



Redegørelse Styringsdialog 2021 ALBOA

Dato: 3. november 2021
Tid: 10.00 –11:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-106
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe
Direktør Peter Hebroe
Driftschef Ib B. Andersen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Cecilie Kjærgaard
Torsten Kjær Ravn
Claus Michael Krogh
Johanne Damgaard Sørensen

21. december 2021
Side 1 af 10

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 85 99 02

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

Sag: 21/043620-8
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

ALBOA'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 ALBOA og Aarhus Kommune.

Baggrund

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

På baggrund af 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab



2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

21. december 2021
Side 2 af 10

Den årlige redegørelse vil være 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.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

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

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

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder



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

21. december 2021
Side 3 af 10

7. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	6.595	6.820	6.802	7.117	7.369	7.906	7.085
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.678	3.236	3.222	3.065	2.052	2.575	2.430

Egenkapital kr. pr. lejemål	22.668	21.728	22.204	22.067	21.944	21.678	20.314
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	37.644.540	28.021.726
Dispositionsfond (kr.)	129.549.469	50.247.109

Året resultat er et overskud på 3,4 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært besparelser på møde- og personaleudgifter samt større byggesagshonorar.

Egenkapitalen er steget med ca. 7,1 mio. kr. i 2020.

Der har været en tilgang til arbejdskapitalen på 3,4 mio. kr., som svarer til årets overskud. Arbejdskapitalens disponible del er 3.678 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.589 kr. pr. lejemålsenhed). Den dispo-



nible del af arbejdskapitalen overstiger maksimum for opkrævning, hvorfor der ikke er opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2020.

21. december 2021
Side 4 af 10

Den samlede dispositionsfond er forøget med 3,6 mio. kr. i 2020.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0,1 mio. kr. – rentetilskrivning
- 41,5 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 11,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 12,3 mio. kr. – tilskud mv.
- 2,4 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 91 t.kr. – diverse
- 34,6 mio. kr. – indbetalinger LBF

Likvid dispositionsfond er 6.595 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.609 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet, er der ikke tilgået bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning i 2020. På baggrund af det seneste boligforlig fra foråret 2020 fik ALBOA fremrykket 12 reoveringsager. En stor del af støtte til reoveringerne kommer fra boligforeningens dispositionsfond. Det kan derfor i fremtiden blive nødvendigt at opkræve det pligtmæssige bidrag – måske allerede fra 2022.

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

Korrespondance med LBF

Det aftales, at en evt. efterfølgende korrespondance med Landsbyggefonden om årsregnskab 2020 sendes til kommunen.

Driftsbekendtgørelsens §73

Revisor vurderer, at boligforeningen har stor fokus på og udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer, og det er revisors opfattelse, at boligorganisationen agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt og har tilrettelagt en god økonomistyring.

Kommunen konstaterede, at ALBOA's årsberetning (endnu) ikke opfylder kravene i §73 i driftsbekendtgørelsen. 4 års planer for afdelin-



gerne er ikke udarbejdet, hvilket tilskrives dels personalemæssige forhold og dels corona-situationen i det forløbne år.

21. december 2021
Side 5 af 10

Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været budgetteret med et afkast på 0,5%. Det realiserede afkast i 2020 var på 0,53% mod 0,78% i 2019.

ALBOA bibeholder varighedsmandatet fra 2020 på 2-5 år for de to kapitalforvaltere

Forventningerne til afkast i 2021 er yderst beskedne.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Års-regnskab 2020</i>	<i>Års-regnskab 2019</i>	<i>Års-regnskab 2018</i>	<i>Års-regnskab 2017</i>	<i>Års-regnskab 2016</i>	<i>Års-regnskab 2015</i>	<i>Års-regnskab 2014</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.300	4.250	4.160	4.080	4.080	4.020	3.934
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.913	4.264	4.201	4.040	4.218	4.041	3.878

Administrationsbidraget svarer til benchmark i styringsrapporten. Realiseret nettoadministrationsudgift er mindre end budgetteret. Dette har primært baggrund i følgende:

- En besparelse på mødeudgifter, da det ikke har været muligt at gennemføre flere beboerdemokratiske arrangementer pga. corona-situationen.
- En besparelse på personaleudgifter, da planlagte kurser og arrangementer er blevet aflyst, og den nye ferielov har betydet en besparelse i forhold til det budgetterede.
- Indtægten i form af byggesagshonorarer har været større end forventet. Pr. 1. januar 2020 har ALBOA ændret finansieringen af byggeriafdelingen, så det fremover alene er byggesagerne i de enkelte afdelinger, som dækker driften af byggeriafdelingen.



21. december 2021
Side 6 af 10

2. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Det anføres i det obligatoriske spørgeskema, at der er 22 afdelingerne (32 i 2019), der ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

ALBOA har i de seneste år haft fokus på at forøge henlæggelserne til planlagt og periodiske vedligeholdelse og fornyelse, da flere afdelinger ikke har tilstrækkelige midler til at dække de kommende udgifter.

De opsparede henlæggelser er forøget med 46 mio. kr. i regnskabsåret og udgør 504,5 mio. kr. i 2020.

Det (i spørgeskemaet) opgjorte lånebehov har samtidig indregnet en andel forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres med ekstern låneoptagelse. Størrelsen af den procentvise forbedring er ikke opgjort pt., men i forbindelse med kravet om ekstern granskning har ALBOA i samarbejde med ekstern rådgiver igangsat arbejdet med nye og forbedrede DV-planer med mængder, priser levetider samt procentvis andel af forbedringer. Arbejdet hermed forventes afsluttet i 2022 og giver et strategisk værktøj med fokus på øgede henlæggelser i forbindelse med afdelingernes budgetlægning og 4 års planlægning.

Kommunen kunne bekræfte, at de årlige henlæggelser i en række afdelinger de seneste år var steget, men at udfordringerne med ufinansierede planer ikke er løst, eftersom 22 afdelinger fortsat har udfordringer.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningsprocessen er igangsat.

4. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

ALBOA's effektivitet er på 80,5% (regionsgennemsnit: 80,4%). Der er 5 afdelinger med rød markering (lav effektivitet) mod 7 røde afdelinger i 2019.



Effektiviseringer af administration og drift er fortsat indsatsområder i organisationens nye strategiperiode.

21. december 2021
Side 7 af 10

Både Boligministeriets benchmarkmodel og Landsbyggefondens effektivitetsmodel rater ALBOA ganske positivt med en effektivitet over middel.

I året er der sket sammenlægninger af i alt 6 afdelinger til 2 afdelinger, jf. referat fra repræsentantskabsmøde.

ALBOA har været i gang med at digitalisere alle boliger med det formål at opnå besparelser på flytteregninger. Digitaliseringsprojektet har bestået af en digitaliseringsdel og en udbudsdel. Ved digitaliseringen er der foretaget en opmåling og registrering af alle flader i hver enkelt bolig. For at sikre en god udrulning af projektet, er boligerne blevet inddelt i otte grupper baseret på geografi. I 2020 har ALBOA opnået en besparelse på 1,6 mio. kr. (11,6%) på konto 117, istandsættelse ved fraflytning.

Drøftelse potentialer

Effektivt indkøb er en del af egenkontrollen. Der konkurrenceudsættes altid de arbejder der udføres – både rådgivnings- og byggearbejder.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

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.

ALBOA har fokus på, at medlemmer af bestyrelsen løbende opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet. ALBOA afholder interne



21. december 2021
Side 8 af 10

kurser for bestyrelsesmedlemmer, og der gennemføres årligt et bestyrelsesseminar for organisationsbestyrelsen. Det er også muligt for bestyrelsesmedlemmer at komme på eksterne kurser gennem bl.a. BL.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationen har stor fokus på og udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer, og det er den overordnede vurdering, at boligorganisationen agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange på de testede områder er betryggende, men at der kan ske forbedringer på de interne kontroller.

Revisor bemærker under gennemgangen af de interne kontroller/funktionsadskillelse, at der er blevet afdækket en brist i disse, idet der ikke har været en effektiv funktionsadskillelse mellem de personer, der vedligeholder stamdata for kreditorer, herunder oplysninger om, hvilke konti betalinger skal anvises til, og de personer der bogfører og anviser betaling til disse. Tidligere har forretningsgangen omkring rettelse af visse kreditordata, herunder oplysning om bankkonto for anvisning af betalinger, været henlagt til en eller to personer, begge personer der ikke rekvirerer varer og ydelser eller godkender betalinger for sådanne.

Efter forelæggelse af problemstillingen for direktøren, er der omgående taget aktion på problemstillingen, og bestyrelsen er orienteret om problemet. Den tidligere anvendte forretningsgang er genetableret. Revisors yderligere handlinger har ikke afdækket, at bristen har medført utilsigtede handlinger.

Som aftalt på mødet har ALBOA fremsendt notat på baggrund af anbefalinger/forslag til forbedringer i revisionsprotokollatet af 27. maj 2021. Der redegøres for opfølgningen på anbefalinger/forbedringer samt tidsplan for implementering heraf i boligforeningens forretningsgange og politikker.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

ALBOA har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere, og der er udarbejdet en politik for modtagelse af gaver. Deltagelse i netværk er kun af faglig karakter i ALBOA.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er aktuelt 3 familieboligafdelinger og 5 ungdomsboligafdelinger uden afdelingsbestyrelse.



21. december 2021
Side 9 af 10

6. Byggesager

Nybyggeri

- Søren Frichs Vej. Det forventes, at boligerne er færdige d. 24. februar 2023.
- Ceres Allé. Det forventes, at boligerne er færdige d. 30. juni 2023.

Renoveringer

- Afd. 1, Grundtvigsvej: som en del af projektet er der sket en sammenlægning af afd. 1 og afd. 14.
- Afd. 11, Vestergårdsparken.
- Afd. 16, Høvænget.
- Afd. 18, 19 og 27, Ny Vestergårdsparken.
- Afd. 33, Abildgade.
- Afd. 26, Kjærslund.
- Afd. 29, Kærgårdsparken
- Afd. 35, Kalkærparken.
- Afd. 42, Egelundsparken.

ALBOA fandt det positivt, at kommunen nu arbejder med at åbne op for, at der i nogle tilfælde kan gives kommunegaranti til almindelig realkreditfinansiering af renoveringer (uden medvirken fra LBF).

ALBOA opfordrede kommunen til at overveje på lignende vis at bidrage positivt til, at boligforeningerne kan lånefinansiere arbejder som led i den grønne omstilling.

7. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Vestergårdsparken som samlet boligområde topper årets kategoriseringsmodel. Udviklingen i andelen af beboere udenfor beskæftigelse har samlet for området været rimelig stabil gennem flere år, men for afd. 27 har der i flere år været en negativ udvikling. Afd. 27 er nu en af de afdelinger, der har den højeste andel 18-64-årige udenfor arbejdsmarkedet i hele kommunen. Der vil være opmærksomhed herpå fremadrettet.



Afd. 11, 34 og 37 fik indført fleksibel udlejning i 2020, hvorfor der endnu ikke ses en effekt i data.

21. december 2021
Side 10 af 10

Rundhøj, Tranbjergparken og Håndværkerparken har oplevet en stigning i andelen udenfor arbejdsmarkedet. Håndværkerparken og i særdeleshed Tranbjergparken ligger på dette parameter væsentligt over gennemsnittet i de almene boligområder og sidstnævnte har også en særlig høj andel af modtagere på helbredsbetingsbetings overførselsindkomst.

8. Eventuelt

Ingen bemærkninger.