



25. september 2024
Side 1 af 12

Redegørelse Styringsdialog 2024 AlmenBo Aarhus

Dato: 5. september 2024
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale Y2-106
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Sekretariatschef Louise Ahrensbach
Økonomichef Susanne Belter
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000357
Dokumentnummer:
c12136204

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligorganisationen AlmenBo Aarhus' (BA) årsregnskab 2023 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 2023 vurderet behov for aftale mellem BA og Tilsynet.

Baggrund

Tilsynet i 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 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside m.v.



25. september 2024

Side 2 af 12

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.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
 - Afd. 54 Flintehaven, Harlev
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med LBF
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Kollektiv råderet
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Tilsynsager i årets løb

6. Evt.



25. september 2024

Side 3 af 12

1. Byggesager

Nybyggeri:

Plejhjemmet Kløvervangen, Skødstrup

- Udvidelse af plejhjemmet med 20 plejeboliger (almene ældreboliger) og 6 almene familieboliger
- Pt. er planen, at det kun bliver pleje- og ældreboliger
- Lokalplan er under udarbejdelse da den er udsat til fornyet behandling i byrådet pga. massive protester i nærområdet. BA udtrykker bekymring for at projektet, der er startet i 2016, bliver vanskeligt at realisere.

Afd. 54, Flintehaven Harlev

- Byggeriet blev påbegyndt i 2023 og forventes færdigopført i efteråret 2024
- Et +55 bofællesskab bestående af 54 familieboliger
- Pt. ca. 22 boliger udlejet. Der har været behov for ekstraordinære markedsføringsmæssige tiltag for at fremme udlejningen.
- I sommeren 2024 brændte en længe af afd. 55 ned.
- Projektet er det første almene bofællesskab og erfaringerne i forbindelse hermed ønskes udbredt til kommende bofællesskaber i kommunen.

Afd. 55, Sandvænget, Harlev

- Anden etape i Harlev bestående af rækkehuse i et og to plan
- Aarhus Kommune har godkendt skema A og byggeriet er påbegyndt
- Byggeriet omfatter 35 almene familieboliger

Renovering

Afd. 13, Neptunvej

- Ombygning af afdelingens børnehave til familieboliger. Ombygningen skal finansieres som nybyggeri. Projektet er budgetteret med ca. 6 mio. kr.
- Sagsbehandlingstid på projektet har været et par år med medfølgende tomgang.

Afd. 15, Frydenlund

- Renovering af elevatorer og opsætning af solceller. Projektet er budgetteret med ca. 11 mio. kr.

Afd. 19, Rydevænget

- Renovering af varmtvandsanlæg i afdelingen. Projektet er budgetteret med ca. 9,8 mio. kr.



Spættevej, Frydenlund

25. september 2024

Side 4 af 12

- Bygningen har været kap. 12 institution ejet af Herredsvangs fællesadministration. Grunden må kun benyttes til offentlige formål, men Aarhus Kommune kan ikke finde anvendelse for bygningen. Ændret anvendelse forudsætter ny lokalplan, hvilket afskrækker private udviklere og købere. Der er risiko for tomgang og lejetab i forbindelse med planproces.

I 2023 er der igangsat vinduesudskiftninger i en række afdelinger med en samlet budgettering på ca. 49 mio. kr.

Inden for de næste 3 år påbegyndes en større gennemgående renovering i afdelingerne. Budgettering af renoveringerne er estimeret til omkring 300 mio. kr. (BA udleverede oversigt over de planlagte renoveringer). Renoveringen omfatter bl.a. vinduer, tag, døre mm. Udgiften dækkes fra BA's egen trækingsret i LBF og dispositionsfonden. I afd. 19 Rydevænget er der ydermere behov for en mulig facaderenovering, hvorfor der er opmærksomhed på, at udgiften til renovering i afdelingen ikke bør medføre væsentligt forhøjede huslejestigninger i afdelingen.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	7.821	7.310	6.740	6.499	5.195	5.236	2.315
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.961	3.895	4.629	4.832	4.713	4.605	4.522

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	23.843	23.080	22.256	21.371	20.185	19.929	18.644
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	15.064.091	14.614.007
Dispositionsfond (kr.)	69.966.270	28.853.653



25. september 2024
Side 5 af 12

Årets resultat er et overskud på 267 t.kr, der er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skal primært findes i renteindtægter samt besparelser på kontorholdsudgifter

Den likvide arbejdskapital udgør 3.961 kr. på lejemålsenhed og overstiger benchmark (2.425 kr. pr. lejemålsenhed). Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede egenkapital er forøget med 2,8 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med 1,8 mio. kr. og udgør 7.821 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 7.543 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 20,8 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 6 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,6 mio. kr. – ydelsesstøtte
- 2,5 mio. kr. – tilskud afd.
- 1,2 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 16,3 mio. kr. – indbetalinger LBF

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Pr. 5. september 2024 er der endnu ikke foretaget korrespondance mellem LBF og BA. Korrespondancen eftersendes til tilsynet.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 har BA i ledelsesberetningen for 2023 redegjort for organisationens udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

1. Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelingerne ikke har nævneværdige økonomiske problemer.
2. BA udøver økonomistyring på 3 niveauer:
 - Boligorganisationen
 - Afdelingerne
 - Større renoveringssager samt nybyggeri

Der benchmarkes desuden med værktøjer fra styringsrapporten, Landsbyggefonden (effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmark rapport for boligorganisationerne i Aarhus.



3. BA arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet, kvalitet og effektivitet til gavn for organisationens beboere.

25. september 2024
Side 6 af 12

Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder, og der udvikles løbende nye. Forretningsgange ajourføres årligt.

Der udarbejdes også analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Disse overvåges systematisk, og der rapporteres omkring afdelingernes renoverings- og henlæggelsesbehov.

Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentlige områder. Disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen.

Derudover udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.

4. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der arbejdes med følgende 4-årige områder/mål for afdelingerne:
 - Rentabel energioptimering
 - Rentabel totaløkonomi (produkter af længerevarende kvalitet)
 - Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau (forbehold for indeks)
 - Selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år.

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til målene.

BA har udarbejdet en oversigt over hver enkelt afdelings 4-årige måltal i forhold til de samlede driftsudgifter, deres generelle vedligeholdelsesstand og henlæggelsesniveau.

5. Der er ingen særlige forhold, som revisor har påtalt eller særlige økonomiske problemer i organisationen.

Formueforvaltning

BA oplyste, at der opereres med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Der var i 2023 et afkast på 5,62% mod -9,79% i 2022. Der ses på at reducere de 4 eksisterende forvaltere til 2 forvaltere.



25. september 2024
Side 7 af 12

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget ligger på 4.162 kr. pr. lejemålsenhed i 2023, hvilket

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.162	4.080	4.080	4.080	4.080	4.050	4.050
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.353	4.253	4.054	4.047	3.991	4.054	3.658

er under benchmark (4.568 kr. pr. lejemålsenhed) Der forventes et stigende administrationsbidrag i 2024 og 2025 grundet stigende lønninger, forøgede krav til kontroller, ansættelse af ekstra personale, samt afholdelse af 75-års jubilæum.

Henlæggelser

Revisor bemærker, at vedligeholdelsesplanerne flere afdelinger er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse, idet der i 38 afdelinger er planlagt at bruge af årets henlæggelser, desuden er henlæggelserne i 7 afdelinger under kr. 300 pr. m².

I 2023 har det i tre afdelinger været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser.

Afd. 29 Sabrovænge er der givet tilbud for brug af egen trækingsret til at kunne finansiere vedligehold. Grundet afdelingens høje husleje er det vanskeligt at hæve huslejen yderligere for at kunne realisere de ideelle henlæggelsesniveauer.

Revisor bemærker at 15 afdelinger har delvist illikvide henlæggelser. Ledelsen har oplyst, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet. Afdelingernes illikviditet vil primært blive dækket ved efterfølgende lånoptagning ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder i afdelingerne. Revisor bemærker at der i flere afdelinger fortsat er behov yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Målsætning på 2 års henlæggelser i afdelingerne er ikke blevet opnået i 15 ud af 53 afdelinger. Derudover indgår det i de 4. årige mål, at vedligeholdelsesplanerne er selvfinansierende indenfor 5 år jf. ovenfor. Ledelsen bemærker at der vil være fokus på dette i det kommende budgetår.

I regnskabsåret har det i to afdelinger været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytning. I 8



afdelinger er der ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække næste års budgetterede tab ved fraflytninger.

25. september 2024
Side 8 af 12

Kommunen bemærker, at der fortsat er behov for at øge henlæggelserne, da niveauet for årlige henlæggelser er beskedent i flere afdelinger. Tilsynet vil følge op i forhold til henlæggelsesniveauet. Kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

BA oplyser, at det aktuelle henlæggelsesniveau for nybyggeri er omkring 100 kr./m² og at der er enkelt tilfælde med har været nede 50 kr./m².

Tilsynet noterer en opmærksomhed på at det aktuelle henlæggelsesniveau for nybyggerafdelinger synes for lave.

Kollektiv råderet

BA arbejder på en optimering af processer når afdelinger stemmer om kollektiv individuel råderet. Der ses både på selve udarbejdelsen af forslaget, fordeling af vedligeholdelse og forbedringer, samt den mest optimale finansiering.

Der er igangsat arbejde med udarbejdelse af råderetskataloger.

Kommunen bemærker at en udmeldelse fra styrelsen præciserer, at kollektiv råderet kun gælder forbedringer. Kollektiv råderet kan efter styrelsens opfattelse ikke benyttes til vedligeholdelsesarbejde, dvs., at vedligeholdelsesarbejder bør afholdes af afdelingen via henlæggelser.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningsrapporten fra Sweco viser, at der ikke er henlagt nok. BA bemærker, at SWECO ikke har medregnet BA's indmeldte beløb.

SWECO klassificerer BA's vedligeholdelsesstand som 'normal'.

3. Udlejningssituationen

I 2023 udgør lejetabet 372 t.kr. Tab ved fraflytninger er steget fra ca. 653 t.kr. i 2022 til 857 t.kr. i 2023. Det samlede tab ved lejeledighed/fraflytninger udgør 1,2 mio. kr. i 2023 mod 1,1 mio. kr. i 2022.

Der opleves tiltagende udfordringer med tomgang. Det er derfor forsøgt iværksat nye udlejningsredskaber for at udleje ledige boliger, bl.a. annoncering, video-fremvisning og åbent hus-arrangementer.



Aktuelle ventelister i enkelte afdelinger er begrænsede. Det forventes at lejetab for 2024 er væsentligt højere end 2023.

25. september 2024
Side 9 af 12

Afd. 54 Flintehaven

- Aktuelt er 20 boliger ud af 54 boliger udlejet
- Mange potentielt interesserede, men erfaringen viser at går en længere proces forud, fra at de interesserede melder deres interesse og til at de vælger at takke ja til et boligtilbud. BA bemærker at mange af de potentielt interesserede er anden målgruppe end de vante almene målgrupper ved, at de interesserede er boligejere og derfor er afhængige af at sælge deres bolig forud for indflytning. BA har iværksat markedsstiltag for udlejning af boligerne. Bl.a. ved at koble en ejendomsmægler til udlejningsprocessen, der guider potentielle lejere i at værdisætte deres nuværende ejerboliger, udvikle flyers vedr. afdelingen mm.
- Der skal arbejdes på processen omkring branden omkring marts 2025

Anledningen for et stigende tab ved fraflytning og istandsættelse skyldes forskellige faktorer såsom fordyrende materiale, sundhedseftersyn ved f.eks. udsættelser og dødsboer med dertilhørende lange sagsbehandlingstider. Tab ved fraflytning og istandsættelse er svingende, bl.a. ved at få tilfælde vise sig at være forbundet med større istandsættelse af de udflyttede lejemål.

4. Effektivisering

Med udgangspunkt i den nye effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 fortsætter boligorganisationen den igangværende proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå det nye effektiviseringsmål uden at gå på kompromis med kvalitet/service.

Organisationen har i 2023 haft 3 fokusområder, hvor der er foretaget effektiviseringer:

- Administrationsbidraget
Den årlige effektivisering er steget fra 0,2 mio. kr. i 2016 til ca. 1,1 mio. kr. i 2022. På denne baggrund er der tale om en effektivisering i administrationsbidraget på ca. 1,1 mio. kr. hvilket svarer til en effektiviseringsgrad på 6,8%.
- Udskiftning af varme- og vandmålere til fjernaflæsning
I afdelinger, hvor der er installeret målere med fjernaflæsning, er honoraret til de firmaer, der foretager aflæsningen, lavere end i de afdelinger, hvor der ikke er installeret fjernaflæsning. Dette skyldes



25. september 2024
Side 10 af 12

at firmaerne har en besparelse på udgifterne til aflæsning og udarbejdelse af forbrugsopgørelser. Ser man på udviklingen i honoraret fra 2022 til 2023 i de 15 afdelinger med fjernaflæsning, ses der for alle afdelinger en tydelig besparelse i udgifterne til aflæsning. Opgaven bliver således løst billigere end tidligere og har medført en effektivisering på 132.000 kr. eller knap 20%. +

- Hjælp til pasning af grønne områder i afdeling 14 og 15
I forbindelse med afgang af fastansat personale i afdeling 14 i starten af 2023 og i afdeling 15 ved udgangen af 2022 er der to ejendomsfunktionærstillinger, der ikke er blevet genbesat. I det omfang der fra afdelingernes og inspektørernes side er tilfredshed med serviceniveauet, vil besparelsen på ca. 300.000 kr. kunne betragtes som en direkte effektivisering, da opgaven bliver løst billigere end tidligere.

I 2023 er BA's beboerapp blevet lanceret. App'en har til formål at højne serviceniveauet og give driftsmedarbejdere bedre digitale værktøjer til at udføre deres arbejde. App'en er udviklet af BA.

Der forventes ansat en ny inspektør i 2025 som påvirker det samlede administrationsbidrag fremadrettet. Fra 2024 til 2025 stiger administrationsbidraget med kr. 300,00 pr lejemålsenhed.

Solcelleanlæg har aktuelt været en god driftsmæssig case for boligorganisationen. Udgifter ved implementering af solcelleanlæg har medført forøgelse af huslejen. Samtidig har solcelleanlæg medført en nedsættelse af lejernes el-udgifter.

BA har en effektivitet på 86,7% i 2023 (regionsgennemsnit 81,8%). I 2023 er afdeling 17, Plejehjemmet Kløvervangen den eneste afdeling med en rød markering de seneste 3 år.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er enkelte afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Beboerdemokrati – afvikling af afdelingsmøder

Der er sket optimering af afviklingen af afdelingsmøderne da flere afdelinger eftersøger mere assistance fra administrationens side. Mange har spørgsmål til f.eks. formulering af et forslag, eller kan være utrygge på selve afviklingen af mødet. På baggrund af erfaringer og drøftelser er følgende vedtaget:



25. september 2024
Side 11 af 12

- Afdelingsmøderne splittes op, så der afholdes møder både i foråret og i efteråret. På den måde sker der en bedre fordeling af arbejdet
- Der er en tovholder og koordinator for forslagene, og sørger for at den involverede afdeling følger op og kommer retur med de nødvendige bemærkninger til forslaget inden fristen.
- Der udarbejdes værktøjer til selvhjælp eks. skabelon til at stille et forslag
- Mere deltagelse af personale (drift, sekretariat, og økonomi) på afdelingsmøderne. På denne måde sikres hjælp til de afdelinger der kan have svære punkter på dagsorden, eller dem som bare gerne vil have vores rådgivning eller støtte på selve mødet
- Organisationsbestyrelsen øger deltagelsen til møderne, for at støtte afdelingerne i afholdelsen samt oplyse om arbejdet i organisationsbestyrelsen

Kontrolmiljø/forretningsgange

I 2023 er der foretaget gennemgang af væsentlige økonomiske forretningsgange, og testet de generelle interne nøglekontroller. BA har i denne forbindelse tilrettet arbejdsprocesser for at opnå mere effektive forretningsgange. Bestyrelsen involveres løbende om kontroller og evt. restrisiko.

BA har fokus på stikprøvekontroller ift. bygningsdele. Inspektører hos BA kan ikke udføre arbejder uden ejendomsfunktionærerne inddrages.

I forbindelse med den løbende revision for 2023, har AlmenBo modtaget et managementletter med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgange for indkøbsområdet og test af de generelle interne kontroller. Revisor har kategoriseret observationerne ud fra en umiddelbar vurdering af observationens risiko. Revisor vurderer, at der er en lav risiko ved de fem observationer og anbefalinger, og de kan adresseres når ønsket.

BA oplyste at der for 2024 ikke modtages et management-letter fra revisor, da revisor ikke har fundet nye bemærkninger ift. 2023.

To bestyrelsesmedlemmer har gennemført CBS-uddannelsen for bestyrelsesarbejde.

6. Evt.

Afdelingsmødet træffer beslutning om serviceniveau, men det er organisationsbestyrelsen, der har ansvaret for, at driften af afdelingerne sker forsvarligt og effektivt.



Organisationsbestyrelsen beslutter derfor hvordan arbejdet (konto 114) skal organiseres og udføres. Organisationsbestyrelsen kan inddrage afdelingen heri.

25. september 2024
Side 12 af 12