



19. december 2023  
Side 1 af 10

## Redegørelse Styringsdialog 2023 ALBOA

---

Dato: 1. november 2023  
Tid: 13.30 –15:00  
Sted: Blixens mødelokale Y1-136  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Carsten Bach Mikkelsen  
Næstformand Kim Schmidt Jensen  
Direktør Peter Hebroe  
Administrationschef Betina Højmark  
  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby Nielsen  
Inger Quorning  
Johanne Damgaard Sørensen  
Laura Katharina Schwarz  
Sebastian Salomon Cohen

**Teknik og Miljø**  
Bystrategi  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2023-001024  
Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

### Resumé

ALBOA's årsregnskab 2022 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 2023 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2022, 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.

19. december 2023  
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

### **Dagsorden**

#### **1. Byggesager**

- Nybyggeri
- Renoveringer
  - Status bæredygtighedskatalog
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
  - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

#### **2. Økonomi, drift og administration**

- Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
  - Status 4-års planer
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser

#### **3. Udlejningssituationen**

- Status

#### **4. Effektivisering**

- Mindre effektive afdelinger

#### **5. Ledelse og beboerdemokrati**

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
  - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse, forretningsgange m.v.
  - God Almen Ledelse

#### **6. Evt.**



## Referat

19. december 2023

Side 3 af 10

### 1. Byggesager

#### Status på nybyggeri og renoveringer

##### Nybyggeri

- Tre mindre afdelinger på Lokesvej/Åbyvej  
5, 8 og 20 boliger
- Etablering af 35 tæt/lav boliger i Svaneparken, Skanderborg Kommune  
Forventet opstart i 2026
- Høringssvar til strategiplan vedr. fem grunde i Løgten/Skødstrup, Tilst, Stavtrup, Kolt/Hasselager og Tranbjerg
- Indgået aftale med privat udvikler om almene boliger på en grund i Hasselager, hvis kravet om almene boliger på grunden fremsættes af kommunen

##### Renoveringer

##### *Afventer byggeregnskab skema C*

- Afd. 1 + 14, Grundtvigsvej – LBF
- Afd. 29, Kærgårdsparken
- Afd. 33, Abildgade LBF

##### *Igangværende byggesager*

- Afd. 4, Frederiksparken – vinduer
- Afd. 20, Elverdalsparken tag og vinduer
- Afd. 21, Gartnervænget – vandstikledninger i terræn
- Afd. 22, Olaf Rudes Vej – tag og vinduer
- Afd. 25, Rundhøj – tag
- Afd. 37, Vejlbj Vest - badeværelsesrenovering
- Afd. 40, Håndværkerparken I – LBF
- Afd. 42, Egelundsparken – LBF
- Afd. 43, Håndværkerparken II – LBF
- Afd. 46, Hirsevænget – tag (etape II)
- Afd. 47, Råhøjparken – LBF
- Afd. 49, Håndværkerparken IV – (udsat)
- Afd. 53, Håndværkerparken V (udsat)
- Afd. 60, Håndværkerparken VI (udsat)
- Afd. 63, Bøgeskovparken – tag og vinduer



### Igangværende udviklingsplaner

19. december 2023  
Side 4 af 10

- Afd. 37, Vejlbj Vest
- Afd. 18, Ny Vestergårdsparken
- Afd. 34, Vårkærparken
- Afd. 13, Stenkildeparken (LBF besigtigelse forår 2024)

### Status bæredygtighedskatalog

- Der er blevet søgt om støtte fra Realdania, der dog har givet afslag på støtte. ALBOA har derfor ikke arbejdet videre med bæredygtighedskataloget. Ydermere er punktet vedr. genanvendelse af byggemateriale ikke blevet løst.

### Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Efter tilsagn fra Landsbyggefonden er der i Vestergårdsparken/Viby C-området og Vejlbj Vest påbegyndt arbejde med den både fysiske og sociale omdannelse af boligområderne.

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	5.568	6.448	6.595	6.820	6.802	7.117	7.369
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.273	3.940	3.678	3.236	3.222	3.065	2.052

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	22.345	23.393	22.668	21.728	22.204	22.067	21.944
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	33.870.129	24.897.593
Dispositionsfond (kr.)	122.993.353	42.359.667

Året resultat er et underskud på -4.624.951 kr. som er finansieret af arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens disponible del er herefter på 3.273 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.600 kr. pr. lejemålsenhed) ultimo 2022.



19. december 2023  
Side 5 af 10

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 145 t.kr. – rentetilskrivninger
- 41,7 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 11,6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 17,3 mio. kr. – tilskud mv.
- 2,8 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- -974 t.kr. – diverse
- 35 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 10,3 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger

Den samlede dispositionsfond er herefter faldet med 10,9 mio. kr. i 2022. Likvid del af dispositionsfonden er faldet med knap 7 mio. kr.

Likvid dispositionsfond udgør 5.568 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfonden er under minimumsbeløbet (5.774 kroner pr. lejemålsenhed), vil ALBOA fremover opkræve bidrag til dispositionsfondens opbygning fra 2024.

Egenkapitalen er samlet set faldet med ca. 15,6 mio. kr. i 2022.

ALBOA har efterfølgende fremsendt scenarie over dispositionsfondens udvikling. Det fremgår heraf, at afdelinger vil skulle betale til dispositionsfondens opbygning de kommende år.

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

#### Korrespondance med LBF

ALBOA har haft en korrespondance med Landsbyggefonden om årsregnskab 2022. Sagen er afsluttet.

#### Driftsbekendtgørelsens § 73

ALBOA har udarbejdet 4-årsplaner for sine boligafdelinger. Alle 4-årsplanerne er færdige, og har været fremlagt for organisationsbestyrelsen. Planerne afventer at blive gennemgået i de enkelte afdelinger.

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.



4-års planerne skal rulle fra år til år. Planerne skal opdateres, når de endte målsætninger er blevet effektueret.

19. december 2023  
Side 6 af 10

### Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,25%. Det realiserede afkast i 2022 var på -6,61% mod -0,83% i 2021.

### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemåls- enhed</i>	<i>Årsregn- skab 2022</i>	<i>Årsregn- skab 2021</i>	<i>Årsregn- skab 2020</i>	<i>Årsregn- skab 2019</i>	<i>Årsregn- skab 2018</i>	<i>Årsregn- skab 2017</i>	<i>Årsregn- skab 2016</i>
Administrations- bidrag kr. pr. leje- mål	4.298	4.300	4.300	4.250	4.160	4.080	4.080
Nettoadministra- tionsudgift kr. pr. lejemål	4.150	4.110	3.913	4.264	4.201	4.040	4.218

Administrationsbidraget ligger under benchmark i styringsrapporten (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).

I budget 2024 er der indarbejdet en stigning på 215 kr. til 4.515 kr. pr. lejemålsenhed. Baggrunden herfor er bl.a. løn- og prisudvikling, digitalisering mv.

### Henlæggelser

Der arbejdes fortsat med at øge afdelingernes henlæggelser.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at 24 afdelinger har behov for ekstern lånoptagelse eller tilskud til arbejder i afdelingen. 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

Revisor noterer sig, at man ifm. budgetlægningen for 2023 har hævet henlæggelserne til et niveau, der netop bringer henlæggelserne tilstrækkelige til, at man kan gennemføre vedligeholdelsesplanerne fremadrettet og uden anden form for finansiering. Det anbefales, at man tager henlæggelsesplanerne op til revision fremadrettet pga. de nye regler om kursreguleringens bogføring, da kursreguleringen i året har påvirket henlæggelserne negativt.



19. december 2023  
Side 7 af 10

### Ekstern granskning

Foreløbig modtaget 3 granskningsrapporter. Disse rapporter angiver alle, at vedligeholdelsesplanerne ikke er fuldt ud finansierede. Der er forventninger om, at samtlige vedligeholdelsesplaner vil mangle finansiering, når granskningen er tilendebragt.

### **3. Udlejningssituationen**

Der er dækket lejetab i 43 afdelinger for i alt 874.302 kr.

Det tager længere tid at leje boliger ud, og man skal længere ned på ventelisten. ALBOA kan godt mærke effekten af et forøget boligudbud.

En strukturændring af AarhusBolig, hvor der foretages prisdifferentiering af AarhusBoligs medlemmer, mellem de aktivt og passivt søgende, er i høj grad velkommen.

### **4. Effektivisering**

#### Mindre effektive afdelinger

ALBOA's effektivitet er på 80,8%, som svarer til regionsgennemsnittet (80,8%). Der er 8 afdelinger med røde markeringer i 2022 (lav effektivitet) mod 6 røde afdelinger i 2021.

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.

Afd. 016, Høvænget, og afd. 034, Vårkjærparken, er blevet lagt sammen i ét samlet driftsfællesskab.

Der er foretaget afdelingssammenlægninger i afdelingerne 18, 19 og 27 med virkning fra den 1. januar 2023.

Der foretages altid konkurrenceudsættelse på rådgivnings- og byggearbejder.

Der arbejdes med effektivisering i driften, hvor der er fokus på kommunikation med beboerne, som i højere grad sker digitalt og i mindre grad pr. telefon eller ved personligt fremmøde. Fortsat udvikling af driftsfællesskaberne.



## 5. Ledelse og beboerdemokrati

19. december 2023  
Side 8 af 10

### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. 2 ungdomsboligafdelinger og 2 familieboligafdelinger.

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

### Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:

#### Revisionsprotokol 2023:

##### *Generelle IT-kontroller*

- Revisor konstaterer, at der kan forekomme ændringer i fludtræk, men at dette opfanges i en årlig afstemning af den bogførte løn og den kørte løn i Proløn.
- Revisor konstaterer, at der forekommer adgangsrettigheder i EG-Bolig, som ikke er begrænset til personers konkrete behov for adgang, og som ikke sikrer en optimal funktionsadskillelse.
- Revisor konstaterer, at 2 medarbejdere fra driftssekretariatet har foretaget ændringer i kreditorstamdata. Ud fra en intern kontrol betragtning, er det uhensigtsmæssigt, at medarbejdere i driftssekretariatet har adgang til at foretage ændringer i kreditorstamdata. Forholdet løses ved implementeringen af EG Bolig 3, hvor ændringer i kreditorstamdata fremadrettet kun kan effektueres, når ændringen er godkendt af en anden end den, der har foretaget ændringen.
- Revisor anbefaler, at alle adgange tildeles i grupper relateret til den enkeltes rolle og funktion i boligorganisationen, og at der ikke tildeles individuelt tilpassede adgange.

##### *Krav om tildeling af boliger til kommune:*

- Revisor konstaterer, at systemet er korrekt opsat, men det blev ligeledes konstateret, at det er muligt for medarbejdere i udlejningen at ændre nummer på ventelisten.
- Revisor anbefaler, at man i forretningsgangen får indført kontrol hvert kvartal for ændringer i loggen, så man hurtigt og effektivt finder rettelser i systemet, samt at man fører kontrol af, at man overholder Aarhus Kommunes krav om hver 3., 4. eller 7. lejlighed.

ALBOA oplyste, at revisors anbefalinger vil blive imødekommet.

##### *Konklusion på den interne controls effektivitet*

- Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange på de testede områder er betryggende.





19. december 2023  
Side 9 af 10

### 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.

Pba. af advokatundersøgelsen af Østjysk Bolig gennemgik bestyrelsen og revisor anmærkningerne fra rapporten/undersøgelsen, og revisor kom med forslag til nogle af de forhold, som er nævnt i rapporten, som ALBOA med fordel kunne lave små forbedringer på.

Til styringsdialog 2022 var status, at der på bestyrelsesmøderne kvartalsvist var fulgt op på implementeringen. 6 ud af 8 anbefalinger var fuldt implementeret, og de resterende 2 havde været uventet ressourcekrævende og forventedes derfor først implementeret i 3. kvartal 2022. Implementering af de to sidste anbefalinger afventede en opdatering af EG-Bolig. Ifm. opdateringen vil revisor gennemgå systemet, primært mht. vurdering af de interne kontrollers effektivitet.

Det fremgår af revisionsprotokollen af 23. maj 2023, at alle anbefalinger nu er implementeret.

### God almen ledelse

Organisationsbestyrelsen holdt i efteråret 2022 seminar med henblik på at evaluere og vurdere rammerne og praksis i deres eget bestyrelsesarbejde. Seminaret blev faciliteret af BL. På seminaret besluttede bestyrelsen at følge principperne i God Almen Ledelse. Det indebærer at bruge den bedste praksis, når der løses opgaver og træffes beslutninger i organisationsbestyrelserne i den almene sektor.

En række af anbefalingerne inkluderes i årshjulet for bestyrelsesarbejdet i 2023 og fremover. Anbefalingerne omfatter vederlag i byggesager, introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer, forretningsorden, ekstern repræsentation, bestyrelsesudgifter, velgørenhed og sponsorater samt direktørkontrakt.

ALBOA har politikker og retningslinjer for alle ovenstående anbefalinger, og disse vil blive gennemgået og evalueret hvert år fremover. Alle beslutninger, der træffes af bestyrelsen, vil blive offentliggjort sammen med bestyrelsesreferaterne, så der er åbenhed og gennemsigtighed i organisationens beslutningsproces.



## 6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

19. december 2023  
Side 10 af 10