



Redegørelse

Styringsdialog 2022 Boligforeningen Århus Omegn

Dato: 10. november 2022
Tid: 10:30 - 12:00
Sted: Blixens mødelokale Y2-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Jette Holgersen
Direktør Marianne Brammer
Økonomichef Uffe Vithen
Driftschef Jacob Rahbek
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

22. december 2022

Side 1 af 9

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-2022-026200
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen Århus Omegns (ÅO) årsregnskab 2021 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger om konteringspraksis. Der henvises til afsnit 5.

Der er ikke i styringsdialog 2022 vurderet behov for aftale mellem ÅO og Aarhus Kommune.

Baggrund

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

Som et 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 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.

22. december 2022
Side 2 af 9

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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



Referat

22. december 2022

Side 3 af 9

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet præsenterede dialogværktøjet, som er udviklet i samarbejde med 5. kreds.

2. Byggesager

Nybyggeri:

Arresøvej

- 69 familieboliger
- Delegeret bygherremodel
- Indflytning efteråret 2022
- Ca. halvdelen af boligerne er udlejet

Østergårdsvej, Solbjerg

- 44 familieboliger
- Indflytning i efteråret 2022
- Lidt over halvdelen af boligerne er udlejet

Saltholmsgade

- 44 boliger med en parkeringskælder
- ÅO arbejder fortsat på at realisere projektet

Hasselager

- 72 familieboliger
- Areal, der ejes sammen med Brabrand Boligforening
- Samarbejdsaftale klar til at blive underskrevet

Grøfthøjparken

- ÅO vil opføre boliger på afdelingens grund, såfremt det er muligt

Renoveringer

Afd. 1, Præstevangen

- Forventet opstart marts 2023

Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

- Renoveringen er afsluttet

Afd. 23 Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

- Udskiftning af tag, kviste og vinduer
- Opbygning af 4 loftsværelser til 2 boliger
- Renoveringen er afsluttet



Afd. 18 Fuglekærvænget

- Udfordringer med vandindtrængning
- Arbejdet med udbedring af vandskader er igangsat

22. december 2022

Side 4 af 9

Afd. 19 Elevparken

- Udfordringer med vandindtrængning
- Forventet opstart efteråret 2023

Udbedring af vandskaderne i afd. 18 og 19 håndteres i samarbejde med Byggeskadefonden.

Helhedsplaner og byudvikling

- Helhedsplan Viby Syd
Lokalplan vedtaget primo 2022.
- Afd. 6, Elstedhøj, Udvikling af Lystrup Midte
Udviklingsplan for Lystrup Midte omfatter et større område centreret omkring SuperBrugsen på Lystrup Centervej. En del af forslaget har omfattet nedrivning to af boligforeningens egne opgange i Elstedhøj ned for at skabe en åbning mod det nye torv. ÅO oplyste, at de har fået afslag fra ministeriet på deres ansøgning om nedrivning.

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Årsregnskab kr./ lejermåls- enhed	2021	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17	2015/ 16	2014/ 15	2013/ 14
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. le- jemål	5.824	5.772	5.911	5.705	776	5.568	1.856	6.343
Arbejdskapi- tal (likvid del) kr. pr. lejermål	4.874	3.026	5.374	6.975	14.362	13.340	29.308	29.655

Egenkapital kr. pr. lejermål	34.213	36.040	40.081	41.235	42.697	46.858	45.395	45.871
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	66.635.500	15.820.515
Dispositionsfond (kr.)	43.795.002	18.904.057

22. december 2022

Side 5 af 9

Årets resultat i 2021 er et underskud på 2,9 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 1,3 mio. kr. Underskuddet er finansieret af arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen er reduceret med 7 mio. kr. hvilket primært skyldes overførsel fra arbejdskapital til dispositionsfond og årets underskud. Likvid arbejdskapital er forøget pga. reduceret udlån og udgør 4.874 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.476 kr. pr. lejemålsenhed).

Egenkapitalen er reduceret med ca. 7 mio. kr. i 2021, primært pga. årets underskud og store tilskud fra dispositionsfondens.

Tilgangen til den samlede dispositionsfond har i 2021 været på 1,1 mio. kr. Likvid dispositionsfond er samlet set uændret. Dispositionsfondens likvide del udgør 5.824 kr. pr. lejemålsenhed i 2021, og der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne. Ved overførsel af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfondens undgår man at sætte afdelingerne i bidrag det kommende år.

I boligforeningens scenarie over dispositionsfondens udvikling fra 2021-2031 forventes udviklingen i såvel likvid dispositionsfond som dispositionsfond i alt at være stigende i perioden med undtagelse af undtagelse af 2023.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 18,4 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 3,1 mio. kr. – overført fra arbejdskapital til boligorganisationen
- 1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 5,2 mio. kr. – tilskud mv.
- 1,1 mio.kr. – fraflytning/lejetab
- 1,6 mio.kr. – diverse
- 14,2 mio. kr. – indbetalinger til LBF

I 2021 har der været tilskud fra dispositionsfondens til tab ved lejeledighed og fraflytninger på hhv. 671 t.kr. og 475 t.kr.



22. december 2022
Side 6 af 9

Revisionsprotokol

I 2021 har ÅO i samarbejde med revisor arbejdet med boligforeningens forretningsgange og politikker.

Forretningsgange og interne kontroller vedr. MasterCard

Revisor bemærker, at der er tildelt MasterCard til udvalgte medarbejdere, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser.

Revisor anbefaler, at ledelsen er opmærksom på at fastholde et passende kreditmaksimum samt, at der foretages en gennemgang og efterfølgende godkendelse af samtlige MasterCard-transaktioner - eksempelvis hver måned.

ÅO har tilpasset forretningsgangen således, at der foruden det nuværende kreditmaksimum på 10 t.kr. bliver foretaget jævnlige kontroller minimum hver måned på kontoniveau.

Generelle IT-kontroller

Revisor bemærker, at der i 2021 har været enkelte mangler og svagheder i de generelle IT- kontroller, som ledelsen bør være opmærksom på.

Revisor anbefaler, at boligforeningen foretager nøje gennemgang af bemærkningerne vedr. EG Boligs IT-setup og tilhørende kontroller og så vidt muligt forsøger at imødekomme disse. Revisor gør samtidig opmærksom på, at disse forhold ikke har haft betydning for dette års revision.

ÅO vil foretage en nøje gennemgang revisionens bemærkninger.

Fremadrettede anbefalinger pba. undersøgelse af særlige forhold

Grundet særlige omstændigheder ved Boligforeningen Århus Omegn blev organisationen i 2020 anmodet om at foretage en undersøgelse af særlige forhold, hvortil revisor havde flere anbefalinger vedr. forretningsgange, tilbud, rekvisition, leverandører der anvendes privat, krav til leverandører, nærtstående parter og udbetaling af kørsel.

Revisor bemærker, at der generelt har været igangsat et arbejde med ajourføring af beskrivelse af forretningsgangene og vurdering af interne kontroller i de væsentligste processer. ÅO har fulgt op på revisors bemærkninger og anbefalinger i årsberetningen.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2020 forrentet med -2% mod 1,16% i 2020.



Driftsbekendtgørelsens § 73

22. december 2022
Side 7 af 9

Ifølge revisor lever boligorganisationen op til lovens krav om forvaltningsrevision. Det er vurderingen, at ÅO har et klart ambitionsniveau med egenkontrol, og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag.

ÅO har udarbejdet analyser på alle konti, der indgår i effektiviseringsenhedsanalyse. Der er udarbejdet et katalog over effektiviseringstiltag, hvor de økonomiske gevinster ved de enkelte tiltag er konkretiseret. Analyserne danner grundlag for beslutninger vedrørende organisationens enkelte effektiviseringstiltag.

I forhold til kravet om 4-årige mål for hver afdelings samlede driftskonti har organisationsbestyrelsen endnu ikke truffet beslutning om, hvor store omkostningsstigningerne på de syv benchmarkede konti (109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117) må være på årsbasis.

Med udgangspunkt i igangsatte effektiviseringer forventes det, at huslejeniveauet overordnet set i de kommende 4 år vil være uændret således, at de opnåede effektiviseringsgevinster opvejer de generelle prisstigninger.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr lejemålsenhed</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2017/ 18</i>	<i>2016/ 17</i>	<i>2015/ 16</i>	<i>2014/ 15</i>	<i>2013/ 14</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.529	4.618	4.997	6.296 (5.037)	4.732	4.654	4.504	4.470
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.958	4.457	4.736	6.156 (4.925)	5.241	5.211	4.744	4.604

Administrationsbidraget i 2021 ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.259 kr./lejemålsenhed). Administrationsbidraget er fortsat opgjort uden afdelingsbidraget i årsberetningen.

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Revisor bemærker, at henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, der overholder mindstekrav mht. planlægningshorisont.



22. december 2022
Side 8 af 9

ÅO arbejder løbende med at tilpasse henlæggelser til vedligeholdelsesplaner i alle afdelinger med henblik på at henlægge retvisende. ÅO oplyser i spørgeskemaet, at 13 (ud af 18) boligafdelinger har utilstrækkelige henlæggelser i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Den obligatoriske granskning er igangsat og forventes afsluttet i januar 2023.

5. Effektiviseringer

ÅO's effektivitet er 90% i 2021 mod 76,2% i 2020 og fremstår mere effektiv end regionsgennemsnittet (81,6%). Der er 1 afdeling med røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale) mod 4 afdelinger i 2020. Afd. 3, Grøftthøjparken (lette kollektiv boliger) har været rød de seneste 3 år. Afdelingen består af 28 boliger, og udlejningen sker primært gennem Aarhus Kommune, lokalpsykiatrien.

ÅO arbejder løbende med at sikre en effektiv drift, og i de seneste år har boligforeningen igangsat initiativer med henblik på at reducere huslejen i alle afdelinger. Der er især fokuseret på omlægning af driften samt udlicitering af centrale driftsområder. Dette arbejde er fortsat i 2022.

ÅO har et stort fokus på at udvikle en general sparsommeligheds- og effektivitetskultur, herunder en optimal udnyttelse af medarbejderkompetencer. Det har bl.a. betydet, at der er ansat to tømrere som ejendomsfunktionærer, hvorved der kan hjemtages en række opgaver.

Efter det oplyste har ÅO valgt at ændre konteringspraksis, hvor udgifter, der tidligere blev konteret på konto 115 almindelig vedligeholdelse, nu konteres på konto 116 planlagt vedligeholdelse. I 2021 er afdelingernes udgifter på konto 115 reduceret med ca. 7 mio. kr. i forhold til 2020, således at ÅO i 2021 har den laveste realiserede udgift i 5. kreds på konto 115 (355 kr. pr. lejemålsenhed pr. år). Tilsynet bemærkede, at omkontering er en mulighed men kun i det omfang konteringsreglerne giver mulighed for det.

Tilsynet forventer, at revisor i forbindelse med revisionen for årsregnskab 2022 forholder sig til organisationens konteringspraksis.

ÅO har efterfølgende taget telefonisk kontakt til revisor, som ikke har bemærkninger til boligforeningens konteringspraksis. Revisor har ifm. regnskab 2021 forholdt sig til denne og vil også gøre det fremadrettet.



6. Ledelse og beboerdemokrati

22. december 2022

Side 9 af 9

Fra 2021 er der truffet beslutning om at knytte revisor tætttere på såvel administration som bestyrelse. Det betyder, at revisionen nu deltager i bestyrelsesmøder. To gange om året holder revisionen formøde med bestyrelsen uden deltagelse af direktør og øvrige medarbejdere.

Et centralt emne i boligforeningens strategi for 2021-2024 er udvikling af beboerdemokratiet. I efteråret 2021 er der afholdt to kurser for beboerdemokrater samt et kursus for organisationsbestyrelsen. Der er udarbejdet et kursusprogram for 2022/2023 for beboerdemokrater med fem forskellige kurser.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

ÅO oplyste, at der 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

7. Evt.

ÅO bemærkede, at de nuværende beløbsgrænser for renovering af badeværelser og køkkener (kollektiv råderet) var for lave og ikke gav mulighed for en tilstrækkelig kvalitet. Tilsynet var åben for drøftelser om emnet.