



Redegørelse Styringsdialog 2023 AlmenBo Aarhus

20. december 2023
Side 1 af 9

Dato: 21. september 2023
Tid: 12:30 - 14:00
Sted: Blixens mødelokale DS-107

Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Sekretariatschef Louise Ahrensbach
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Laura Schwarz
Inger Quorning
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

Sag: GEO-2023-001020
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligorganisationen AlmenBo Aarhus' (BA) årsregnskab 2022 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 2023 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 2022, 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.

20. december 2023
Side 2 af 9

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Kollektiv råderet

4. Udlejningssituationen

- Status

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

7. Evt.



20. december 2023
Side 3 af 9

1. Byggesager

Nybyggeri:

Sandkåsvej, Aarhus V

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

Plejhjemmet Kløvervangen, Skødstrup

- Lokalplan forventes godkendt medio september 2023 med forventet opførelse af boliger i 2024 og udlejning i 2025
- Udvidelse af plejhjemmet med 20 plejeboliger og 6 almene familieboliger
- Pt. er planen, at det kun bliver pleje- og ældreboliger

Tåstrupvej, Harlev

- Lokalplan godkendt ultimo december 2021
- Etape 1: 54 +55 boliger med forventet opførelse i 2023 og 2024 med udlejning i efteråret 2024. Skema B godkendt d. 23. marts 2023
- Etape 2: 34 rækkehuse, og byggeriet forventes igangsat i 2024

BA har fokus på potentielle byggemuligheder, og der er etableret kontakt til flere private udviklere i håb om, at der i fællesskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor kommunen har fastholdt en andel på op til 25% almene boliger. Boligforeningen håber desuden at kunne finde interne fortætningsprojekter.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Boligorganisationen er bl.a. en del af den bystrategiske udvikling i Herredsvang.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	7.310	6.740	6.499	5.195	5.236	2.315	1.670
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.895	4.629	4.832	4.713	4.605	4.522	3.978



20. december 2023

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	23.080	22.256	21.371	20.185	19.929	18.644	18.934
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	14.807.148	14.367.064
Dispositionsfond (kr.)	67.399.850	26.965.758

Årets resultat er et underskud på 2,7 mio. kr., der er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært negativ kursregulering/renteudvikling og øgede omkostninger til personale.

Den likvide arbejdskapital udgør 3.895 kr. på lejemålsenhed og overstiger benchmark (2.601 kr. pr. lejemålsenhed). Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede egenkapital er forøget med 3 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med 2,1 mio. kr. og udgør 7.310 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Da den disponible dispositionsfond overstiger grænsen på 5.826 kr. pr lejemålsenhed, indbetaler afdelingerne ikke bidrag.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 20,1 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 5,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,8 mio. kr. – ydelsesstøtte
- 1,3 mio. kr. – tilskud afd.
- 1,2 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 15,6 mio. kr. – indbetalinger LBF

BA har fokus på minimumskrav og konsolidering af dispositionsfonden, og der gives generelt kun få tilskud fra dispositionsfonden. I 2022 er der givet ekstraordinært tilskud til udgiften til ejendomsskat i afd. 29, 31 og 32 på i alt 537 t.kr., da udgiften er steget pga. bortfald af fradrag for forbedringer, og ejendomsskatten for afdelingerne har oversteget budgetniveauet væsentligt.



Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Boligorganisationen har afsluttet korrespondancen om regnskab 2022 med LBF.

20. december 2023

Side 5 af 9

Driftsbekendtgørelsens § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 har BA i ledelsesberetningen for 2022 redegjort for organisationens udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

1. Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelingerne 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 benchmark rapport 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.

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

4. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der arbejdes med følgende 4-årige områder/mål for afdelingerne:
 - Rentabel energioptimering
 - Rentabel totaløkonomi (produkter af længerevarende kvalitet)



- Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau (forbehold for indeks)
- Selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år.

20. december 2023
Side 6 af 9

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til målene.

BA har udarbejdet en oversigt over hver enkelt afdelings 4-årige måltal i forhold til de samlede driftsudgifter, deres generelle vedligeholdelsesstand og henlæggelsesniveau.

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 2022 et afkast på -9,79% mod -2,01% i 2021.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.080	4.080	4.080	4.080	4.050	4.050	4.000
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.253	4.054	4.047	3.991	4.054	3.658	3.651

Administrationsbidraget ligger under benchmark (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).

Administrationsbidraget stiger fra 4.200 kr. pr. lejemålsenhed i 2023 til 4.400 kr. pr. lejemålsenhed i 2024. Stigningen skyldes primært øgede omkostninger til IT, personale og 75-års jubilæum.

Henlæggelser

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.

I 2022 har afdelingerne været ramt af årets kurstab, som er modregnet afdelingernes opsparede henlæggelser.



Revisor bemærker, at vedligeholdelsesplanerne for flere afdelinger er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse. I 5 afdelinger udgør de opsparede henlæggelser under kr. 300 pr. m²

20. december 2023
Side 7 af 9

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

BA har placeret afdelingerne i kategorier ud fra vedligeholdelsesstand og økonomiske udfordringer.

Kategori	Beskrivelse	2020/21	2021/22	2022/23
Rød	Langtidsplaner med behov for væsentligt øget henlæggelsesniveau	0	0	0
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	2	2	1
Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	30	26	24
Lys grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse	10	13	18
Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse	6	8	6

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

BA afventer fortsat resultatet af granskningen.

3. Kollektiv råderet

BA ønskede en drøftelse af forlængelse af tidligere indgåede aftaler om køkkenrenoveringer, bl.a. i forhold til priser og rammer for kollektiv råderet.

Boligorganisationen fremsender et eksempel herpå til tilsynet.



20. december 2023
Side 8 af 9

4. Udlejningssituationen

I 2022 udgør lejetabet 499 t.kr.

Boligorganisationen oplyste på mødet, at alle boliger er udlejet, og der opleves normalvis ikke tomgang. Der har været enkelte måneder med lejetab i ungdomsboliger i Sabro og Skødstrup op til sommerferien, værelser i Kirkedammen og i forbindelse med dødsboer, udsættelser mv.

5. Effektivisering

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

I 2022 har der igen været fokus digitalisering og 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.

Der er reduceret i personale uden genansættelse og fokus på minimalt køb af ekstern advokatbistand. Derudover har ændringer i den fysiske åbningstid frigivet ressourcer til andre opgaver.

BA har en effektivitet på 84% i 2022 (regionsgennemsnit 82%). I 2022 er der 5 afdelinger med rød markering (lav effektivitet). 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, og der er lavet en handlingsplan for afdelingen. Der er tale om et plejehjem, hvilket giver driftsmæssige udfordringer. Organisationens har løbende fokus på effektivisering.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er enkelte afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Kontrolmiljø/forretningsgange

Boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser, som indeholder beskrivelser af interne kontroller, arbejdsgange og politikker, der dækker flere væsentlige forretningsområder. Der arbejdes løbende med



opdateringer. Boligorganisationen har oplyst overfor revisor, at ledelsen derudover arbejder med indførelse af en ny model/skabelon for forretningsgangsbeskrivelser.

20. december 2023
Side 9 af 9

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.

Ifm. den løbende revision for 2023 har BA modtaget et managementletter med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgange for indkøbsområdet og test af generelle interne nøglekontroller, herunder bl.a. kreditorbetalinger og funktionsadskillelse. Både bestyrelse og administration bruger flittigt værktøjet til at risikominimere samt forbedre forretningsgange og interne kontroller. BA har lavet en intern opfølgning på revisors anbefalinger, og managementletter og boligorganisationens kommentarer forelægges og gennemgås for bestyrelsen.

God almen ledelse

Boligorganisationen har stor fokus på God Almen Ledelse (GAL). I bestyrelsen arbejdes meget med de forskellige grundbegreber inden for GAL, bl.a. ordentlighed og gennemsigtighed, og hvordan boligorganisationen bedst muligt søger for at følge begreberne og lader dem smitte af på hele organisationen. Anbefalingerne fra GAL bearbejdes løbende i bestyrelsen.

BA har to deltagere på bestyrelsesuddannelsen udarbejdet af CBS og BL, og det har givet bestyrelsen gode input til revidering af beslutningsprocesser og gode ideer for bestyrelsens fremtidige arbejdsprocesser.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.