



23. december 2020
Side 1 af 7

Redegørelse

Styringsdialog 2020 AlmenBo Aarhus

Dato: 5. november 2020
Tid: 16:00 - 17:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Cris Cully
Direktør Steffen Espersen
Sekretariatschef Louise Ahrensbach
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Mette Simonsen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/060642-8

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste boligforeningen AlmenBo Aarhus (BA), at organisationen har et løbende fokus på effektivisering af driften og anslår at udgiftsniveauet siden 2014 er reduceret med ca. 7,2%.

BA's årsregnskab 2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem BA og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Genopbygning af likvid dispositionsfond, bidrag fra afd.
- Egenkontrol og "§73"
- Korrespondance med LBF



23. december 2020
Side 2 af 7

- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

- 2. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer

- 3. Effektivisering**
 - Status

- 4. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Bestyrelsens opgave og ansvar
 - Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

- 5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**
 - Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne, omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.

- 6. Evt.**

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 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens 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.



23. december 2020
Side 3 af 7

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

| Kr. pr. lejermåls- enhed | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål | 5.195 | 5.236 | 2.315 | 1.670 | 1.927 | 806 | 392 |
| Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål | 4.713 | 4.605 | 4.522 | 3.978 | 3.656 | 3.488 | 3.550 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Egenkapital kr. pr. lejermål | 20.185 | 19.929 | 18.644 | 16.934 | 14.335 | 13.118 | 13.340 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

Samlet egenkapital

| Regnskab 2019 | I alt | Disponibel |
|------------------------|------------|------------|
| Arbejdskapital (kr.) | 17.346.948 | 16.859.864 |
| Dispositionsfond (kr.) | 51.919.464 | 18.580.920 |

Årets resultat er på 539 t.kr., der er overført til arbejdskapitalen. Næsten hele arbejdskapitalen er likvid. Arbejdskapitalen overstiger benchmark (2.413 kr./lejemålsenhed).

Den samlede egenkapital er forøget med ca. 1,7 mio. kr. Den likvide egenkapital opgjort pr. lejermålsenhed er på niveau med gennemsnittet for Aarhus.

Genopbygning af likvid dispositionsfond, bidrag fra afd.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 50,8 mio. kr. i 2018 til ca. 51,9 mio. kr. i 2019.

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,0 mio- kr. – bidrag, afdelinger
- 19,6 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 0,2 mio. kr. – provenu salg af areal
- 5,3 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. – ydelsesstøtte
- 5,9 mio. kr. – tilskud afd.



0,6 mio.kr. – fraflytning/lejetab
0,2 mio. kr. – provenu salg af areal overført til afd.
15,1 mio. kr. – indbetalinger LBF
2,0 mio. kr. – tilskud egen trækningsret

23. december 2020
Side 4 af 7

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med 25 t.kr. i 2019 og udgør 5.195 kr./lejemålsenhed. På dialogmødet i 2016 præsenterede BA på dialogmødet en fremskrivning af likvid dispositionsfond til 2025. Det fremgik af fremskrivningen, at minimumsniveauet for dispositionsfonden forventedes at være nået i 2020-21, hvorfor grundlaget for opkrævning af bidrag til opbygning af dispositionsfonden ophører på dette tidspunkt. Afdelingerne skal indbetale til fonden, når den udgør mindre end 5.700 kr./lejemålsenhed. Der er indbetalt bidrag fra afdelingerne i 2019, og der er budgetteret med bidrag i 2020.

Egenkontrol og "§73"

Pr. 1. januar 2017 er der indført krav om egenkontrol. Egenkontrollen er en del af den forvaltningsrevision revisor skal udføre. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet, og analyser/tiltag skal dokumenteres.

BA har redegjort for den gennemførte egenkontrol i årsberetningen. Det fremgår heraf, at der er opsat mål for afdelingernes effektivitet og redegjort for tiltag, som organisationen har iværksat. BA har i 2018 udpeget følgende 4-årige mål for afdelingerne:

1. Rentabel energioptimering
2. Rentabel totaløkonomi
3. Fastholde afdelingernes huslejensniveau/udgiftsniveau/serviceniveau
4. Fastlægge vedligeholdelsesplaner uden ekstern kapitalfremskaffelse

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til de 4-årige mål, og der vil for hvert område foretages en analyse af vedtagne mål og realiserede målresultater.

BA har desuden udarbejdet 4-årige måltal for hver afdelings samlede driftsudgifter for perioden 2020-2024. Oversigt over de 4-årige måltal blev udleveret på mødet.

Korrespondance med LBF

BA har endnu ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden.



23. december 2020
Side 5 af 7

Formueforvaltning

BA oplyste, at der er opereret med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Der var i 2019 et afkast på 0,84% mod 0,85% i 2018.

Administrationsbidrag

| Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål | 4.080 | 4.050 | 4.050 | 4.000 | 4.000 | 4.060 | 4.060 |
| (netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål | 3.991 | 4.054 | 3.658 | 3.651 | 3.763 | 3.576 | 3.919 |

Administrationsudgifterne er på niveau med benchmark.

2. Vedligeholdelsesplaner

BA har fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne og opererer med en 30-årig planlægningsperiode. Afdelingsbestyrelsen, økonomiafdelingen og driftsafdelingen har i samarbejde placeret afdelingerne i kategorier ud fra vedligeholdelsesstand og økonomiske udfordringer.

BA har flere afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner, og revisor anbefaler, at der fremover etableres tilstrækkelige henlæggelser.

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



23. december 2020

Side 6 af 7

Som det fremgår af skemaet ovenfor har BA fortsat udfordringer med et betydeligt antal afdelinger med ufinansierede planer, selvom det i forhold til sidste år er gået frem. Kommunen pointerede, at der fortsat er behov for øgede henlæggelser og at niveauet for årlige henlæggelser er beskedent i forhold til niveauet i Aarhus. Kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

3. Effektivisering

BA er som alle øvrige boligorganisationer i Danmark blevet pålagt at finde besparelser svarende til ca. 8% af udgiftsniveauet i 2014, og måltallet skal være indfriet i årsregnskab 2020. Der er igangsat en proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå målet uden at gå på akkord med kvalitet/servicen. BA har foretaget en beregning, der viser, at man i perioden 2014-2018 har sparet ca. 7,2 % i forhold til udgiftsniveau 2014.

Der er i 2018 og 2019 arbejdet med optimering af organisationens drift, hvor antallet af ejendomskontorer er reduceret til 8 driftsområder. Organisationsbestyrelsen har involveret afdelingsbestyrelser, ejendomsfunktionærer og administrationen i processen for at sikre, at afdelingernes nuværende serviceniveau fastholdes i størst muligt omfang, og at der opnås den mest optimale drifts- og økonomiske løsning for afdelingerne.

I 2019 har boligorganisationen ifølge styringsrapporten 9 afdelinger med røde markeringer, som viser, at de har et stort effektiviseringspotentiale. Organisationens effektivitet på 78,5% mod regionens 80%.

BA udleverede ved samme lejlighed en rapport for Almenbo Aarhus fra effektiviseringsenheden i styrelsen. I rapporten opgøres BAs effektivitet til samme niveau som regionen og angiver samtidig at BA har relativt store udgifter til forsikringer og fraflytninger. I rapporten ligger BA på landsgennemsnittet.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb og deltagelse i erhvervsnetværk.



23. december 2020

Side 7 af 7

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

BA har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet. Bl.a. deltager nye bestyrelsesmedlemmer i BL-kurser, og boligorganisationens revisor gennemgår årligt organisationens økonomi med bestyrelsen.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Boligorganisationen oplyste, at organisationen ikke er med i erhvervsnetværk, og der er ikke nogen rabatordninger for personaleindkøb ved leverandører.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

BA oplyste, at der i 2019 var 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Tilstedeværelsen af en afdelingsbestyrelse er et fokus for organisationen.

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Udviklingen i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige er generelt positiv for afdelinger med fleksibel udlejning. Udsving i Frydenlund kan skyldes, at området kortvarigt var uden udlejningsaftale. AlmenBo kvitterede for tilsynets hurtige samarbejde omkring genindførsel af fleksibel udlejning i Frydenlund.

AlmenBo udtrykte bekymring for Neptunvej-afdelingerne, som har set en stigning i særligt andelen af beboere på helbredsbetingsbetet overførselsindkomst. Der er indgået aftale om fritagelse for kommunal anvisning til og med 2021. Afdelingen har generelt ændret sig, og der er dialog med Det Boligsociale Fællessekretariat i forhold til mulige indsatser. Der er ligeledes en opmærksomhed på afdelingerne i Sabro, om end Vistoftparken samlet som boligområde har en nedadgående tendens i forhold til andel voksne uden for arbejdsmarkedet.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.