumé

ALBOA's årsregnskab 2023 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 2024 vurderet behov for aftale mellem ALBOA og Aarhus Kommune.

### Baggrund

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

På baggrund af 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2023, 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.

2. december 2024

Side 2 af 11

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

## Dagsorden

### Styringsdialog 2024 - ALBOA

Torsdag d. 7. november 2024 kl. 10.00-11.30, Blixens lokale DS-107  
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

#### 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

2. december 2024

Side 3 af 11

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri

##### Lokesvej/Åbyvej

- 33 senior- og familieboliger
- Projekterne udføres efter delegeret bygherremodel
- Skema B godkendt – 3. stk.
- De 3 byggeafsnit sammenlægges til en afdeling, kompetencen er delegeret til organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet d. 11. juni 2024. Sammenlægningen sker af hensyn til at kunne opnå driftsmæssige besparelser.

##### Svaneparken II (Skanderborg Kommune)

- Ca. 35 nye boliger. Boligerne skal sammenlægges med den eksisterende Svaneparks-afdeling
- Budgetsat udbetaling af kapitalgrundskyld i 2026
- Der forlægger betinget købsaftale med Skanderborg Kommune

##### Hasselager

- ALBOA er i dialog med en privat projektudvikler om almene boliger i Hasselager. Sagen er fortsat i proces

##### Høringssvar til strategiplan 2023 i Stavtrup

- Mulighed for 50-100 af forskellige boligtyper
- Der afventes svar fra Aarhus Kommune

##### Viby Bakke

- ALBOA er i dialog med Aarhus Kommune om etablering af almene boliger ved Viby Bakke

##### Afd. 83/84, Ceresbyen

- Godkendt skema B
- Anskaffelsessum på ca. 54,2 mio. kr.
- Afdelingen er fuldt udlejet

##### *Igangværende understøttede renoveringssager*

- Afd. 12, Grønnegård – altaner. Opstart primo 2025
- Afd. 16, Høvænget – brønde og dræn. Byggeskadefondssag. Opstart primo 2024. 6 mio. kr.
- Afd. 20, Elverdalsparken - tag og vinduer. Aflevering ultimo 2024. 15 mio. kr.
- Afd. 20, Elversdalsparken – ombygning fra erhverv til bolig. Forventes afsluttet ultimo 2024. 1,2 mio. kr.



- Afd. 22, Olaf Rudes Vej – tag og vinduer. Forventes afsluttet primo 2025. 16 mio. kr.  
Afd. 22, Olaf Rudesvej – altangange. Forventes afsluttet primo 2025. 2 mio. kr.
- Afd. 37, Vejlbys Vest – badeværelser og vandrør i blokke og varmeanlæg i blokke og rækkehuse. Forventes afsluttet primo 2025. 180 mio. kr.
- Afd. 63, Bøgskovparken – tag, vinduer og døre. Forventes afsluttet ultimo 2024. 15,5 mio. kr.
- Afd. 78, Engelundsvej – facade. Byggeskadefondssag. Forventes afsluttet primo 2025. 2,9 mio. kr.

#### *Igangværende støttede LBF renoveringssager*

- Afd. 43, Håndværkerparken – murværk. Forventes afsluttet medio 2025. 38,8 mio. kr.
- Afd. 47, Råhøjparken – klimaskærm, badeværelser, og ventilation. Forventes afsluttet medio 2025. 204,4 mio. kr.
- Afd. 42, Egelundsparken – klimaskærm, tag, ventilation, badeværelser og vandforsyningsrør. Forventes afsluttet ultimo 2026. 98,6 mio. kr.
- Afd. 49, Håndværkerparken IV – klimaskærm, badeværelser, ventilation, altangange og ungdomsboliger. Forventes afsluttet primo 2027. 78 mio. kr.
- Afd. 53, Håndværkerparken V – tag, murværk og evt. solceller på tagene. Forventes afsluttet medio 2026. 23,2 mio. kr.
- Afd. 60, Håndværkerparken VI – tag, murværk, vinduer, døre mv. Forventes afsluttet ultimo 2025. 36,3 mio. kr.

#### *Kommende udviklingsplaner*

- Afd. 13, Stenkildeparken – klimaskærm, vand, varmsystem, ventilation og kloakseparering. 230 mio. kr.
- Afd. 18, Ny Vestergårdsparken – Totalrenovering. 600 mio. kr.
- Afd. 34, Vårkjærparken – klimaskærm, ventilation, tilgængelighed og udearealer. 200 mio. kr.
- Afd. 37, Vejlbys Vest – nedrenovering, atriumhuse, udearealer, frasalg/medfinansiering, infrastruktur, og nyt kvartershus. 215 mio. kr.
- Afd. 13, Stenkildeparken (LBF-besigtigelse forår 2024)



## 2. Økonomi, drift og administration

2. december 2024

Side 5 af 11

### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	4.603	5.568	6.448	6.595	6.820	6.802	7.117
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.814	3.273	3.940	3.678	3.236	3.222	3.065
Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	20.206	22.345	23.393	22.668	21.728	22.204	22.067

### Samlet egenkapital

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	38.599.041	29.012.633
Dispositionsfond (kr.)	109.594.862	35.018.963

Året resultat er et overskud på 4.728.911 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt et positivt renteafkast, færre personaleudgifter, minimering mødeudgifter og kontingenter, samt færre udgifter til administrationen af AarhusBolig. Arbejdskapitalens disponible del er herefter på 3.814 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.425 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 371 t.kr. – rentetilskrivninger
- 37,4 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 12,5 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 19,8 mio. kr. – tilskud mv.
- 3,1 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 5,5 mio. kr. – diverse
- 35,5 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 10,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger



2. december 2024  
Side 6 af 11

Den samlede dispositionsfond er faldet med 13,4 mio. kr. i 2023. Likvid del af dispositionsfonden er faldet med 7,3 mio. kr.

Egenkapitalen er samlet set faldet med ca. 8,7 mio. kr. i 2023.

Likvid dispositionsfond udgør 4.603 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 6.205 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfonden er under minimumsbeløbet (7.544 kroner pr. lejemålsenhed), vil ALBOA fremover opkræve bidrag til dispositionsfondens opbygning fra og med budget 2024.

ALBOA har efterfølgende fremsendt scenarie over dispositionsfondens udvikling. Det fremgår heraf, at afdelinger vil skulle betale til dispositionsfondens opbygning de kommende år. Af det fremsendte scenarier over dispositionsfondens udvikling, er der ikke indregnet eventuelle Manko-lån.

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

#### Korrespondance med LBF

Der er ikke påbegyndt korrespondance mellem ALBOA og Landsbyggefonden i 2023.

#### Driftsbekendtgørelsens § 73

ALBOA har udarbejdet 4-årsplaner for sine boligafdelinger. Alle 4-årsplanerne er færdige, og har været fremlagt for organisationsbestyrelsen. Planerne afventer at blive gennemgået i de enkelte afdelinger.

4-års planerne skal bl.a. være et redskab til styring af vedligeholdelse og økonomi i de enkelte afdelinger, og vise hvor og hvornår større vedligeholdelsesprojekter er påkrævet på tværs af alle afdelinger.

4-års planerne skal rulle fra år til år. Planerne skal opdateres, når de endte målsætninger er blevet effektueret.

#### Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,25%. Det realiserede afkast i 2023 var på 4,13% mod -6,61% i 2022. Det forventes at afkastet for 2024 ligger på ca. 3-4%.



### Administrationsbidrag

2. december 2024

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregn- skab 2023	Årsregn- skab 2022	Årsregn- skab 2021	Årsregn- skab 2020	Årsregn- skab 2019	Årsregn- skab 2018	Årsregn- skab 2017
Administrations- bidrag kr. pr. leje- mål	4.331	4.298	4.300	4.300	4.250	4.160	4.080
Nettoadministra- tionsudgift kr. pr. lejemål	4.081	4.150	4.110	3.913	4.264	4.201	4.040

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.569 kr. pr. lejemålsenhed).

I budget 2024 er der indarbejdet en stigning på 215 kr. til 4.515 kr. pr. lejemålsenhed. Baggrunden herfor er bl.a. løn- og prisudvikling, digitalisering mv.

### Henlæggelser

Der har været en tilgang på henlæggelserne på 13,1 mio. kr. grundet indtægter fra kursreguleringer. Tilgangen svarer til en stigning på 2,4%.

Der arbejdes fortsat med at øge afdelingernes henlæggelser.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at 26 afdelinger har behov for ekstern lånoptagelse eller tilskud til arbejder i afdelingen, mod 24 afdelinger i 2022.

Revisor noterer sig, at man ifm. budgetlægningen for 2024 har hævet henlæggelserne til et niveau, der netop bringer henlæggelserne tilstrækkelige til, at man kan gennemføre vedligeholdelsesplanerne fremadrettet og uden anden form for finansiering. Tilsynet bemærkede i den forbindelse at der skal henlægges til alle relevante bygningsdele, herunder køkken/bad således at der kan ske delvis finansiering med henlæggelser i overensstemmelse med styrelsens anvisninger.

### Kollektiv råderet

I 2023 benyttede 158 beboere sig af den kollektive råderet. ALBOA har tre entreprenører organisationen benytter sig. ALBOA har fastlagte procedurer for godkendelsesprocessen når lejer tilvælger reovering af køkken.

### Ekstern granskning

Resultatet af granskningen er modtaget i første halvår 2024. I forbindelse med granskningen har ALBOA besluttet at omlægge drifts- og



vedligeholdelsesplanen til et nyt IT-system, 'eseplan'. IT-systemet er baseret på valide prisdata, som vil blive sammenkædet med de tilgængelige digitale opmålinger ALBOA tidligere har fået udført.

2. december 2024  
Side 8 af 11

Arbejdet med at omlægge drifts- og vedligeholdelsesplanerne forventes færdigt med udgangen af 2025.

### 3. Udlejningssituationen

Tab ved fraflytning og lejetab er 3.121.520 kr. Der er tab på udlejning af ungdomsboliger på Ryvej som boligorganisationen ønsker at afhænde. Der kan desuden være tomgang i forbindelse med førstegangsudlejning af nybyggeri. Der opleves generelt ikke et problem med udlejning af tæt/lavt byggeri.

Der er dækket lejetab i 44 afdelinger for i alt 1.350.794 kr.

Lejetabet kan specielt henføres til:

- familieboliger i Solbjerg (tilgængelighedsboliger), Beder (etagebyggeri) og førstegangsudlejning i Ceresbroen.
- Ungdomsboliger hvor der arbejdes på ommærkninger og frasalg for at minimere lejetabet i fremtiden.
- Erhverv/institutioner hvor der arbejdes med frasalg og udlejning via mægler for at minimere lejetabet i fremtiden.

I forhold til 2022 er udlejning via ventelisten faldet med 5%. Faldet kan bl.a. henføres til, at afd. 13 Stenkildeparken er ny på listen over afdelinger med fleksibel udlejning.

### 4. Effektivisering

ALBOA's effektivitet er på 79,4%, som er under regionsgennemsnittet (81,8%). Der er 12 afdelinger med røde markeringer i 2023 (lav effektivitet) mod 8 røde afdelinger i 2022.

#### Mindre effektive afdelinger

To afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 10, Lykkesholms Allé/Bjørnsholms Allé og afd. 16, Høvænget). Der er på den baggrund udformet konkrete handleplaner for de to afdelinger.

Boligorganisationen arbejder generelt med sammenlægning af afdelinger. Der er foretaget afdelingssammenlægninger i Vestergårdsparken, afdelingerne 18, 19 og 27 med virkning fra den 1. januar 2023. Der pågår desuden drøftelse vedr. sammenlægning af afdelingerne Saralystparken I/III og II.





Der er indført elektronisk flyttesyn og digitalisering af bygningstegninger der har medført omkostningsreduktion og øget effektivitet.

2. december 2024  
Side 9 af 11

## 5. Ledelse og beboerdemokrati

### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 7-8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

### Styrket tilsyn

#### Kontrolmiljø og forretningsgange

- I forbindelse med revisors gennemgang i 2022, havde ALBOA planlagt en generel opdatering af EG-boligprogrampakken. ALBOA har oplyst at opdatering af EG-bolig er i proces og forventes afsluttet i 2024.
- Revisor har testet integrationen mellem EG-bolig og ProLøn Lønssystem med henblik på at sikre, at der ikke kan foretages ændringer i løndata ved udlæsning af endelig bogføring i EG-bolig. Revisor konstaterer, at der kan forekomme ændringer i filudtræk, men at dette opfanges i en årlig afstemning af den bogførte løn og den kørte løn i ProLøn. Dette er en revisionsgentagelse fra 2022.
- Revisor konstaterer, at 2 medarbejdere fra driftssekretariatet har adgang til at foretage ændringer i kreditorstamdata, hvilket ud fra en intern kontrol er u hensigtsmæssigt. ALBOA har oplyst, at denne problemstilling ikke umiddelbart kan løses i EG-bolig, men at man efter implementering af EG-bolig 3, først kan effektuere ændringer i kreditorstamdata i systemet, når ændringen er godkendt af en anden medarbejder end den, der har foretaget ændringen.
- Revisor anbefaler at der løbende foretages en uafhængig kontrol af logfiler over ændringer af kreditorstamdata, og at udførelsen efterfølgende dokumenteres. Ledelsen har oplyst, at dette vil blive implementeret i 2024.

#### *Krav om tildeling af boliger til kommune:*

- Revisor konstaterer, at systemet er korrekt opsat, men det blev ligeledes konstateret, at det er muligt for medarbejdere i udlejningen at ændre nummer på venteliste. Dog konstateres det, at ALBOAs logsystem hurtigt gør det muligt at udpege hvem i udlejningen, der har ændret nummeret på venteliste. Revisor vurderer, at denne mulige kontrol minimerer risikoen for tilsigtede eller utilsigtede fejl i udlejningen.
- Revisor anbefaler, at man i forretningsgangen får indført kontrol hvert kvartal for ændringer i loggen, så man hurtigt og effektivt finder rettelser i systemet, samt at man fører kontrol af, at man overholder Aarhus Kommunes krav om hver 3., 4. eller 7. lejlighed.

#### *Konklusion på den interne controls effektivitet*



- Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange på de testede områder er betryggende.

2. december 2024  
Side 10 af 11

#### Kontrolmiljø/procedurer/forretningsgange – opfølgning 2022

I revisionsprotokol 2022 fremkom revisor med anbefalinger og forslag til forbedringer vedrørende forretningsgange m.v. Bestyrelsen har besluttet at følge samtlige anbefalinger og har efterfølgende igangsat en implementering af anbefalingerne. Revisor har derfor ingen kommentarer.

#### God almen ledelse

ALBOAs bestyrelse har besluttet ikke at modtage bestyrelsesvederlag i forbindelse med byggesager. Det er ligeledes besluttet at fastholde det nuværende bestyrelsesvederlag inden for den maksimale beløbsgrænse som fastsat af loven.

Der er iværksat opdateringer af bestyrelsens forretningsorden, således at disse fremstår klart defineret og forståelige.

Byggeskadesager skal behandles ens, så bestyrelsen har besluttet at alle byggesager med en anskaffelsessum på over 1,0 mio. kr. omfattes af Byggeskadefondens frivillige ordning.

Organisationsbestyrelsen har i 2023 formuleret 'stillingsbeskrivelser', der skal definere og dokumentere bestyrelsens opgaver og ansvarsområder. Stillingsbeskrivelserne er ligeledes tænkt som et rekrutteringsredskab, der klarlægger for potentielt kommende bestyrelsesmedlemmer, hvad det betyder at være medlem af organisationsbestyrelsen.

#### Gavepolitik

Medarbejdere må kun modtage beskedne gaver fra leverandører, hvor der er et løbende samarbejde, eller afholdte projektsamarbejder. Det gælder dog kun gaver, der gives ved særlige lejligheder samt jubilæer og runde fødselsdage i forbindelse med reception. Gaver der modtages uden nærmere anledning skal afvises og/eller returneres.

Der må kun modtages julegaver fra leverandører af beskeden værdi.

Medarbejdere kan deltage i arrangementer med leverandører, når disse indgår som en naturlig del af et igangværende samarbejde.

Medarbejdere skal informere deres nærmeste leder før deltagelse i ethvert arrangement, som de inviteres til af en leverandør.

#### Tilsynssager i årets løb



Der pågår tilsynssager vedrørende afdeling 9, Saralystparken, om lejeindtægt for grundareal og afdeling 77, Hvidmosegård, om låneoptagelse udover maksimumbeløbet i forbindelse med afdelingens opførelse. Sagerne er endnu ikke afsluttet af Tilsynet.

2. december 2024  
Side 11 af 11

## **6. Eventuelt**

Grundet den verserende sag fra Boligforeningen 10. marts 1943, har bestyrelsen besluttet at tegne en kriminalitetsforsikring.