



4. maj 2020
Side 1 af 4

Redegørelse

Styringsdialog 2019 Boligkontoret Århus

Dato: 19. februar 2020
Tid: 14:00 – 16:00
Sted: Brendstrupgårdsvej 7, 8200 Aarhus N
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Morten Homann
Udlejnings- og økonomichef Morten Kraft
Bestyrelsesformand Søren Høgsberg
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
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: 19/188695-11
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligkontoret Århus oplyser, at organisationen på flere områder er opmærksom på produktivitet og effektivitet. Ifølge styringsrapporten fremstår organisationen mere effektiv end regionen.

Boligkontoret Århus har fokus på at henlægge passende beløb til periodisk og planlagt vedligeholdelse.

Boligkontorets årsregnskab for 2018 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 2019 vurderet behov for aftale mellem Boligkontoret Århus og Aarhus Kommune.

Dagsorden

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag



3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
 - Status
5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
6. Eventuelt

4. maj 2020
Side 2 af 4

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 8. år i træk gennemført 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 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåsenhed	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	9.854	7.844	7.410	6.621	5.871
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	1.659	2.080	2.647	3.139	3.393

Dispositionsfonden udgør 9.854 kr. pr lejermåsenhed (benchmark 7.005 kr. pr. lejermåsenhed).

Tilgangen til dispositionsfondens likvide del har i regnskabsåret samlet set været på ca. 11,3 mio. kr. Tilgangen skyldes primært nettoprovenuet ved salg af afdelingerne 21 og 81 og frasalg af ejendommen Norges Allé 1 (dagligvarebutik).



Der er bevilget tilskud til afdelingerne på 4,8 mio. kr. Endvidere er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på ca. 0,9 mio. kr.

4. maj 2020
Side 3 af 4

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemålsenhed	21.744	19.236	19.972	19.626	18.588

Samlet egenkapital

Regnskab 2018	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	9.652.762	9.403.934
Dispositionsfond	108.989.839	55.854.662

Årets resultat er et underskud på 2,4 mio. kr., der er finansieret af arbejdskapitalen.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,86% i 2018 mod 2,26% i 2017.

Boligorganisationen investerer efter en investeringspolitik med varighedsmål på maksimalt 5 år for at sikre kursstabile obligationer. Boligorganisationen evaluerer og benchmarker deres kapitalforvaltning årligt. Der er udarbejdet og implementeret en investeringsstrategi for kapitalforvalterne med henblik på sammenligning af forvalterne, og der er indgået samarbejde med Hemon-to A/S om styring og afrapportering af kapitalforvaltningen.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.086	4.148	4.113	4.106	4.126
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.557	4.238	3.895	3.758	4.183

Administrationsbidraget har de senere år ligget nogenlunde konstant og ligger lidt under benchmark i styringsrapporten.

De øgede nettoadministrationsudgifter i 2018 skyldes primært højere personaleomkostninger.



4. maj 2020
Side 4 af 4

3. Vedligeholdelsesplaner

Der er indenfor 10 år budgetteret med anvendelse af årets henlæggelser i 20 afdelinger. Revisor bemærker, at henlæggelserne i disse afdelinger derfor er utilstrækkelige. Boligorganisationen oplyser, at der er fokus på at få tilpasset de årlige henlæggelser med afdelingernes forbrug, og at der løbende foregår kvalitetssikring af langtidsplanerne.

4. Effektivisering

Boligorganisationen beskriver i årsberetningen, at der er fokus på at øge produktivitet og effektivitet.

Boligorganisationen har fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter. Målsætningen er, at driftsudgifterne holdes konstant i perioden 2020-2023, uafhængigt af løn- og prisudviklingen i samfundet.

Der er fokus på at sikre effektiv drift ved løbende digitalisering, udbud og indkøbsaftaler, eksempelvis i forbindelse med normalistandsættelse, gulvbehandling, rengøring og kontorartikler.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at der er 7 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvoraf 5 af afdelingerne består af ungdomsboliger og 2 af familieboliger.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.