



8. december 2021  
Side 1 af 9

## Redegørelse Styringsdialog 2021 AlmenBo Aarhus

---

Dato: 14. september 2021  
Tid: 13:30 - 15:00  
Sted: Blixens mødelokale Y3-136  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Chris Cully  
Direktør Steffen Espersen  
Sekretariatschef Louise Ahrensbach  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Claus Michael Krogh  
Jørn Hedeby  
Torsten Kjær Ravn  
Cecilie Kjærgaard  
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: 21/043612-5  
Sagsbehandler:  
Johanne Damgaard Sørensen

### Resumé

AlmenBo Aarhus (BA) har et løbende fokus på effektivisering af driften, og samtlige afdelinger gennemgås årligt med henblik på at optimere driften på alle omkostningskonti.

BA's årsregnskab 2020 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 2021 vurderet behov for aftale mellem BA og Aarhus Kommune.

### Baggrund

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



Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

8. december 2021  
Side 2 af 9

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2020, 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.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

## Dagsorden

### 1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
  - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Driftsbekendtgørelsens §73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Muligheder for ommærkning – afd. 9 Kirkedammen

### 2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer (bilag 1 - styringsrapport)
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

### 3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

### 4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
  - Transparens
  - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

### 5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder



- Drøftelse af afdelinger omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor. Der fremhæves afd. 11, 14, 15, 19 og 22.

8. december 2021  
Side 3 af 9

## 6. Evt.

### 1. Økonomi, drift og administration

#### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Kr. pr. lejemålsenhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.499	5.195	5.236	2.315	1.670	1.927	806	392
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.832	4.713	4.605	4.522	3.978	3.656	3.488	3.550

Egenkapital kr. pr. lejemål	21.371	20.185	19.929	18.644	16.934	14.335	13.118	13.340
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

#### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	17.769.891	17.282.807
Dispositionsfond (kr.)	55.737.276	23.246.525

Årets resultat er et overskud på 459 t.kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen overstiger benchmark (2.534 kr. pr. lejemålsenhed). Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede egenkapital er forøget med 4,2 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med 4,7 mio. i 2020 og udgør 6.499 kr. pr. lejemålsenhed. Da den disponible dispositionsfond overstiger grænsen på 5.763 kr. pr lejemålsenhed i 2020, indbetales der ikke bidrag fra afdelinger i 2021.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter: 2,0 mio. kr. – bidrag, afdelinger



19,7 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån  
5,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

8. december 2021  
Side 4 af 9

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

2,1 mio. kr. – ydelsesstøtte  
1,2 mio. kr. – tilskud afd.  
0,4 mio. kr. – fraflytning/lejetab  
15,3 mio. kr. – indbetalinger LBF  
4,3 mio. kr. – tilskud egen trækningsret

### Driftsbekendtgørelsens §73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 har BA redegjort for organisationens udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

1. Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelinger ikke har nævneværdige økonomiske problemer.
2. AlmenBo Aarhus udøver økonomistyring på 3 niveauer:
  - Boligorganisationen
  - Afdelingerne
  - Større renoveringssager samt nybyggeriDer benchmarkes endvidere med værktøjer fra styringsrapporten, Landsbyggefonden (effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmarkrapport for boligorganisationerne i Aarhus.
3. AlmenBo Aarhus arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet, kvalitet og effektivitet til gavn for organisationens beboere.

Der er udviklet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder, og der udvikles løbende nye.

Forretningsgange ajourføres årligt. Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentlige områder. Disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen.

Endvidere udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.



4. Organisationsbestyrelsen har i 2018 udpeget følgende 4-årige mål for afdelingerne, som arbejdes videre med:
- Rentabel energioptimering
  - Rentabel totaløkonomi
  - Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau
  - Selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år.

8. december 2021  
Side 5 af 9

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til de 4-årige mål.

BA har udarbejdet 4-årige måltal for hver afdelings samlede driftsudgifter for perioden 2021-2024.

5. Der er ingen særlige forhold, som revisor har påtalt eller særlige økonomiske problemer i organisationen.

#### Formueforvaltning

BA oplyste, at der er opereret med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Der var i 2020 et afkast på 0,94% mod 0,84% i 2019.

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.080	4.080	4.050	4.050	4.000	4.000	4.060	4.060
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.047	3.991	4.054	3.658	3.651	3.763	3.576	3.919

Administrationsudgifterne ligger lidt under benchmark (4.114 kr. pr. lejemålsenhed).

#### Muligheder for ommærkning – afd. 9 Kirkedammen

BA fremsender forespørgsel til tilsynet om muligheder for udlejning af værelser i afdelingen som f.eks. 2- eller 3-værelses lejligheder.

## **2. Vedligeholdelsesplaner**

#### Ufinansierede planer (bilag 1 - styringsrapport)

Revisor fremhæver, at der er flere afdelinger, hvor vedligeholdelsesplanerne er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse. I 8 afdelinger udgør de opsparede henlæggelser under 300 kr. pr. m<sup>2</sup>.



Kommunen bemærker, at der fortsat er behov for at øge henlæggelserne i afdelingerne, og niveauet for årlige henlæggelser er beskedent i flere afdelinger. Kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

8. december 2021  
Side 6 af 9

BA oplyste, at henlæggelsesniveauet er et fokus for organisationen. Der blev udleveret oversigt over årlige henlæggelser siden 2013. Oversigten dokumenterede, at BA siden 2013 havde forøget de årlige henlæggelser væsentligt i stort set samtlige afdelinger.

Afdelingsbestyrelsen, økonomiafdelingen og driftsafdelingen har i samarbejde placeret afdelingerne i kategorier ud fra vedligeholdelsesstand og økonomiske udfordringer.

Kategori	Beskrivelse	2019/20	2020/21	2021/2022
Rød	Langtidsplaner med behov for væsentligt øget henlæggelsesniveau	3	0	0
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	9	2	1
Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau	27	30	22
Lys grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse	6	10	19
Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse	3	6	6

#### Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

BA er en del af anden runde, som igangsættes senere på året.

### 3. Effektivisering

#### Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

BA er som de 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. Allerede i 2019 blev målet nået for organisationen og på landsplan. I forlængelse af den



nye effektiviseringsaftale for sektoren, har BA fortsat fokus på effektiv drift.

8. december 2021  
Side 7 af 9

BA fortsætter den igangværende proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå det nye effektiviseringsmål uden at gå på akkord med kvalitet/service. Der er fokus på implementering af digital post, besparelser på personaleudgifter og minimalt køb af ekstern bistand.

BA har en effektivitetsprocent på 80 i 2020 (regionsgennemsnit 81 %). I 2020 er der 5 afdelinger med rød markering (lav effektivitet) mod 9 røde afdelinger i 2019.

BA har vedlagt et bilag til dokumentationspakken, som viser, at afd. 30 Rundhøj Allé og afd. 47 Oldjordsvej har røde markeringer i de seneste 4 regnskabsår.

#### Drøftelse potentialer ift. indkøb

BA vurderer, at der kan være besparelspotentiale ift. organisationens indkøb.

#### Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

BA oplyste, at der er et løbende fokus på energioptimering.

## **4. Ledelse og beboerdemokrati**

### Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

- Transparens
- Opgavefordeling direktør/bestyrelse

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.



Samtidig blev det bemærket, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

8. december 2021  
Side 8 af 9

#### Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Boligorganisationen oplyste, at der ikke er nogen leverandøraftaler for personaleindkøb.

BA har udarbejdet en politik for modtagelse af gaver. Medarbejderne kan ved særlige lejligheder modtage gaver fra leverandører og samarbejdspartnere.

#### Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisor anbefaler, at der i beskrivelsen af egenkontrollen fastlægges alle de forretningsområder og driftsområder, der vurderes som væsentlige og risikofyldte områder, og som vil blive gennemgået af boligorganisationen over en årrække. Det konstateres, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsbeskrivelser for flere væsentlige områder.

Boligorganisationen har i årsberetningen redegjort for opfyldelsen af målsætninger, som primært knytter sig til opgørelsen af afdelingernes effektivitet med henblik på en måling af, hvorvidt der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

I 2020 var der 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Som følge af aflyste afdelingsmøder pga. corona har der været flere afdelinger uden afdelingsbestyrelse end normalt.

BA oplyste, at der pba. af de seneste afdelingsmøder kun er 1 afdeling uden afdelingsbestyrelse.

### **5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**

BA er bekymret for den fremtidige boligsociale indsats i afd. 14, 15, 19 og 22, hvis nuværende udlejningsaftaler ophæves.

### **6. Eventuelt**

#### Sandkåsvej

Kommunen spurgte ind til udlejningssituationen.





BA oplyste, at der var indflytning d. 1. september 2021, og i øjeblikket er alt udlejet.

8. december 2021  
Side 9 af 9

#### Orientering

Kommunen orienterede om den kommende indstilling til byrådet om udstøttede renoveringer.