



7. december 2021

Side 1 af 9

Redegørelse

Styringsdialog 2021 Boligforeningen Århus Omegn

Dato: 8. november 2021
Tid: 10:30 - 12:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Jette Holgersen
Direktør Leif Jensen
Økonomichef Ole Juel Nielsen
Driftschef Jacob Engholm Rahbek
Informationschef Tina Axelsen
Projektchef Morten Buhrkall
Sekretariatschef Marianne Brammer
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Torsten Kjær Ravn
Claus Michael Krogh

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 02

Direkte e-mail:
cbj@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/043609-7
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

ÅO'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 ÅO og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.



Dagsorden

7. december 2021

Side 2 af 9

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- Renovering af køkken og bad

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. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Elstedhøj

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Drøftelse af afdelinger omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor.

7. Evt.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt 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.

7.december 2021
Side 3 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Årsregnskab kr./ lejermåls- enhed	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17	2015/ 16	2014/ 15	2013/ 14	2012/ 13	2011/ 12
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.772	5.911	5.705	776	5.568	1.856	6.343	6.159	6.392
Arbejdskapi- tal (likvid del) kr. pr. lejemål	3.026	5.374	6.975	14.362	13.340	29.308	29.655	39.472	39.871

Egenkapital kr. pr. lejemål	36.040	40.081	41.235	42.697	46.858	45.395	45.871	49.600	50.583
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	73.589.307	9.818.634
Dispositionsfond (kr.)	42.734.341	18.730.996

Årets resultat i 2020 er et underskud på 82 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0,5 mio.kr. Underskuddet er finansieret af arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er reduceret med 4,7 mio. kr. hvilket primært skyldes overførsel fra arbejdskapital til dispositionsfonden.



Egenkapitalen er reduceret med ca. 9 mio. kr. i 2020, primært pga. store tilskud fra dispositionsfonden.

7. december 2021
Side 4 af 9

Afgangen fra den samlede dispositionsfond har i 2020 brutto været på ca. 4,6 mio.kr. Likvid dispositionsfond er samlet set uændret. Boligorganisationen har udarbejdet et scenarie over dispositionsfondens udvikling frem til 2029. Udviklingen i såvel likvid dispositionsfond som dispositionsfond i alt forventes jævnt stigende i perioden. Dispositionsfondens likvide del er over lovens mindstekrav på 5.774 kr./lejemålsenhed i 2020, og der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne. Ved overførsel af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden undgår man at sætte afdelingerne i bidrag det kommende år.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

17,6 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
4,6 mio. kr. – overført fra arbejdskapital til boligorganisationen
1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

4,4 mio. kr. – driftsstøtte til afd.
12,6 mio. kr. – tilskud mv.
1,0 mio.kr. – fraflytning/lejetab
0,5 mio.kr. – diverse
13,7 mio. kr. – indbetalinger LBF
1,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afd. (egen trækingsret)

Lejetab/tab ved fraflytning

I 2020 har der været et tab ved lejeledighed og fraflytninger på henholdsvis 788.t.kr. og 189 t.kr. Tabet er mindre end i 2019.

Funktionsadskillelse

Revisor bemærker, at de tildelte brugerrettigheder i IT-systemet ikke fuldt ud understøtter en effektiv funktionsadskillelse vedrørende ændringer af stamdata på fx kreditorer. Organisationens ledelse har taget stilling til disse risici og indført opdagende kontroller på flere områder samt foretaget de nødvendige ændringer i sikkerhedssystemet, som sikrer en fuld funktionsadskillelse. Fra den 18/2-2021 er det ikke muligt for én medarbejder alene at foretage ændring i kreditorstamdata.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2020 forrentet med 1,16% mod -0,48% i 2019.

ÅO's værdipapirer er udlagt til to kapitalforvaltere, Sydbank og Jyske Bank, som har delt mandat.



Forvaltningsrevision

Ifølge revisor lever boligorganisationen op til lovens krav om forvaltningsrevision. Det er vurderingen, at ÅO har et klart ambitionsniveau med egenkontrol og effektiviseringstiltag, hvor organisationsbestyrelse og repræsentantskab har været involveret i analyser og beslutninger om tiltag.

ÅO har udarbejdet analyser på alle konti, der indgår i effektiviseringsenhedens analyser. Der er udarbejdet et katalog over effektiviseringstiltag, hvor målsætninger for de enkelte tiltag er konkretiseret. Analyserne danner grundlag for beslutninger vedrørende organisationens enkelte effektiviseringstiltag. Der arbejdes med 4-års mål på såvel afdelings- som organisationsniveau.

Der er udarbejdet budgetter over udviklingen i afdelingernes forventede driftsomkostninger for de kommende 4 år. Med udgangspunkt i igangsatte effektiviseringer forventes det, at huslejeniveauet overordnet set over periode vil være uændret således, at de opnåede effektiviseringsgevinster opvejer de generelle prisstigninger.

Revisionsprotokol

I revisionsprotokollatet s. 600-601 fremkommer revisor med en række fremadrettede anbefalinger herunder detaljerede forretningsgange, tilbudsindhentning på større arbejder, krav om rekvisition og krav til leverandørers tekst på fakturaer. ÅO oplyste, at revisors anbefalinger er indarbejdet i den ajourføring, der er implementeret.

Administrationsbidrag

Kr. pr lejemålsenhed	2020	2019	2017/ 18	2016/ 17	2015/ 16	2014/ 15	2013/ 14	2012/ 13	2011/ 12
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.618	4.997	6.296 (5.037)	4.732	4.654	4.504	4.470	4.146	3.855
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.457	4.736	6.156 (4.925)	5.241	5.211	4.744	4.604	4.813	4.112

Administrationsbidraget i 2020 ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.160 kr./lejemålsenhed). Kommunen gjorde opmærksom på, at administrationsbidraget som opgjort i årsberetningen var uden afdelingsbidraget.

7. december 2021

Side 5 af 9



7.december 2021

Side 6 af 9

2. Vedligeholdelsesplaner

ÅO oplyser i spørgeskemaet, at 13 (ud af 18) boligafdelinger har utilstrækkelige henlæggelser i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

ÅO arbejder løbende med at tilpasse henlæggelser til vedligeholdelsesplaner i alle afdelinger med henblik på at henlægge retvisende. Kommunen bemærkede, at 5 af de 13 afdelinger med ufinansierede planer ikke har øget de årlige henlæggelser fra 2019 til 2020. Tværtimod er de faldet.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at der arbejdes med trappehenlæggelser, dvs. reservering af årlige henlæggelser til betaling af låneydelser. Kommunen bemærkede, at lovgivningen alene åbner mulighed for lånefinansiering af forbedringer, herunder f.eks. "forbedringsdelen" ved køkkenudskiftninger.

Den obligatoriske granskning var igangsat, ÅO havde leveret materiale til granskeren, men endnu ikke fået tilbagemelding. Når resultatet af granskningen foreligger, vil der være grundlag for en fortsat dialog.

3. Effektiviseringer

ÅO's effektivitet er 76,2% i styringsrapporten og fremstår mindre effektiv end regionsgennemsnittet (80,4%). Der er 4 afdelinger med røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale) mod 5 afdelinger i 2019.

Af oversigten over effektiviseringspotentiale ses et helt tydeligt billede, at de mindre afdelinger er mindst effektive, mens de største afdelinger er mest effektive. De fire røde afdelinger er alle afdelinger med under 30 boliger. ÅO oplyste at udfordringen ift. de mindste afdelinger er, at de er meget sårbare overfor uforudsete udgifter.

ÅO arbejder løbende med at sikre en effektiv drift. I 2020 er der arbejdet med udbud i forbindelse med flyttelejligheder, herunder maling, gulvslibning og rengøring, hvor der er opnået en besparelse på ca. 25-30%. Boligforeningen har arbejdet med at optimere og udvikle den grønne pleje, bl.a. vha. robotplæneklippere i en række afdelinger samt mindre driftsoptimeringer med henblik på nye servicekontrakter for den grønne pleje. Desuden har afd. 3 og 9 skiftet driftsområde fra Viby til det nye Ravnsbjerg med det formål at udnytte medarbejderressourcer bedst muligt.



På mødet drøftedes forskellige udfordringer ift. de 9 benchmarkede konti. Har en leverandør givet for lave priser var der eksempler på problemer med den leverede kvalitet.

7. december 2021
Side 7 af 9

Næsten alle afdelinger har i overensstemmelse med foreningens strategi vedtaget ukrudtsbekæmpelse uden brug af pesticider. Dette vil – alt andet lige – medføre højere udgifter på konto 114/115 (merudgift 500 t.kr.). Fra 2022 er der krav om handleplaner i de afdelinger, der 4 år i træk har været "røde". Kommunen bemærkede, at organisationsbestyrelsen ikke kan diktere besparelser på de konti hvor afdelingsmødet har indflydelse på serviceniveauet som f.eks. konto 114. Evt. kan der redegøres herfor i de kommende handleplaner.

Henlæggelserne på konto 121/122 bør sikre en rimelig kvalitet af lejlighederne. Effektiviseringspotentialet vurderes at ligge i at der indhentes "skarpe" priser på arbejderne.

Kommunen opfordrede til at indhente analyserne fra Effektiviseringsenheden og i øvrigt forsøge at komme "bag" tallene.

4. Ledelse og beboerdemokrati

På baggrund af sagen i Østjysk Bolig og drøftelserne i dialog 2020 ønskede kommunen en kort status fra ÅO.

Det er i den offentlige debat bl.a. foreslået, at organisationsbestyrelserne skulle suppleres med personer fra det private erhvervsliv. ÅO har tidligere har tidligere (indtil 2003) haft ledende bankfolk i bestyrelsen. Erfaringerne var ifølge ÅO ikke entydigt positive.

Fra 2021 er der truffet beslutning om at knytte revisor tætttere på såvel administration som bestyrelse. Det betyder, at revisionen nu deltager i bestyrelsesmøder og som regel vil have et emne på dagsordenen som de gennemgår for bestyrelsen.

Et centralt emne i foreningens strategi er udviklingen af beboerdemokratiet. ÅO har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet, bl.a. ved deltagelse i kursusforløb. I det forløbne år har disse bestræbelser været begrænset af corona-situationen

I efteråret 2021 er der afholdt to kurser for alle interesserede beboerdemokrater samt et kursus for organisationsbestyrelsen. Der er foreløbigt planlagt et kursus for alle beboerdemokrater i januar 2022.



Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

7. december 2021

Side 8 af 9

Kommunen gør 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 bemærkes, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Revisor gjorde opmærksom på, at nogle leverandører også benyttes af medarbejdere privat og anbefalede derfor, at medarbejderne skulle afskæres fra at kunne bruge de rabatter ÅO har forhandlet sig frem til. Organisationsbestyrelsen har derfor vedtaget en politik for private indkøb hvoraf fremgår følgende:

"Ved private køb kan Århus Omegns rabataftaler, bonusser og andre indkøbsaftaler ikke anvendes. Private køb over 5.000 kr. hos Århus Omegns leverandører skal registreres og oversigt skal forelægges Hovedbestyrelsen to gange årligt og revisionen en gang årligt"

ÅO oplyste, at der ikke føres egentlig kontrol med om medarbejdere oppebærer de rabatter ÅO har forhandlet sig frem til.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

ÅO oplyser, at der alene mangler afdelingsbestyrelse i afdeling 16 (ungdomsboliger).

5. Nybyggeri/Renoveringer

Nybyggeri

- Arresøvej i Risskov. Byggeriet forventes opført ultimo 2022.
- Østergårdsvej i Solbjerg.
- Saltholmsgade i Aarhus Midtby (komplekst byggeri og ÅO imødeser problemer v/ udbud mm.)
- Hasselager. Samarbejde med Brabrand Boligforening.
- Grøftthøjparken. Evt. nybyggeri på afdelingens jord.

En generel udfordring i disse nybyggerier er pris- og leveranceproblemer.



Renoveringer

- Afd. 1 Præstevangen
- Afd. 22 Borgmester Jakob Jensens Gade
- Afd. 23 Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade
- Afd. 18 Fuglekærvænget
- Afd. 19 Elevparken

7. december 2021

Side 9 af 9

Sidstnævnte 2 sager håndteres i regi af Byggeskædefonden. Lang sagsbehandlingstid, der forventes 3 år til renovering.

Elstedhøj

ÅO er sammen med Lystrup Fællesråd, Coop, Sweco Architects og KPC i gang med at udarbejde en udviklingsplan for Lystrup Midte, som omfatter et større område centreret omkring SuperBrugsen på Lystrup Centervej. I området findes bl.a. også boligforeningens bebyggelse på Elstedhøj.

En del af forslaget går på at nedrive to af boligforeningens egne opgange i Elstedhøj ned for at skabe en åbning mod det nye torv. ÅO understregede, at der er tale om et ide-oplæg.

Tilsynet gjorde opmærksom, at det ikke var uproblematisk at nedlægge og nedrive almene boliger uden for "ghettooråderne".

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Udviklingen i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige er i de tre afdelinger med fleksibel udlejning positiv set over en femårig periode. I Præstevangen har der været en fortsat positiv udvikling i det forløbne år.

ÅO udtrykte fortsat bekymring for afd. 9 Grøfthøjparken, som ligger øverst i kommunens kategoriseringsmodel, der monitorerer de mindre boligområder under 500 beboere. Afdelingen ligger højt i andel voksne uden for arbejdsmarkedet, herunder også i modtagere af helbredsbeholdt overførselsindkomst. Afdelingen vil, efter boligorganisationens ønske, indgå i drøftelserne, når der skal indgås nye aftaler med kommunen i starten af 2022.

7. Evt.

Tilsynet anmodede om fremsendelse af regnskab med revisionsprotokol for Aktieselskabet Aarhus Omegn.