



Redegørelse Styringsdialog 2022 AAB

Dato: 13. december 2022
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Dan Christensen
Konst. direktør/Økonomichef Tina Jensen
Specialkonsulent Julia Beck Søndergaard
Projektchef Morten Strunge
Driftschef Allan Overgaard
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

22. december 2022
Side 1 af 11

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026209
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AAB's regnskab 2021 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 2022 vurderet behov for aftale mellem AAB 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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2021, 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.

22. december 2022
Side 2 af 11

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

- Orientering om dialogværktøjet

2. Byggesager

- Status på nybyggeri og renoveringer

3. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Revisionsprotokol
- Korrespondance med LBF?
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

4. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

5. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Status
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

7. Evt.



Referat

22. december 2022
Side 3 af 11

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet, der er udviklet i samarbejde med 5. kreds.

2. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 50, Godsbanekollegiet

- 228 ungdomsboliger
- Skema B godkendt i februar 2020
- Samarbejde med Kollegiekontoret, hvor der opføres i alt 360 boliger
- Indflytning 2. halvår 2022
- Pr. 1. november 2022 er alle boligerne udlejet.

Afd. 66, Skæring Bæk, etape I:

- Færdiggjort og gået i drift pr. 1. januar 2021
- Overskridelse af godkendt anskaffelsessum 6,5 mio. kr.
- Alternative metoder taget i anvendelse for at sikre fuld udlejning. Der har specielt været udlejningsvanskeligheder vedr. 3 vær. boliger i 2 etager.

Afd. 49, Skæring Bæk, etape II:

- Det er uafklaret, hvornår man kan få kvote fra Aarhus Kommune til at bygge på denne del af grunden
- Lokalplanprocessen er pt. stoppet, fordi afstand til støjværn ikke er vurderet realiserbart.

Afd. 51, Skæring Bæk, etape III:

- I 2019 blev der indgået betinget købsaftale om erhvervelse af endnu en grund i området, som forventes opført som en særskilt etape III. Købet af grunden er betinget af, at afd. 51 kan blive sammenlagt med afd. 66, når byggeriet er færdigt, og at Aarhus Kommune vedtager en lokalplan, der muliggør opførelse af almene boliger på grunden.



22. december 2022
Side 4 af 11

- AAB har frasagt sig denne option, hvorfor der ikke bliver en etape III, men hvis lokalplanen kan ændres, kan det være, boligforeningen fortsætter.

Afd. 100, Bindsbøll-byen

- 231 boliger (181 familieboliger og 72 familieboliger med tilskud?)
- Skema B godkendt 28. juni 2022 (OB-møde 28/06/2022)
- Byggeriet er igangsat. Forventet indflytning i sommeren 2024

Afd. 67, Risskov Brynet:

- Indflytning 1. november 2020
- Budgetoverskridelse ift. Skema B på 39,2 mio. kr., som bl.a. vedrører opførelse af P-kælder i tilknytning af afdelingen, foretagne tilvalg og diverse uforudsete omkostninger m.v.
- Uafklaret forhold vedr. finansiering af parkeringskælder. Endelig finansiering af P-kælder er endnu ikke afklaret med Aarhus Kommune.

Afd. 2, Nordre Bydel I:

- 5 familieboliger i etagebyggeri
- Skema A godkendt i januar 2019
- Projektet sat i bero pga. nuværende prisniveau
- De samlede omkostninger til byggesagen har udgjort 1,8 mio. kr., der i 2021 er dækket af via dispositionsfonden

Seniorvenlige boliger i Hørning

- 37 seniorvenlige boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden
- Lokalplanproces bliver snart igangsat
- Forventet indflytning i sommeren 2026

Renoveringer

Afd. 25, Klostervangen

- Igangsat i 2019, og byggeriet forventes snart at blive afsluttet.
- Arbejdet med helhedsplanen er forsinket ift. den oprindelige tidsplan, og der forventes en væsentlig økonomisk overskridelse af budgettet, som ledelsen har opgjort til at udgøre ca. 73 mio. kr., som primært skyldes ekstra entreprisarbejder, betaling til forlænget byggepladsdrift, indeksering, ekstra omkostninger til genhusning m.v.



- Det er uafklaret, hvordan budgetoverskridelsen skal finansieres, da det afventer drøftelser med Landsbyggefonden.

22. december 2022
Side 5 af 11

Afd. 4, Skovkanten

- Etablering af nye badeværelser (pt. kun bademuligheder i kælder)
- Forventet afsluttet i sommeren 2023.
- I 2021 er der givet tilskud fra dispositionsfonden på 5 mio.kr.

Afd. 37, Fjældevangen

- Reparationer af brud på afdelingens hovedvandedninger (planlagt vedligeholdelse).

Afd. 22, Langenæs II

- Manglende vådrumssikring
- Ledelsen forventer at indgå aftale med entreprenøren omkring udbedring af forholdet, således at entreprenøren for dennes regning vil udføre vådrumssikring i badeværelserne henover en 5-årig periode. Det er ikke afklaret, om der skal ydes tilskud fra boligorganisationen.

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	944	10.707	11.708	13.350	12.296	12.577	27.010
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	7.731	11.597	11.916	12.048	11.785	10.731	9.121

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Egenkapital kr./lejemål	54.690	67.344	66.648	70.282	68.189	68.409	62.475



Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	Disponibel
Arbejds kapital	73.250.435	68.090.863
Dispositionsfond	390.631.691	8.317.129

22. december 2022
Side 6 af 11

Årets resultat er et underskud på 32 mio. kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært et rentetilskud til afdelingerne på 22,6 mio. kr., da organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om, at afdelingerne skal have en forrentning på 1,5% af de fælles forvaltede midler i 2021.

AAB's egenkapital er reduceret med 96,3 mio. kr. i 2021. Den samlede egenkapital udgør 54.690 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2021, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 49,7 mio. kr. – udamortiserede lån
- 22,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2021, fordeler sig på følgende hovedposter:

- 449 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 2 mio. kr. – tilskud byudvalg
- 5,3 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 78,2 mio. kr. – tilskud byggesager
- 33,1 mio. – indbetaling LBF (udamortiserede lån)
- 9,1 mio. kr. – indbetaling LBF (fælles moderniseringsfond)
- 9,3 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)

Den samlede dispositionsfond er i årets løb reduceret med 65 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med 83,6 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 944 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.430 kr. pr. lejemålsenhed). I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden, indtil den disponible del udgør 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. Indbetaling fra afdelingerne til dispositionsfonden bør således indgå i de kommende budgetter.

Tilsynet bemærker, at nuværende niveau for likvid dispositionsfond har den konsekvens, at afdelingerne skal sættes i bidrag. Alternativet er en overførsel fra arbejdskapitalen.

AAB udleverede på mødet et scenarie over dispositionsfondens udvikling frem til 2030. Det fremgår heraf, at dispositionsfonden i 2030 forventes at være reduceret med mere end 50% ift. niveauet i 2021. Udviklingen skyldes primært et forventet højt tilskudsniveau til projekter og byggesager i perioden 2021-2030.



22. december 2022
Side 7 af 11

Som følge af udviklingen i egenkapitalen, har bestyrelsen fået en mere kritisk tilgang til tildeling af tilskud og udlån fra dispositionsfonden. Lejefinansierede råderetsarbejder (kollektiv råderet) er sat på pause frem til d. 1. april 2023.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af fraflytning og lejetab på hhv. 3,3 mio. kr. og 2 mio. kr. Heraf udgør lejetabet 980 t.kr. afd. 61, Skovkollegiet og 1,3 mio. kr. i de nye afd. 66/67 ifm., at afdelingerne er gået i drift.

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

Revisionsprotokol

Boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige administrative områder, som omfatter over 200 dokumenter. Revisor anbefaler, at der udarbejdes en samlet oversigt over samtlige forretningsgangsbeskrivelserne. Efter det oplyste har AAB opdateret alle forretningsgangene og lavet en samlet oversigt over forretningsgangsbeskrivelserne.

Det er revisors indtryk, at ledelsen overordnet har tilrettelagt forretningsgangene hensigtsmæssigt. Dog er der bl.a. vedr. likviditetsområdet, kreditorområdet og lønområdet ikke fuld funktionsadskillelse, og der foretages ikke ledelsesmæssig kontrol af den månedlige huslejekørsel.

Ledelsen er bekendt med, at forholdene indebærer en øget risiko for, at tilsigtede og utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder kan opstå og forblive uopdagede. Det er ledelsens opfattelse, at den løbende ledelsesrapportering og ledelsesovervågning og kontrol med driften i vidt omfang kompenserer herfor.

Revisor har gennemgået boligorganisationens prokuraforhold til banker. Godkendelse af overførsler skal godkendes af to personer i forening. Prokura er tildelt ledende medarbejdere samt medarbejdere i økonomiafdelingen. Revisor anser det som en god overordnet kontrol, at betalinger via banken skal godkendes af to-i-forening.

Revisor bemærker, at der ifm. bilagskontrol har været et bilag, hvor godkenderen via Unik havde godkendt bilaget til endelig bogføring og betaling, selvom beløbet lå over vedkommendes prokuragrænse pga. en fejl i opsætningen i Unik. AAB har oplyst, at det er blevet rettet i systemet.

PwC blev valgt som ny revisor på boligorganisationens repræsentantskabsmøde d. 21. juni 2022.



Korrespondance med LBF

I regnskabs gennemgangen af årsregnskabet for 2021 har Landsbyggefonden konstateret 3 forhold, der ikke forventes en tilbagemelding på, men som blot skal tilrettes i regnskabsindberetningen fremadrettet.

22. december 2022
Side 8 af 11

Driftsbekendtgørelsens § 73

Boligorganisationen har udarbejdet en ny strategi for 2022-2024 med fokus på styrkelse af samarbejde og fællesskab, herunder fokus på at sikre et vel-fungerende beboerdemokrati.

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

- Mål 1: Udgifterne på de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking, skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i en afdeling).
- Mål 2: Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/løntallet.
- Mål 3: AAB's placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Mål 4: Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

Efter revisors opfattelse bør målene for hver afdelings samlede driftsudgifter for en 4 års periode fastsættes pr. afdeling, ligesom der bør ske en afdelingsvis opfølgning herpå, jf. driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6. AAB vil sammen med den nye direktør følge op på de 4-årige mål.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -1,18% i 2021 mod 1,31% i 2020. AAB har suppleret med en bonusrente på 2,68%, som medfører et samlet afkast for afdelingerne på 1,5%.

I 2021 har AAB haft 4 kapitalforvaltere Nykredit, Handelsbanken, Jyske Bank og Lind Capital. Der må alene være bankindeståender på op til 750 t.kr. hos hver forvalter pga. statsgarantien for indeståender op til denne grænse.



22. december 2022
Side 9 af 11

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåls- enhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Administrations- bidrag kr. pr. le- jemål	3.764	3.700	3.663	3.683	3.736	3.743	3.759
Nettoadministra- tionsudgift pr. le- jemål	3.894	3.868	3.798	3.747	3.891	3.800	3.727

Administrationsbidraget er 3.764 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.259 kr. pr. lejemålsenhed). Administrationsbidraget er lavt sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Forholdet om, hvorvidt omkostninger til grundmateriale m.v. kan dækkes af dispositionsfonden, er endnu ikke afklaret med Landsbyggefonden. AAB har netop forelagt spørgsmålet for Landsbyggefonden, og boligorganisationen giver en tilbagemelding til tilsynet, når forholdet er afklaret.

4. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

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 er indgået i skemaerne for planlagt vedligeholdelse. Boligorganisationens vedligeholdelsesplaner omfatter på nuværende tidspunkt de kommende 50 år.

Det fremgår af spørgeskemaet, at der er lånebehov i alle afdelinger, da der er indarbejdet udskiftning af køkken i alle drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens etablerede procedurer vedrørende henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelse. Revisor bemærker, at AAB's afdelingers årlige og opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse generelt er højere end landsgennemsnittet.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

AAB har modtaget granskningsrapporterne. Det fremgår heraf, at der er overensstemmelse mellem resultatet af granskningen og boligorganisatio-



nens henlæggelsesniveau og vedligeholdelsesplaner. Der gjordes dog opmærksom på, at det fulde overblik først foreligger når granskningen omfatter samtlige bygningsdele.

22. december 2022
Side 10 af 11

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

AAB arbejde løbende med effektivisering af driften med udgangspunkt i organisationens 4 mål. Effektiviteten er 85,3% og ligger over regionsgenomsnittet (81,6%). Boligorganisationen har 6 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2021 mod 12 afdelinger i 2020. 4 afdelinger har været røde de seneste 3 år (afd. 32, Abildhaven, afd. 33, Præstehaven, afd. 36, Lette Kollektivboliger, Abildgade og afd. 73, Fænøgade/Graven/Volden).

Boligorganisationen har fokus på at optimere driftens maskinforbrug. I 2019 blev der etableret en fælles maskinpark, der anvendes af organisationens servicecentre. Maskinomkostninger (afskrivning) indgår i både konto 114, 115, 116. Efter det oplyste, var der samme konteringspraksis før etablering af maskinfællesskab. Tilsynet bemærkede, at revisor i forbindelse med revision af årsregnskab 2022 skal vurdere om denne praksis er i overensstemmelse med konteringsreglerne.

Revisor har noteret realiserede besparelser ift. det budgetterede i afdelingerne på konto 106, ejendomsskatter, konto 114, renholdelse, konto 115, almindelig vedligeholdelse, konto 119, diverse udgifter, konto 125, ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder m.v. og konto 131, 202 og 203, renter og tilskud af mellemregning med boligorganisationen. Besparelser på konto 114 har bl.a. baggrund i de oprettede servicecentre. På konto 115 skyldes besparelserne færre udgifter end budgetteret på tværs af afdelingerne og ændring i konteringsprincipper, hvor udgifter til diverse udskiftninger nu konteres på konto 116. Det er forventningen, at omkostninger på konto 115 er faldende.

AAB har opstartet et arbejde med at se på mulighederne for at effektivisere ved at skifte vedligeholdelsesordning fra B til A. Der arbejdes fortsat med at gennemgå afdelingernes vedligeholdelsesreglementer. Det vurderes, at henlæggelsesbehovet – og dermed huslejen – er højere i afdelinger med B-ordning. I det seneste år er der ingen afdelinger, som har skiftet fra B- til A-ordning.



6. Ledelse og beboerdemokrati

22. december 2022

Side 11 af 11

Status

AAB oplever, at beboerdemokratiet er velfungerende, men at det er blevet sværere at rekruttere – særligt yngre – til afdelingsbestyrelserne end tidligere. Med den nye strategi vil der bl.a. være fokus på rekruttering til afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen.

BL har i oktober 2021 udsendt nyt materiale om God Almen Ledelse. Bestyrelsen er orienteret omkring indholdet, men har endnu ikke arbejdet med de enkelte anbefalinger.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er aktuelt 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.