



23. december 2020
Side 1 af 7

Redegørelse

Styringsdialog 2020 Boligforeningen Århus Omegn

Dato: 17. november 2020
Tid: 10:30 - 12:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Jette Holgersen
Direktør Leif Jensen
Økonomichef Ole Juel Nielsen
Advokat Marianne Brammer
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Mette Simonsen
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: 20/055784-6
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste Boligforeningen Århus Omegn (ÅO), at der er fokus på effektivisering af driften ved udbud, udlicitering af grønne områder mv.

ÅO's årsregnskab 2019 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Fra 2019 har ÅO omlagt deres regnskabsperiode, så den følger kalenderåret. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2020 vurderet behov for aftale mellem ÅO og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Lejetab/tab ved fraflytning



- Funktionsadskillelse
- Egenkontrol og "§73"
- Korrespondance med LBF
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

23. december 2020
Side 2 af 7

2. Vedligeholdelsesplaner

3. Effektivisering

- Status

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Afdelinger med særlige udfordringer

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne omfattet af fleksibel udlejning. Ingen af boligorganisationens afdelinger er udpeget som observationsområde. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, 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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2019, 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.



23. december 2020
Side 3 af 7

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Årsregnskab kr./lejemålsenhed	2019	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.911	5.705	776	5.568	1.856	6.343	6.159	6.392	7.003
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	5.374	6.975	14.362	13.340	29.308	29.655	39.472	39.871	40.134

Egenkapital kr. pr. lejemål	40.081	41.235	42.697	46.858	45.395	45.871	49.600	50.583	51.491
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	78.271.216	16.924.128
Dispositionsfond (kr.)	47.320.008	18.613.740

Årets resultat i 2019 er et overskud på 2.884 t.kr. mod et budgetteret overskud på 840 t.kr. Overskuddet skyldes primært øgede indtægter fra byggesagshonorar og renter.

Egenkapitalen er reduceret med ca. 2,2 mio. kr. i 2019, primært pga. store tilskud fra dispositionsfonden.

Tilgangen til den samlede dispositionsfond har i 2019 brutto været på ca. 217 t.kr. Tilvæksten i den likvide dispositionsfond er på ca. 849 t.kr. 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 5.700



kr./lejemålsenhed i 2019, og der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne.

23. december 2020
Side 4 af 7

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:
17,6 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
3,1 mio. kr. – overført fra arbejdskapital til boligorganisationen
1,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:
4,4 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
1,7 mio. kr. – tilskud mv.
1,5 t.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 2019 har der været et tab ved lejeledighed og fraflytninger på henholdsvis 884.t.kr. og 1.225 t.kr.

Revisor anbefaler, at der fortsat er et fokus på tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Funktionsadskillelse

Revisor bemærker, at der ikke er etableret funktionsadskillelse mellem medarbejdere, som kan oprette/godkende betalinger og de medarbejdere, der kan ændre i kreditorstamdata, og at der ved betalinger dannes en betalingsfil, som ligger på et fællesdrev, hvor alle har adgang til at foretage rettelser i filen. Det anbefales, at der foretages en månedlig gennemgang af log over ændringer i stamdata i stedet for den nuværende kvartalsvise gennemgang, og at betalingsfilen kun placeres på et fællesdrev ved straksoverførsel til bank og ellers placeres på et låst drev, hvor der ikke kan rettes i filen.

ÅO oplyser, at organisationen følger revisors anbefalinger, og at det kun er ved straksoverførsel, at betalingsfilen placeres på et fælles drev.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2019 forrentet med -0,48% mod 1,43% i 2017/2018.

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 egenkontrollen og effektiviseringstiltag, hvor organisationsbestyrelse og repræsentantskab har været involveret i analyser og beslutninger om tiltag.

23. december 2020

Side 5 af 7

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.

Revisor anbefaler, at der løbende følges op på de økonomiske gevinster ved det samlede katalog af effektiviseringstiltag, og at rapportering af egenkontrollen benchmarkes mod andre boligorganisationer.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr lejemålsenhed</i>	<i>2019</i>	<i>2017/18</i>	<i>2016/17</i>	<i>2015/16</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2012/13</i>	<i>2011/12</i>	<i>2010/11</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.997	6.296 (5.037)	4.732	4.654	4.504	4.470	4.146	3.855	3.717
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.736	6.156 (4.925)	5.241	5.211	4.744	4.604	4.813	4.112	4.164

I 2017/2018 dækker over en periode på 15 måneder. Tallet i parentes er omregnet til 12 måneder.

Administrationsbidraget i 2019 ligger over benchmark i styringsrapporten (benchmark 4.090 kr./lejemålsenhed).

2. Vedligeholdelsesplaner

ÅO oplyser i spørgeskemaet, at der er 11 afdelinger med 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 årlige henlæggelser i en række afdelinger havde nået et rimeligt niveau, men der fortsat var afdelinger, hvor niveauet for årlige henlæggelser var relativt lavt.

23. december 2020
Side 6 af 7

3. Effektiviseringer

ÅO oplyser i styringsrapporten, at boligorganisationen i de sidste par år har igangsat initiativer, som kan bidrage til at reducere huslejen i alle afdelinger. I 2017 gennemførte ÅO en beboerundersøgelse, der viste, at en lavere husleje står øverst på beboernes ønskeliste.

ÅO arbejder løbende med at sikre en effektiv drift. I 2019 er der arbejdet med udbud i forbindelse med flyttelejligheder, maling, gulvslibning og rengøring. Boligerne er opdelt i to puljer, som er udbudt hver for sig. Der er en forventning om en besparelse på ca. 25% på arbejdet med flyttelejligheder. De grønne områder er udliciteret i de fleste afdelinger, og der er indført robotplæneklippere i flere afdelinger.

For et par år siden digitaliserede boligorganisationen alle afdelinger, som har dannet grundlag for flere af de gennemførte udbud. Digitaliseringen har medført et mere præcist overblik over mængder på bygningerne. På baggrund heraf er ÅO i gang med at revurdere henlæggelser i alle afdelinger for at gøre dem mere præcise.

ÅO fremstår mindre effektiv end regionsgennemsnittet. Der er 5 afdelinger med røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale). Der er ikke skabt klarhed over hvorfor disse 5 afdelinger fremstod mindre effektive end de øvrige afdelinger.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.



ÅO har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet, bl.a. ved deltagelse i kursusforløb.

23. december 2020
Side 7 af 7

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Direktør Leif Jensen deltager i et kursus med et fagligt formål.

ÅO har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere.

ÅO drøfter pt. retningslinjer for håndtering af gaver fra leverandører.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

ÅO har i 2019 afholdt en introduktionsdag for nye beboerdemokrater, og der afholdes løbende kurser for beboerdemokrater med henblik på at løfte kompetencer og vidensniveau, og hvor beboerdemokrater kan få en generel indføring i arbejdet som beboerdemokrat i boligorganisationen.

ÅO oplyser, at der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

5. Afdelinger med udfordringer

Se punkt 6.

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.

ÅO udtrykte bekymring for afd. 9 Grøfthøjparken, som ligger øverst i modellen, der monitorerer de mindre boligområder under 500 beboere. Afdelingen ligger højt i andel voksne uden for arbejdsmarkedet, herunder også i modtagere af helbredsbetingsbetet overførselsindkomst. En analyse vurderer, at en boligsocial indsats ikke kan give den ønskede ændring i beboersammensætningen pt., og boligorganisationen anmoder om at indføre fleksibel udlejning i afdelingen. Tilsynet ser nærmere herpå i det nye år.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.