



12. maj 2020
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2019 ALBOA

Dato: 9. marts 2020
Tid: 11.00 –12:30
Sted: Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Peter Hebroe
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
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: 19/083849-10
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

ALBOA oplyste, at der er fokus på at effektivisere driften gennem udbud og digitalisering.

ALBOA's årsregnskab 2018 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 2019 vurderet behov for aftale mellem ALBOA og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Egenkontrol og "§73"
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
 - Status
5. Ledelse og beboerdemokrati
6. Eventuelt



1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

12. maj 2020
Side 2 af 6

Som et led i styringsdialog 2019 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 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, 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. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	6.802	7.117	7.369	7.906	7.085
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.222	3.065	2.052	2.575	2.430
Egenkapital kr. pr. lejemål	22.204	22.067	21.944	21.678	20.314

Samlet egenkapital

Regnskab 2018	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	33.694.248	24.539.426
Dispositionsfond (kr.)	129.923.740	51.813.979
Boligforeningsandele	5.512.760	5.512.320



Året resultat er et underskud på 455 t.kr. mod et budgetteret overskud på 329 t.kr. Afvigelsen skyldes primært, at ALBOA's bestyrelse valgte at kompensere afdelingerne for den manglende rentegevinst på 579 t.kr. ALBOA havde budgetteret med et afkast på fælles forvaltede midler på 0,5%, men det realiserede afkast blev kun på 0,4%. Årets underskud er finansieret af arbejdskapitalen.

12. maj 2020
Side 3 af 6

Der har været en tilgang til arbejdskapitalen på ca. 0,8 mio. kr. i 2018. Den likvide arbejdskapital er 3.222 kr./lejemålsenhed i 2018 (benchmark 2.391 kr./lejemålsenhed).

Tilgangen til den samlede dispositionsfond har i 2018 været på ca. 0,3 mio. kr.

Udviklingen i dispositionsfonden i 2018 skyldes følgende:

- Tilgang som følge af udamortiserede lån var ultimo 2018 på brutto 39,8 mio. kr., hvilket svarer til tilgangen i 2017
- Afgang som følge af tilskud var i 2018 på 13,2 mio. kr. mod ca. 13,5 mio. kr. i 2017
- Udlån fra dispositionsfonden er uændret på 24,5 mio. kr.
- Overførsel på 4,5 mio. kr. (egen trækingsret) til afdelingerne i 2018 mod 5,9 mio. kr. i 2017
- Der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning, da dispositionsfonden er over lovens minimumskrav på 5.700 kr./lejemålsenhed i 2019

Likvid dispositionsfond er 6.802 kr./lejemålsenhed (benchmark 7.005 kr./lejemålsenhed). Der har været en reduktion i likvid dispositionsfond/lejemålsenhed som følge af øget tilskud i forbindelse med gennemførte LBF reoveringsstøttesager.

Egenkapitalen er øget med ca. 1,0 mio. kr. siden 2017. Den samlede egenkapital pr. lejemål ligger fortsat inden for normalområdet for boligorganisationer i Aarhus.

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

Egenkontrol og "§73"

Kommunen konstaterede, at ALBOA's årsberetning (endnu) ikke opfylder kravene i §73 i driftsbekendtgørelsen.

Boligorganisationen oplyste, at der er nedsat en arbejdsgruppe, som har udarbejdet et oplæg til ALBOA's 4-årige planer. Der vil ske en afprøvning i 3-



4 afdelinger, før arbejdet iværksættes i alle 80 afdelinger. Der vil være en årlig opfølgning på 4-års planerne.

12. maj 2020
Side 4 af 6

Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,5%. Det realiserede afkast i 2018 var på 0,4% mod 1,83% i 2017. ALBOA's bestyrelse har besluttet at kompensere afdelingerne i 2018, så det realiserede afkast svarer til det budgetterede.

ALBOA's disponible formue forvaltes af 3 forvaltere (Alm. Brand, Nykredit og Sydbank). Der evalueres løbende via deres månedlige afkastrapporteringer. De tre formueforvaltere har mandat til at investere inden for en varighed fra 1-5 år.

Korrespondance med LBF

LBF bemærker i regnskabsgennemgangen, at afdelingerne selv dækker tab ved fraflytninger efter driftsbekendtgørelsens §43. LBF fremhæver, at dispositionsfonden skal dække hele tabet ved lejeledighed og tab ved fraflytning over 326 kr., med minde boligorganisationen har fået tilsagn af kommunalbestyrelsen til, at afdelingen selv skal dække tabene.

Boligorganisationen er ikke enig i LBF's bemærkning. Kommunen bekræftede med henvisning til bestemmelsen i driftsbekendtgørelsen, at boligorganisationen kan vælge at lade dispositionsfonden dække en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2018</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.160	4.080	4.080	4.020	3.934
Nettoadministrations- udgift kr. pr. lejemål	4.201	4.040	4.218	4.041	3.878

Administrationsbidraget svarer til benchmark i styringsrapporten.

3. Vedligeholdelsesplaner

Det anføres i det obligatoriske spørgeskema til årsregnskabet, at 36 afdelinger ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Antallet er uændret i forhold til det oplyste på tidligere års dialogmøder.



12. maj 2020
Side 5 af 6

ALBOA oplyste, at der i de seneste år har været fokus på at forøge henlæggelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelse i alle afdelinger. De årlige henlæggelser er siden 2014 forøget med 10,6 mio. kr. til samlet 77,6 mio. kr. i 2018. I samme periode er de samlede opsparede henlæggelser forøget med 130 mio. kr. til samlet 417 mio. kr. ved udgangen af 2018.

Kommunen bemærkede dog, at andre boligorganisationer årligt henlægger mere. Kommunen opfordrede til at sikre en fortsat stigning i afdelinger, hvor vedligeholdelsesplaner og henlæggelser er utilstrækkelige. Der opfordres til et særligt fokus på de ældre afdelinger, hvor udfordringerne er størst.

4. Effektivisering

Effektiviteten for boligorganisationen svarer til regionsgennemsnittet.

Der arbejdes målrettet på at realisere ALBOA's andel af den samlede besparelse på 1,5 mia. kr. frem til 2020. For ALBOA betyder det, at der skal spares 18 mio. kr. (8%) i forhold til 2014. Det forventes, at besparelsen opnås. Besparelserne fordeler sig på administration og løbende drift.

ALBOA har igangsat en strategiplan for 2017-2020 med henblik på effektivisering gennem digitalisering og udbud. Initiativerne omfatter bl.a. digital opmåling af alle boliger og udbud på istandsættelse af flyttelejlighederne. Digitalisering af boligerne er fuldt gennemført i alle afdelinger på nær afdeling 35 Kalkærparken, hvor der er i gang med at blive gennemført en LBF støttesag. Boligorganisationen har indtil nu gennemført udbud i 6 ud af 8 puljer, og de sidste puljer forventes gennemført inden 30. juni 2020. Der er i gennemsnit sparet 20% på flytteregningerne.

Boligorganisationen arbejder på at indføre den digitale platform, mitALBOA. MitALBOA indeholder bl.a. selvbetjeningsløsninger og fungerer som et intranet til beboere, beboerdemokrater og medarbejdere.

Der arbejdes på at videreudvikle og optimere de etablerede driftssamarbejder.

ALBOA er i gang med at udarbejde 4-års planer for afdelingerne, og målet er, at samtlige afdelingerne har en godkendt plan inden udgangen af 2020.

5. Ledelse og beboerdemokrati

ALBOA har en målsætning om et aktivt og levende beboerdemokrati, hvor så mange som muligt deltager i afdelingsmøderne. Samtidig arrangerer kursus- og BD+-udvalget kurser, oplevelser og foredrag for beboerdemokrater.



Boligorganisationen oplyste, at der er 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

12. maj 2020
Side 6 af 6

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.