



1. maj 2020
Side 1 af 5

Redegørelse

Styringsdialog 2019 AL2bolig

Dato: 25. februar 2020
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Langkærvej 2F, 8381 Tilst
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Allan Werge
Forvaltningschef Charlotte Markussen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
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: 19/026882-10
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

AL2bolig oplyser, at de har fokus på at styrke henlæggelser i afdelingerne, og samtidig arbejdes der løbende med effektiviseringer inden for drift og administration.

AL2boligs årsregnskab 2018 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 2019 vurderet behov for aftale mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Likviditet
 - Egenkontrol og §73
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
3. Vedligeholdelsesplaner



- Status
- 4. Effektivisering
- 5. Habilitet
- 6. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Eventuelt

1. maj 2020
Side 2 af 5

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialog 2019 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 2018, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens 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.

2. Økonomi, drift og administration

Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejemålsenhed	regnskab 2018	regnskab 2017	regnskab 2016	regnskab 2015	regnskab 2014	regnskab 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemål	5.200	5.103	7.333	5.409	3.870	2.082
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	1.494	2.208	1.697	1.299	1.229	1.476

Egenkapital i alt kr./ lejemål	13.622	12.964	15.688	13.007	12.707	10.806
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



1. maj 2020
Side 3 af 5

Samlet egenkapital

Samlet egenkapital regnskab 2018	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	11.768.165	6.772.908
Dispositionsfond (kr.)	47.996.608	23.580.693

Egenkapitalen er øget med ca. 3,4 mio. kr. siden 2017. Den samlede egenkapital pr. lejemål er fortsat under det gennemsnitlige niveau for Aarhus.

Årets resultat er et overskud på 142 t.kr., som tilgår arbejdskapitalen. Der er – efter organisationens beslutning - opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2018. Der er ikke opkrævet bidrag i 2019.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 45 mio. kr. ultimo 2017 til ca. 48 mio. kr. ultimo 2018.

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 0,6 mio. kr. i forhold til 2017. Tilgangen som følge af udamortiserede lån har et fald på 454 t.kr. i forhold til 2017. Det skyldes primært fritagelse for betaling af udamortiserede lån i afdeling 110 og 310 Åbyhøjgården. Tilskudsaktiviteten er i forhold til 2017 væsentligt reduceret.

Revisor bemærker, at boligorganisationens fremskrivning for dispositionsfonden viser, at egenkapitalen udvikler sig positivt frem til 2028. Idet der mangler afklaring omkring den endelige støttefastsættelse fra Landsbyggefonden i relation til helhedsplanerne i afdeling 111 Langkærparken og 110/310 Åbyhøjparken, er der usikkerhed omkring, hvor stor en støtte dispositionsfonden skal yde til Langkærparken i de kommende år og dermed udviklingen i dispositionsfondens størrelse.

Afdelingerne har i 2018 ikke indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne herom (minimumsniveau 5.700 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav, hvorfor der i 2019 er indbetalt til dispositionsfondens opbygning.

Likviditet

Revisor bemærker, at boligorganisationens frie likviditet er tilstrækkelig til at indfri gæld til afdelingerne, og dispositionsfondens frie midler kan frigøres med kort varsel.

Egenkontrol og §73

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Revisor oplyser, at der er udarbejdet en



ramme for fastsættelse af 4-årige mål for afdelingernes økonomi, som kan danne grundlag for det videre arbejde med fastsættelse af mål for afdelingerne. Huslejen minus henlæggelser må ikke stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning.

1. maj 2020
Side 4 af 5

Formueforvaltning

Afdelingens midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,7% i regnskabsår 2018 mod 1,7% i 2017.

Boligorganisationen har i 2018 fastlagt en investeringsstrategi, hvor boligorganisationens og afdelingernes overskydende likviditet i fælles forvaltning primært anbringes i realkreditobligationer. Strategien er baseret på et stabilt renteafkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Ultimo 2018 har forvaltningen af boligorganisationens værdipapirer været i udbud samtidig med de sidste lån i helhedsplanen er hjemtaget i afdeling 111 Langkærparken.

På baggrund af udbuddet er forvaltningen udlagt til 3 kapitalforvaltere. De 3 kapitalforvaltere forvalter ca. 85 mio.kr. hver. Der er indgået samarbejde med Hemonto A/S om udvælgelse af kapitalforvaltere samt styring og afrapportering af kapitalforvaltningen.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.396	4.338	4.231	4.116	4.017	3.913
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.353	4.141	4.199	4.112	4.363	3.967

Administrationsbidraget svarer stort set til benchmark i styringsrapporten. Der er indregnet fast bidrag pr. afdeling på 30.200 kr.

3. Vedligeholdelsesplaner

Boligorganisationen har udarbejdet 20-årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet er fastsat ud fra de enkelte afdelingers forhold.

Det fremgår af spørgeskemaet, at 41 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der vil således være behov for forøgelse af henlæggelserne eller udskydelse af vedligeholdelsesarbejder. Der er fra 2017 til 2018 sket en forøgelse af afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner fra 36 til 41



afdelinger. Boligorganisationen oplyser, at det bl.a. skyldes krav fra kommunens side om, at der skal henlægges til fornyelse af køkken/bad. Arbejder som typisk er omfattet af kollektiv råderet.

1. maj 2020
Side 5 af 5

Revisor bemærker, at ledelsen de seneste år har haft fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne, så de kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Henlæggelserne er samlet set steget fra ca. 153.093 t.kr. pr. 31. december 2017 til ca. 159.249 t.kr. pr. 31. december 2018.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at årets henlæggelser er reduceret i 2018 set i forhold til 2017 (379 t.kr.). Kommunens bemærkede, at godkendelse af lån med sikkerhed i afdelingernes bygninger til finansiering af ufinansierede vedligeholdelsesplaner vil forudsætte, at den enkelte afdeling årligt henlægger rimeligt/passende til periodisk og planlagt vedligeholdelse.

4. Effektivisering

Det fremgår i styringsrapporten, at boligorganisationen løbende arbejder med effektiviseringer inden for drift og administration. Der arbejdes med udbud af flyttesager og opmåling af alle afdelinger og udearealer. I administrationen er der fokus på implementering af nye moduler i det administrative system.

På baggrund af tilfredshedsundersøgelser vurderes boligorganisationens driftscentre at være velfungerende. Boligorganisationen oplyser, at det ikke er muligt at se besparelser på afdelingernes konto 114.

5. Habilitet

Boligorganisationen oplyser, at den øverste ledelse generelt ikke indgår i sammenhænge, der kan skabe tvivl om habilitet. Man er opmærksom på bestemmelserne i §§17 og 18 i almenboligloven.

6. Ledelse og beboerdemokrati

I boligorganisation er der ganske få afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Boligorganisationen bemærker i styringsrapporten, at der er ansat en beboerkonsulent, som skal medvirke til at styrke fællesskabet og samarbejdet i de afdelinger, som ikke har en boligsocial helhedsplan.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.