



Redegørelse Styringsdialog 2022 ALBOA

22. december 2022
Side 1 af 8

Dato: 14. oktober 2022
Tid: 10.00 –11:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Carsten Bach Mikkelsen
Direktør Peter Hebroe
Driftschef Ib B. Andersen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Torsten Kjær Ravn
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

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026214
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

ALOA's årsregnskab 2021 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 2022 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, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, 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.



22. december 2022

Side 2 af 8

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
 - Afd. 51, Rybo – frasalg
 - Etablering af private andelsboliger ifm. fortætning
- 3. Økonomi, drift og administration**
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling).
 - Korrespondance med LBF?
 - Driftsbekendtgørelsens § 73
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
- 4. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer
 - Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- 5. Effektivisering**
 - Mindre effektive afdelinger – handleplaner afd. 16, Høvænget og afd. 28, Gyvelparken
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Evt.**



Referat

22. december 2022

Side 3 af 8

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet.

ALBOA er i samarbejde med et arkitektfirma ved at udarbejde et bæredygtighedskatalog med fokus på renoveringsopgaver. Kataloget er et online-værktøj, der forventes klar ultimo 2022. ALBOA ønsker at udvikle kataloget til også at omfatte nybyggeri, ligesom der arbejdes på at udvide værktøjet, så det kan anvendes inden for rammerne af kommunes dialogværktøj.

ALBOA har sammen med 5. kreds fået opbakning fra AlmenNet til videreudvikling af kataloget, og kredsen har sendt en ansøgning til Realdania om økonomisk støtte til udviklingsarbejdet.

ALBOA sender en status til tilsynet på arbejdet og ansøgningen.

2. Byggesager

Status på nybyggeri og renoveringer

Nybyggeri

- Ceresbyen, Ceres Allé
30 boliger
Byggeriet forventes færdigt i 2. kvartal 2023
- Brokvarteret, Søren Frichs Vej
43 boliger
Byggeriet forventes færdigt i 1. kvartal 2023

Boligerne i Ceresbyen og Brokvarteret bliver administrativt og beboerdemokratisk sammenlagt til én almen afdeling.

Renoveringer

ALBOA har fået fremrykket 12 renoveringsstøttesager i forbindelse med det seneste boligforlig fra foråret 2020.

Igangværende renoveringer:

- Afd. 26, Kjærslund
- Afd. 29, Kærgårdsparken
- Afd. 33, Abildgade
- Afd. 40 Håndværkerparken I og afd. 43, Håndværkerparken II
- Afd. 49, Håndværkerparken IV



Igangværende udviklingsplaner:

- Vejlbj Vest
- Ny Vestergårdsparken
- Vårkærparken

22. december 2022

Side 4 af 8

Afd. 51, Rybo – frasalg

Tilsynet sender et brev til ALBOA vedr. boligforeningens ansøgning.

Etablering af private andelsboliger ifm. fortætning

ALBOA ville gerne drøfte mulighederne for etablering af private andelsboliger i forbindelse med fortætning, f.eks. i Vejlbj Vest.

Tilsynet er positivt indstillet over for eventuelle mulige tiltag. Umiddelbart vurderes private andelsboliger som et hensigtsmæssigt supplement i områder med primært almene boliger.

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemaals-enhed</i>	<i>Årsregnskab 2021</i>	<i>Årsregnskab 2020</i>	<i>Årsregnskab 2019</i>	<i>Årsregnskab 2018</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	6.448	6.595	6.820	6.802	7.117	7.369	7.906
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.940	3.678	3.236	3.222	3.065	2.052	2.575

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	23.393	22.668	21.728	22.204	22.067	21.944	21.678
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	38.495.080	29.983.221
Dispositionsfond (kr.)	133.991.218	49.060.720

Året resultat er et overskud på 851 t.kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen er steget med ca. 5,3 mio.kr. i 2021.



Der har været en tilgang til arbejdskapitalen på 851 t.kr., som svarer til årets overskud. Arbejdskapitalens disponible del er 3.940 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.476 kr. pr. lejemålsenhed).

22. december 2022
Side 5 af 8

Den samlede dispositionsfond er forøget med 4,4 mio. kr. i 2021.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 123 t.kr. – rentetilskrivninger
- 41,7 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 11,5 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 10,6 mio. kr. – tilskud mv.
- 2,9 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- -17 t.kr. – diverse
- 34,8 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 500 t.kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger

Likvid dispositionsfond er 6.448 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.430 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet (5.774 kr. pr. lejemålsenhed), er der ikke tilgået bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning i 2021 (eller 2022).

En stor del af driftsstøtten til de 12 fremrykkede renoveringssager kommer fra boligforeningens dispositionsfond. På baggrund heraf forventer ALBOA, dispositionsfonden vil komme under grænsen for minimumsbeløbet, og at der vil blive opkrævet bidrag fra afdelingerne.

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

Korrespondance med LBF

ALBOA har ikke haft en korrespondance med Landsbyggefonden om årsregnskab 2021.

Driftsbekendtgørelsens § 73

ALBOA har besluttet at udarbejde 4-års planer på driftsfællesskabsniveau. Processen er igangsat, og det forventes, at planer for alle driftsfællesskaber er færdige i januar 2023, så der kan ske rapportering herom i årsberetningen for 2022.

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.



22. december 2022

Side 6 af 8

Revisor vurderer, at boligforeningen har stor fokus på og udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer, og det er revisors opfattelse, at boligorganisationen agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt og har tilrettelagt en god økonomistyring.

Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,25%. Det realiserede afkast i 2021 var på -0,83% mod 0,53% i 2020. Dette har medført, at flere afdelinger er kommet ud med et underskud i 2021.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2021</i>	<i>Årsregnskab 2020</i>	<i>Årsregnskab 2019</i>	<i>Årsregnskab 2018</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.300	4.300	4.250	4.160	4.080	4.080	4.020
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.110	3.913	4.264	4.201	4.040	4.218	4.041

Administrationsbidraget ligger på niveau med benchmark i styringsrapporten (4.259 kr. pr. lejemålsenhed). Nettoadministrationsudgiften er mindre end budgetteret som følge af bl.a. besparelser på mødeudgifter pga. corona og større administrationshonorar i form af såkaldte tillægsydelser pga. hjemtagelse af en stor del af forbrugsregnskaberne fra eksterne leverandører.

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

ALBOA har i de seneste år haft fokus på at forøge henlæggelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelse og fornyelse, da flere afdelinger ikke har tilstrækkelige midler til at dække de kommende udgifter.

De opsparede henlæggelser er forøget med 54 mio. kr. i regnskabsåret og udgør 557,6 mio. kr. i 2021.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at der er 16 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. ALBOA bemærker, at det anførte lånebehov er et



nettobeløb og ikke et udtryk for, at der ikke er opsparet til de enkelte aktiviteter. I det opgjorte lånebehov er der samtidig indregnet en andel forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres med ekstern lånoptagelse.

22. december 2022
Side 7 af 8

Tilsynet kunne bekræfte, at de årlige henlæggelser i en række afdelinger er steget de seneste år, men at udfordringerne med ufinansierede planer ikke er løst, eftersom 16 afdelinger fortsat har utilstrækkelige henlæggelser.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
Granskningsprocessen er igangsat.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

ALBOA's effektivitet er på 81,6%, som svarer til regionsgennemsnittet (81,6%). Der er 6 afdelinger med røde markeringer i 2021 (lav effektivitet) mod 5 røde afdelinger i 2020. 2 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 16, Høvænget og afd. 28, Gyvelparken).

Der er på den baggrund udformet konkrete handleplaner for de to afdelinger.

Effektivisering af administration og drift er fortsat indsatsområder i organisationens strategiperiode frem til 2023.

Som et led i egenkontrollen og effektiviseringsaftalen mellem Boligministeriet, BL og KL, har ALBOA foretaget en gennemgang (Egenkontrol 2021) af udvalgte forenings- og driftsområder. Omfatter visse af de benchmarkede konti, herunder konto 111, 112, 114, 115, 117, 121.

Udgifterne på konto 115 (kr. pr. lejemålsenhed) er blandt de laveste i kredsen. Udgiften pr. lejemålsenhed har som i andre boligorganisationer været faldende (perioden 2017-2021), og dette er bl.a. opnået ved omkontering, fælles indkøb, uddelegering af opgaver og udnyttelse af kompetencer m.m. Tilsynet bemærkede, at omkontering selvsagt kun er muligt i det omfang konteringsreglerne giver mulighed for det. Forbruget på konto 116 har været konstant i perioden mens udgifterne på konto 114 har været stigende. Derfor vil der fremadrettet være en fokus på bemanning af de enkelte driftsfællesskaber og in- eller outsourcing af arbejder.

ALBOA har indført elektronisk flyttesyn og digitalisering af bygningstegninger, som har medført en stor omkostningsreduktion og en markant stigning i effektiviteten.



I de seneste 3 år har ALBOA benyttet rådgivningsfirmaet PX3, der skal sikre bedre priser på udvalgte områder. I 2021/22 er der indhentet priser og lavet nye aftaler på kontorartikler, brændstof, rengøringsartikler, Falck abonnemeter og hjertestartere i afdelingerne. I perioden har boligorganisationen desuden arbejdet på at opnå effektiviseringer ved bl.a. sammenlægning af afdelinger og etablering af driftssamarbejder afdelingerne imellem.

22. december 2022
Side 8 af 8

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 7 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det gælder særligt for ældre- og ungdomsboligafdelingerne.

Der afholdes interne kurser for nye beboerdemokrater, og en stor del af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne benytter sig af kurser gennem BL.

Kontrolmiljø/procedurer/forretningsgange – opfølgning 2020

I revisionsprotokollat for 2020 kom revisor med 8 anbefalinger/forslag til forbedringer vedrørende forretningsgange og politikker. Revisors anbefalinger er et fokuspunkt for bestyrelsen, og bestyrelsen har besluttet at følge samtlige anbefalinger og igangsat implementering af disse.

Der er på bestyrelsesmøderne kvartalsvist fulgt op på implementeringen. 6 ud af 8 anbefalinger er fuldt implementeret, og de resterende 2 har været uventet ressourcekrævende og forventes derfor først implementeret i 3. kvartal 2022.

7. Eventuelt

|

ngen bemærkninger.