



11. januar 2021
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2020 AAB

Dato: 10. december 2020
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: MS Teams
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Anders Rønnebro
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Driftschef Allan Overgaard
Projektchef Morten Strunge
Specialkonsulent Julia Beck Søndergaard
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Mette Simonsen
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: 20/060640-6
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AAB har løbende fokus på at effektivisere driften gennem optimering af maskinforbrug, udlicitering, organisering af driften mv.

AAB's regnskab 2019 er taget til efterretning med de bemærkninger der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2020 vurderet behov for aftale mellem AAB og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Forvaltningsrevision/egenkontrol og "§73"
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag



11. januar 2021
Side 2 af 8

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- Status

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne, omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor

6. Evt.

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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



1. Økonomi, drift og administration

11. januar 2021

Side 3 af 8

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejems- enhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	11.708	13.350	12.296	12.577	27.010	12.224
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.916	12.048	11.785	10.731	9.121	11.411

Egenkapital i alt pr. lejemsenhed

Regnskabsår	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemål	66.648	70.282	68.189	68.409	62.475	49.517

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	108.655.214	102.260.530
Dispositionsfond	446.961.349	100.481.896

Årets resultat er et underskud på ca. 1,2 mio. kr., mod et budgetteret resultat på 0 kr. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

AAB's egenkapital er faldet med ca. 31,2 mio. kr. siden 2018. Den samlede egenkapital udgør 66.648 kr./lejemåsenhed i 2019 og ligger betydeligt over gennemsnittet for boligorganisationer i Aarhus.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb faldet med ca. 30,7 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 13,9 mio. kr. i 2019. Dispositionsfondens likvide del udgør 11.708 kr./lejemåsenhed (benchmark 7.616 kr./lejemåsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2019, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 49,4 mio.kr. udamortiserede lån
- 22,5 mio. kr. pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2019, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0,4 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger



11. januar 2021
Side 4 af 8

- 1,2 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 2,7 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 27,7 mio. kr. – tilskud byggesager
- 32,9 mio. kr. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 9 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 28,6 mio. kr. – egen trækingsret

Tilskud fra dispositionsfonden i 2019 udgør ca. 32,1 mio. kr.

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

AAB har skiftet økonomi- og administrationssystem og er pr. 20. maj 2019 overgået til systemet Unik. Unik erstatter flere forskellige IT-programmer og samler dem i en fælles platform. Systemet understøtter desuden AAB's strategi om større gennemsigtighed og fællesskab i organisationen. Samlet set har overgangen til Unik ikke haft nogen væsentlig effekt på regnskabsaflæggelsen for 2019, og tidsplanen for aflæggelsen af regnskaberne er i al væsentlighed blevet fulgt.

Forvaltningsrevision/krav til årsberetning (§73)

Revisor fremhæver, at boligorganisationen har udarbejdet en ny strategi for 2019-2021 med fokus på Konsolidering og Stabilitet. Fokusområderne er vedligeholdelse, forretningsgange, arbejdsprocedurer og nye digitale værktøjer til beboere og beboervalgte.

I strategidokumentet fremgår bestyrelsens vedtagne måltal for 2018-2020, som omhandler AAB's 4 mål vedrørende driftsudgifterne i afdelingerne, udviklingen i administrationsbidraget, AAB's effektivitet i forhold til sammenlignelige boligorganisationer samt mandskabsforbrug. Ledelsen vil fremadrettet følge og rapportere på udviklingen i måltallene.

Revisor bemærker, at der i årsberetningen skal redegøres for den økonomiske udvikling og den udøvede økonomistyring og egenkontrol. På nuværende tidspunkt har ledelsen udarbejdet nøgletal over udviklingen i boligorganisationen i forhold til de fastsatte mål, og de viser overordnet en positiv udvikling.

AAB arbejder med de 4 mål for alle afdelinger, men ikke med 4-årige mål for hver afdeling.

Det bemærkes af revisor, at en medarbejder i økonomiafdelingen i 2019 til primo marts 2020 har haft enefuldmagt til at kunne foretage overførsler fra tre byggekreditter i boligorganisationen. AAB's ledelse



har oplyst, at det skyldes, at der alene blev overført mellem interne konti, så AAB vurderede det ikke som et problem, men rettede selvfølgelig til med det samme efter revisionens anvisninger. Revisors kontrol af posteringer på de pågældende byggekreditter i perioden har ikke givet anledning til bemærkninger. Boligorganisationen har taget revisors bemærkninger til efterretning og har ændret fuldmagtsforholdene, så overførsler nu skal godkendes af to fuldmagtsberettigede personer i forening.

11. januar 2021
Side 5 af 8

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 1,42% i 2019 mod 1,59% i 2018. AAB har suppleret med et bonusafkast på 0,58% for at sikre afdelingerne et samlet afkast på 2%.

Siden 2019 har AAB haft 2 kapitalforvaltere Nykredit og SEB. Der må alene være bankindeståender på op til 750 t.kr. hos hver forvalter pga. statsgarantien.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermåsenhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.663	3.683	3.736	3.743	3.759	3.705
Netto-administrationsudgift pr. lejemål	3.798	3.747	3.891	3.800	3.727	3.628

Administrationsbidraget er 3.663 kr./lejemåsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.090 kr./lejemåsenhed). Administrationsbidraget ligger under gennemsnittet for boligorganisationer i Aarhus.

2. Vedligeholdelsesplaner

AAB har fokus på at henlægge tilstrækkeligt på baggrund af de enkelte afdelingers forhold. Det er ledelsens vurdering, at der er behov for at styrke henlæggelserne i flere afdelinger, da flere poster i de senere år indgår i skemaerne for planlagt vedligeholdelse. Boligorganisationens vedligeholdelsesplaner omfatter på nuværende tidspunkt de kommende 50 år.



Det fremgår i spørgeskemaet, at alle afdelingers henlæggelser er tilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

11. januar 2021
Side 6 af 8

Revisor bemærker, at AAB's afdelingers henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse generelt er højere end gennemsnittet for alle boligorganisationer i landet.

3. Effektivisering

AAB's effektivitetsprocent er 85% i 2019 og ligger over regionsgennemsnittet (82%). Boligorganisationen har 9 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2019 mod 13 afdelinger i 2018.

Boligorganisationen har fokus på at optimere driftens maskinforbrug, udlicitering af fx snerydning og fokus på ledelse og daglig organisering af driften, fx gennem implementering af nye IT-værktøjer til medarbejdere.

AAB har fra 1. maj 2017 etableret 4 servicecentre. Boligorganisationen oplyste, at organiseringen har medført besparelser på konto 114, bl.a. ved stordriftsfordele og naturlig afgang af personale.

AAB arbejder fortsat med at gennemgå afdelingernes vedligeholdelsesreglementer, hvor de revideres og systematiseres i alle afdelinger. Arbejdet forventes færdigt i 2021.

AAB arbejder med 4 mål inden for effektivisering:

- Udgifterne på de konti der anvendes i ministeriets benchmarking skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i afdelingen).
- Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet.
- AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med perso-



naleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

11. januar 2021
Side 7 af 8

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

AAB har løbende opmærksomhed på opkvalificering af organisationsbestyrelsen.

I 2019 er der bl.a. afviklet en konference vedrørende afdelingsbestyrelseres rolle, kursusudvalget har udbudt nye kurser for beboervalgte, og der er arbejdet med afviklingen af afdelingsmøder. I den forbindelse er der udarbejdet en digital forslagsskabelon, som gør det lettere for beboere at stille forslag til afdelingsmødet. Det gør det muligt både at stille forslaget og indsende det med det samme, og beboere opfordres til at stille indsende forslag hele året rundt.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Ledelsen i AAB deltager ikke i erhvervsnetværk.

AAB har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere.

AAB har fremsendt boligorganisationens gavepolitik for ansatte. Som udgangspunkt må ansatte ikke modtage individuelle gaver eller invitationer fra leverandører. Der er tre undtagelser: gaven har en beskedent karakter og gives til fællesskabet, sædvanlige lejlighedsgaver ved arrangementer af personlig karakter (fx jubilæum) eller erkendtligheder, der kan betragtes som honorar for et oplæg eller foredrag (fx en flaske vin).

Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

Boligorganisationen oplyste, at der er 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Afdelingerne med fleksibel udlejning har set en positiv udvikling i forhold til andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet. AAB fremhæver særligt Skovgårdsparken, som igen har mindsket andelen af be-



boere uden for arbejdsmarkedet, og området er nu ikke længere på Regeringens liste over udsatte boligområder. AAB planlægger selv at iværksætte en boligsocial indsats i Skovgårdsparken i 2021.

11. januar 2021
Side 8 af 8

Skådeparken og Rundhøj har haft positive udviklinger, og ligger nu begge lige under det almene gennemsnit i forhold til arbejdsmarkeds-tilknytning. Begge områder er nu uden for risiko på den samlede Kategoriseringsmodel. AAB bemærker, at Skådeparken i deres perspektiv ikke er at betragte som et særligt observationsområde.

AAB udtrykker bekymring for afd. 25, Klostervangen og vil gerne drøfte muligheden for fleksibel udlejning. For boligområder under 500 beboere blev Marselisgården og Langenæs-området drøftet. AAB opfordrede til at Langenæs-området blev anskuet som et observationsområde i sammenhæng med de øvrige boligorganisationers afdelinger. Endvidere ligger Marselisgården højt i den lille model. Tilsynet vil se nærmere på bemærkningerne i det nye år.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.