



4. maj 2020
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2019 AlmenBo Aarhus

Dato: 29. januar 2020
Tid: 10:00 - 11:00
Sted: Frydenlunds Allé 8, 8210 Aarhus V
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Steffen Espersen
Jurist Louise Ahrensbach
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: 19/079129-6
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2019 oplyser boligforeningen AlmenBo Aarhus (BA), at man har fokus på effektivisering af driften og anslår at udgiftsniveauet siden 2014 er reduceret med ca. 6,2%.

BA's årsregnskab 2018 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger i forhold til ufinansierede vedligeholdelsesplaner og manglende opfølgning på 4-årige mål for hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter.

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for aftale mellem BA og Aarhus Kommune.

Dagsorden

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Genopbygning likvid dispositionsfind, bidrag afd.
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner



- Ufinansierede planer

4. maj 2020
Side 2 af 6

4. Effektivisering

- Status
- 2 "røde" afdelinger
- Årsberetning, 4-årige mål

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

6. Eventuelt

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført 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 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, Landsbyggefondens regnskabs gennemgang, 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

| Kr. pr. lejermålsenhed | Regnskab 2018 | Regnskab 2017 | Regnskab 2016 | Regnskab 2015 | Regnskab 2014 | Regnskab 2013 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål | 5.236 | 2.315 | 1.670 | 1.927 | 806 | 392 |
| Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål | 4.605 | 4.522 | 3.978 | 3.656 | 3.488 | 3.550 |

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



4. maj 2020
Side 3 af 6

Samlet egenkapital

| Regnskab 2018 | I alt | Disponibel |
|------------------------|------------|------------|
| Arbejds kapital (kr.) | 16.807.717 | 16.320.633 |
| Dispositionsfond (kr.) | 50.782.567 | 18.555.784 |

Den samlede likvide egenkapital opgjort pr. lejemålsenhed er næsten på niveau med benchmark i styringsrapporten og det gennemsnitlige niveau i Aarhus.

Årets resultat er på 294 t.kr., der er tilgået arbejds kapitalen. Næsten hele arbejds kapitalen er likvid. Arbejds kapitalen overstiger benchmark. Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 46,6 mio. kr. ultimo 2017 til ca. 50,8 mio. kr. ultimo 2018. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 10,4 mio.kr. fra 2017 til 2018.

Udviklingen i likvid dispositionsfond er i 2018 primært påvirket af følgende udgifter og indtægter:

- Der er tilført dispositionsfonden ca. 6,3 mio. kr. i bidrag fra afdelingerne og udamortiserede ydelser (netto).
- Der er tilført dispositionsfonden ca. 5,2 mio. kr. i pligtmæssige bidrag
- Der er ydet tilskud til afdelingerne på ca. 4,9 mio. kr.
- Dispositionsfondsmidler bundet i administrationsejendommen er reduceret med 2,6 mio. kr.
- Udlån af dispositionsfonden til afdelingerne er reduceret med ca. 4,2 mio. kr.

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. På mødet oplystes, at der også i 2020 opkræves bidrag til dispositionsfondens opbygning.

Forvaltningsrevision mv.

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. Analyser/tiltag skal dokumenteres.

Revisor anfører, at egenkontrol ikke er gennemført i 2018. Det anbefales, at der fastsættes mål for driftsudgifter. BA oplyste på mødet, at man endnu ikke har gennemført egenkontrollen – dvs. afgivet en årsberetning med de krav til indholdet, der stilles i §73 i driftsbekendtgørelsen. BA oplyste på mødet, at der er fastlagt 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter for perioden 2019-2023.



4. maj 2020
Side 4 af 6

Brev fra LBF til AlmenBo

LBFs regnskabstjeneste har tilskrevet BA på grund af flere forhold i årsregnskab 2018. BA har videresendt korrespondancen med LBF til kommunen.

Formueforvaltning

Kapitalforvaltning

BA oplyste, at der i 2018 er opereret med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Kapitalforvalterne har mandat til at agere inden for en varighed på mellem 0 og 5 år. Forvalterne med mindst succes skiftes hver 3. år. Der var i 2018 et afkast på 0,85 %.

Administrationsbidrag

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

Realiserede udgifter i 2018 svarer til budgettet.

3. Vedligeholdelsesplaner

BA er i år begyndt at operere med en 30-årig planlægningsperiode. Afdelingsbestyrelsen, økonomiafdelingen og driftsafdelingen har i samarbejde placeret afdelingerne i kategorier ud fra vedligeholdelsesstand og økonomiske udfordringer. Afdelingerne 18, 21, 23 og 28, som er hhv. institution eller fælleshus, er ikke kategoriseret.

| Kategori | Beskrivelse | Antal |
|-----------------|---|--------------|
| Rød | Langtidsplaner med behov for væsentligt øget henlæggelsesniveau | 3 |
| Orange | Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau | 9 |
| Gul | Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau | 27 |
| Lys grøn | Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse | 6 |
| Grøn | Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse | 3 |



2 afdelinger (afd. 19 og 22) har haft negativ driftspåvirkning i 2018 pga. manglende henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, jf. revisionsprotokollatet.

4. maj 2020
Side 5 af 6

Kommunen bemærkede, at lån til finansiering af vedligeholdelsesplaner kan være nødvendige som forudsat af BA i skemaet ovenfor, men pointerede at kommunens godkendelse af låneoptagelse forudsætter et aktuelt forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

Forbedringslån i afdelingerne, der udamortiseres, bør ikke "automatisk" konverteres til lån til finansiering af ufinansierede vedligeholdelsesarbejder i vedligeholdelsesplanen. Der skal være "plads" til fremtidige forbedringer (tilførsel af forøget brugsværdi) i afdelingerne.

4. 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.

Organisationsbestyrelsen har igangsat en debat i afdelingsbestyrelserne, der er nedsat arbejdsgrupper i driftsafdelingen i samarbejde med ejendomsfunktionærer samtidig med at administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og iværksat større driftssamarbejder. Der er pt. etableret 8 driftssamarbejder, hvilket boligorganisationen vurderer som tæt på det ideelle. BA havde foretaget en egen beregning, der viste at man i perioden 2014-2018 har sparet ca. 6,2 % ift. udgiftsniveau 2014.

I styringsrapporten for 2019 har 2 afdelinger røde markeringer (afd. 30 og 47), som viser at de har stort effektiviseringspotentiale. Det er de samme afdelinger, som havde røde markeringer i styringsrapporten for 2018. Det har givet anledning til at igangsætte en ekstraordinær undersøgelse af begge afdelinger med henblik på øget effektivisering, jf. årsberetningen.

Som nævnt i afsnit 2 har revisor påtalt, at BA ikke har fastlagt 4-årige mål for afdelingerne jf. §73 i driftsbekendtgørelsen. BA har imødekommet kravet i driftsbekendtgørelsen og udarbejdet individuelle 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter for perioden 2019-2023.



5. Ledelse og beboerdemokrati

4. maj 2020
Side 6 af 6

BA oplyser, at der pt. er 5 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvoraf én af afdelingerne allerede har fundet beboere til at danne en afdelingsbestyrelse. Det er et fokus for organisationsbestyrelsen.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.