

Ledelsesberetning 2020

Økonomi generelt for AlmenBo Aarhus

Organisationen

Organisationens driftsresultat udviser et overskud på kr. 459.041.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2020 opgjort til kr. 268.400.000.

Organisationen har i 2020 ydet afdelingerne en forrentning på 0,94 % af mellemregningen.

Afdelinger

50 afdelinger har i 2020 tilsammen haft et overskud på ca. kr. 10.000.000. Kun 2 afdelinger kom ud af 2020 med et mindre underskud.

Primære årsager til afdelingernes overskud er generelle effektiviseringer på diverse driftskonti samt et positivt afkast på mellemregningen (renteindtægt).

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret for 2020 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på godt kr. 45.750.000. Der er i 2020 anvendt kr. 35.500.000 af de henlagte midler til planlagt vedligehold og fornyelser.

Der er fra konto 402 og 403 henlæggelser til fraflytninger og istandsættelser ved B-ordning anvendt godt kr. 7.400.000 til istandsættelse af lejligheder.

Sideaktivitetsafdelinger

Foreningens sommerhus i Dyngby har i 2020 fået et driftstilskud fra organisationen på kr. 36.097,94.

Sommerhuset har været udlejet i 16 uger. Grundet Corona blev 6 uger i 2020 aflyst.

Fælles opnotering

AarhusBolig er fortsat en stor succes. Prisen for at lade sig opnotere til næsten 50.000 boliger er fortsat kun kr. 100 om året. Hvis der ses bort fra udlejningens øvrige udgifter, har samarbejdet givet AlmenBo Aarhus en indtægt på kr. 610.000 i opnoteringsgebyrer i 2019.

Aarhusbolig har i dag mere end 120.000 ansøgere til vore almene boliger.

Effektivisering / Driftsbekendtgørelsens § 13 samt § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 13 og § 73 skal der redegøres for organisationens økonomiske udvikling samt den udøvende økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret. Dette redegøres via nedenstående punkter:

Særlige økonomiske problemer i boligorganisation og dens afdelinger

Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelinger ikke har nævneværdige økonomiske problemer.

Den udøvende økonomistyring

AlmenBo Aarhus udøver økonomistyring på 3 niveauer:

I. Boligorganisationen:

- Månedlig administrativ budgetopfølgning
- Kvartalvis afrapportering til organisationsbestyrelsen
- Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti

II. Afdelingerne

- Månedlig administrativ budgetopfølgning af driftskonti
- Månedlig kontrol af driftskonti af ejendomsfunktionærer
- Kvartalvis afrapportering til afdelingsbestyrelser

III. Større renoveringssager samt nybyggeri

- Månedlig administrativ budgetopfølgning
- Månedlig afrapportering til organisationsbestyrelsen
- Månedlige afstemninger på alle væsentlige konti

Der benchmarkes endvidere med værktøjer fra styringsrapporten, Landsbyggefonden (Effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmarksrapport for organisationerne i Aarhus.

Den gennemførte egenkontrol

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

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

Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentligste områder, disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen. Endvidere udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.

Fokus på effektiv drift

AlmenBo Aarhus er, som alle øvrige boligorganisationer i Danmark, blevet pålagt at finde besparelser samlet i sektoren på op mod kr. 1.500.000.000 svarende til ca. 8 % i forhold til regnskabstal for 2014 og være indfriet i regnskaberne for 2020. Allerede i 2019 er dette mål nået for AlmenBo Aarhus, men også på landsplan. Dette flotte resultat har afstedkommet et nyt mål omkring samlede besparelse på kr. 1.800.000.000 frem mod regnskabsåret 2026.

AlmenBo Aarhus fortsætter den igangværende proces, hvor alle i organisationen hjælper med til at nå det nye mål uden at gå på akkord med kvalitet/service. Organisationsbestyrelsen godkender og fastsætter overordnede mål for effektiviteten i organisationen. Driftsafdelingen og ejendomsfunktionærerne arbejder med indkøbspolitikker og forenkling af arbejdsprocesser i afdelingerne samtidig med, at administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og effektiviseret rundt om i organisationen.

Nedenstående effektivitetsmodel fra Landsbyggefonden viser AlmenBo Aarhus' besparelspotentiale

Faktiske driftsudgifter i kr./m2						Modelberegnete udgifter i kr./m2						Besparelspotentiale i kr./m2					
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
389	391	381	377	386	383	432	438	449	454	462	470	-43	-4	-25	-34	-33	-45

AlmenBo Aarhus ligger pænt under de modelberegnete udgifter og med negativt besparelspotentiale.

Effektivitetsmodellen fra Almen Styringsdialog viser, at effektivitetsgennemsnittet for AlmenBo Aarhus ligger på 78,5% i forhold til det samlede bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

På afdelingsniveau er fordelingen i organisationen for 2019 således:

Afdelinger	Målsætning
Røde afdelinger: 16,17,24,30, 34,39,41,42,47	Med effektivitet mellem 63-70%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at flytte afdelingerne til en effektivitetsprocent over 70, således afdelingerne skifter niveau til gul.
Gule afdelinger: 1,2,3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,19,20,24,25, 26,27,29,31,33,35,36,37,38,40,43,44,45,46, 48,49,50,51	Med effektivitet mellem 70-90%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at flytte afdelingerne til en effektivitetsprocent over 83,2, hvilket er regionens gennemsnitsprocent.
Grønne afdelinger: 4, 5, 22, 32	Med en gennemsnitlig effektivitet over 95%, er det AlmenBo Aarhus' målsætning, at fastholde afdelingernes position og undersøge for yderligere besparelser i driften.

Der henvises i øvrigt til AlmenBo Aarhus' Årsrapport, der uddybende viser tiltag og resultater indtil nu.

De faste 4-årige mål for hver afdeling

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2018, at der arbejdes videre med følgende 4 områder/mål.

- 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 ovenstående mål.

Resultat af disse tiltag vil blive forelagt på afdelingsmøderne i september og fremgå af hjemmesiden.

Man vil endvidere under bilag 1. kunne se hver enkelt afdelings 4 årige mål udviklingsmæssigt i forhold til de samlede driftsudgifter og deres generelle vedligeholdelsesstand og henlæggelsesniveau. (Regnskabstal for 2019 og budgettal for 2021)

Forhold, som revisor måtte have påtalt

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

Nybyggeri

Sandkåsvej, 8210 Aarhus V (112 almene ungdomsboliger)

Opstart af byggeri marts 2020.

AlmenBo Aarhus forventer at have boligerne klar til udlejning i august 2021.

Plejhjemmet Kløvervangen, 8541 Skødstrup (16 plejeboliger + op til 10 almene familieboliger)

Der projekteres med en udvidelse af plejhjemmet i samarbejde med Aarhus Kommune. I boligplan for Aarhus Kommune Omsorg og Sundhed projekteres med yderligere 16 boliger. Vi håber, at denne andel kan øges med yderligere 10 almene boliger. Der er igangsat en proces med Aarhus Kommune omkring ny lokalplan mv. Der forventes projektering ultimo 2021, opførelse af boliger i 2022 med udlejning i 2023.

Tåstrupvej, 8462 Harlev (55 seniorboliger/+55 boliger samt 30 rækkehuse)

Lokalplanproces er igangsat og forventes færdig medio 2021. Sideløbende projekteres der med grunden og første etape med opførelse af +55 boliger. Der forventes opførelse af boligerne i 2022 med udlejning i 2023. Etape 2 med opførelse af rækkehusbebyggelse forventes igangsat i 2025.

Øvrige projekter

Endvidere er der etableret kontakt med flere private byudviklere i håb om, at der i fælleskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor Kommunen har fastholdt en andel på op til 25% almene boliger.

AlmenBo Aarhus ser endvidere indad, og håber at kunne finde interne fortætningsprojekter, som kan glæde både nuværende og kommende beboere.

Renovering

Afdeling 6, Silkeborgvej.

Renovering af Køkkener og eltavler.

Arbejdet er udført i 2020. (1,5 mio.)

Afdeling 10, Åbenrågade.

Renovering af selskabslokale og låsesystemer.

Arbejdet er udført i 2020. (2 mio.)

Afdeling 11, Neptunvej.

Renovering af facader og vinduer.

Arbejdet er udført i 2020. (16 mio.)

Afdeling 15, Frydenlund.

Der er igangsat en renovering af badeværelser, eltavler og nøgler/låse. (35 mio.)

Arbejdet er igangsat og forventes udført 2022/23.

Afdeling 17, Plejehjemmet Kløvervangen.
Solceller, Kaldeanlæg og varmeanlæg.
Arbejdet er udført i 2020 (2 mio.)

Afdeling 31, Hjelmagerparken.
Renovering af skure
Arbejdet er igangsat og forventes udført i 2021 (1,5 mio.)

Afdeling 52, Skødstrupbakken.
Solceller med batteriløsning.
Arbejdet er udført i 2020 (1 mio.)

Renoveringen af køkkener og badeværelser i mange af vore afdelinger forløber planmæssigt. Renoveringen omfatter beboere og de indflyttere, der måtte ønske det. Udgiften for renoveringen pålægges den enkelte lejlighed.

Grønne tiltag

Der er nu etableret solcelleanlæg i afdeling 17 Kløvervangen, afdeling 19 Rydevænget, afdeling 50 Lauritshøj, afdeling 52 Skødstrupbakken og flere afdelinger er på vej.

Der er igangsat El-delebilordninger i Viby, Frydenlund og i Herredsvang.
Der udført adskillelse af regn- og spillevand i afdeling 5 på Jævnødøgnvej.
Der arbejdes på at finde områder til biodiversitet rundt om i afdelingerne.
Derudover har der været diverse tiltag af deleøkonomi i afdelingerne.

Større sager i 2020

COVID-19

Covid-19 har været det dominerende fokus i 2020. Med nedlukningen i marts fulgte mange nye udfordringer. Vi har gennem hele året haft fokus på balancegangen mellem sikkerhed for medarbejdere og beboerne og hensynet til opretholdelse af et højt serviceniveau for vores beboere.

Organisationsbestyrelsen valgte den 20. august 2020, at aflyse samtlige afdelingsmøder, hvilket overordnet set har mødt stor forståelse fra beboerne. Dette har dog desværre betydet, at flere afdelinger end normalt er uden afdelingsbestyrelse. Vi har løbende opdateret vores hjemmesiden med informationer til beboerne omkring tiltag, ændringer af fysisk åbningstid, samt oplysninger omkring testmuligheder i nærområderne. Endvidere er der via Kulturministeriet søgt om økonomisk hjælp til bekæmpelse af ensomhed og selvisolation.

Der har været øget fokus på den enkelte medarbejders trivsel, idet den fysiske og sociale relation har været meget begrænset. Vurderingen fra ledelsens side er, at der blandt medarbejdere er stor forståelse for- og efterlevelse af de mange tiltag men, at coronatrætheden så småt melder sig.

Stort set alle arrangementer i 2020 blev aflyst. Det gælder alt fra kursusweekend for repræsentantskab til sociale arrangementer for bestyrelser, beboere og medarbejdere.

Digitalisering

Der arbejdes fortsat på øget digitalisering og arkivering, til bedst mulig sikring af dokumenter, arbejdsgange mv. Den almene sektor bliver i 2021 sidestillet med de offentlige myndigheder mht. muligheder for at benytte af digital post løsningen. Der er etableret samarbejde med BL og Digitaliseringsstyrelsen omkring implementeringen, som forventes i sommeren 2021.

GDPR/Persondata

Der har været stort fokus på overholdelse af GDPR. Udfordringer kan være at indarbejde nye vaner hos medarbejderne og gøre reglerne nemme at forstå og efterleve. Der er i årets løb foretaget opfølgning og gennemgang hos den enkelte medarbejder, med henblik på afklaring af, hvordan hver enkelt løbende overholder reglerne omkring databeskyttelse. Desværre er nogle af projekterne med awareness udskudt til 2021 grundet corona.

Ghetto / Parallelsamfund

Parallelsamfund har været et stort tema igen i 2020. AlmenBo Aarhus har, som alle øvrige boligorganisationer, fokus på at undgå at få afdelinger på den såkaldte ghettoliste og herved komme i risiko for nedrivning af boliger mv.

For at komme på ghettolisten skal et boligområde omfatte mindst 1000 beboere og opfylde mindst 3 af nedenstående 5 kriterier.

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40%
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande overstiger 50%
3. Antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7% af beboere på 18 år og derover
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse overstiger 50%
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

AlmenBo Aarhus havde ikke områder/afdelinger i 2020, hvor ovenfor stående kriterier blev opfyldt, men organisationen følger selvfølgelig udviklingen nøje for at modvirke, at dette kommer til at ske fremadrettet.

Vigtige værktøjer til at imødegå ovenfor nævnte kan nævnes udlejningsværktøjerne ”Kombineret venteliste” samt ”Fleksibel venteliste”. Aftaler man indgår med Aarhus Kommune.

AlmenBo Aarhus har fleksibel udlejningsaftale i Herredsvang afdeling 19 og 22 samt Frydenlund afdeling 14 og 15.

Det Boligsociale Fællessekretariat og AlmenBo Aarhus arbejder sammen med de øvrige almene boligorganisationer og Aarhus Kommune for at styrke de boligsociale indsatser på tværs af byen, herunder helhedsplaner for bl.a. Herredsvang og Frydenlund/Vandtårnsområdet.

Manglende afdelingsbestyrelser

Beboerdemokratiet er i hele Danmark udfordret på frivillige, det samme er AlmenBo Aarhus. I 2019 lykkedes det dog at vende den negative udvikling omkring antallet af afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Så kom Corona og nu har vi med udgangen af 2020 hele 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. (mod 4 i udgangen af 2019 og 8 i 2018)

Organisationen vil fortsat have fokus på problemstillingen og tilbyde diverse tiltag og værktøjer til at hjælpe afdelingerne, til at få flere beboere til afdelingsmøderne og derved forhåbentlig flere kandidater på stemmesedlerne.

Bilag 1

Samlede driftsudgifter i 2014 og 2019 samt 4 års budgetterede måltal

Afdeling	Antal enheder	Regnskab	Regnskab	Budget				Henlæggelser Niveau 2020/21	
		2014	2020	2021	2022	2023	2024		
1 Vestre Ringgade	92	3.935.815	4.594.363	4.551.142	4.642.165	4.735.008	4.829.708	Orange	2%
2 Vestre Ringgade	68	3.768.899	4.412.468	4.316.869	4.316.869	4.316.869	4.316.869	Grøn	0%
3 Paludan M.	58	2.768.104	3.197.333	3.243.040	3.275.470	3.308.225	3.341.307	Gul	1%
4 Nordborggade	26	1.296.884	1.270.544	1.373.874	1.387.613	1.401.489	1.415.504	Gul	1%
5 Jævnøgsvej	32	1.678.755	2.201.742	2.331.614	2.354.930	2.378.479	2.402.264	Gul	1%
6 Silkeborgvej	35	1.149.142	1.442.388	1.650.677	1.667.184	1.683.856	1.700.694	Gul	1%
7 Illerupvej	180	9.193.015	11.610.260	11.781.322	11.899.135	12.018.127	12.138.308	Gul	1%
8 Holme Møllevej	58	2.993.282	3.334.423	3.440.093	3.440.093	3.440.093	3.440.093	Grøn	0%
9 Kirkedammen	147	7.154.939	7.544.764	7.643.712	7.720.149	7.797.351	7.875.324	Gul	1%
10 Åbenrågade	86	4.748.262	5.126.215	5.295.068	5.321.543	5.348.151	5.374.892	Lys grøn	0,5%
11 Neptunvej	111	5.949.568	6.649.490	6.718.056	6.751.646	6.785.405	6.819.332	Lys grøn	0,5%
12 Neptunvej	97	4.981.811	5.586.448	5.979.901	6.009.801	6.039.850	6.070.049	Lys grøn	0,5%
13 Neptunvej	98	5.285.061	6.095.297	6.594.717	6.627.691	6.660.829	6.694.133	Lys grøn	0,5%
14 Musvågevej	253	15.598.253	15.316.501	16.262.185	16.424.807	16.589.055	16.754.945	Gul	1%
15 Frydenlunds Allé	289	17.561.003	17.163.585	19.895.429	20.094.383	20.295.327	20.498.280	Gul	1%
16 Græsvangen	92	7.193.940	10.585.046	10.972.046	11.026.906	11.082.041	11.137.451	Lys grøn	0,5%
17 Kløvervænget	69	6.266.290	6.550.939	6.720.003	6.787.203	6.855.075	6.923.626	Gul	1%
18 Græsvangen inst.	12	252.659	229.213	242.983	236.856	236.856	236.857	inst.	
19 Rydevænget	200	12.680.234	14.532.121	15.441.381	15.518.588	15.596.181	15.674.162	Lys Grøn	0,5%
20 Vestergade	22	1.429.008	1.667.834	1.705.177	1.722.229	1.739.451	1.756.846	Gul	1%
21 Rydevænget inst.	8	381.650	290.382	298.411	299.853	299.853	299.854	Inst.	
22 Fjældevnget	257	15.526.109	18.146.445	18.751.340	18.938.853	19.128.242	19.319.524	Gul	1%
23 Fjældevnget inst.	13	557.901	368.631	390.310	387.684	387.684	387.685	inst.	
24 Bødker Balles Gård	20	1.105.527	1.245.692	1.313.989	1.327.129	1.340.400	1.353.804	Gul	1%
25 Skelagervej	94	5.501.389	5.983.667	6.122.598	6.183.824	6.245.662	6.308.119	Gul	1%
26 Skelagervej	94	5.992.184	6.945.970	7.087.924	7.087.924	7.087.924	7.087.924	Grøn	0%
27 Skelagervej	36	963.879	1.007.242	1.112.602	1.123.728	1.134.965	1.146.315	Gul	1%
28 Rydevænget	8	395.524	444.035	498.015	529.191	529.191	529.192	Fælleshus	
29 Sabro Vænge	33	1.712.627	2.177.551	2.153.694	2.196.768	2.240.703	2.285.517	Orange	2%
30 Rundhøj Allé	12	519.333	611.848	635.359	641.713	648.130	654.611	Gul	1%
31 Hjelmagerparken	67	4.045.576	4.384.073	4.534.959	4.580.309	4.626.112	4.672.373	Gul	1%
32 Engskovbakken	155	9.120.832	10.397.552	10.725.149	10.832.400	10.940.724	11.050.132	Gul	1%
33 Vistoftparken	70	4.673.077	5.239.521	5.338.324	5.391.707	5.445.624	5.500.081	Gul	1%
34 Holme Møllevej	7	554.463	568.330	591.395	597.309	603.282	609.315	Gul	1%
35 Skejbytoften	30	1.964.220	2.221.959	2.290.374	2.313.278	2.336.411	2.359.775	Gul	1%
36 Ladefogedvej	40	2.909.569	3.194.828	3.312.691	3.345.818	3.379.276	3.413.069	Gul	1%
37 Ladefogedvej	40	2.703.597	2.906.310	3.010.672	3.040.779	3.071.187	3.101.898	Gul	1%
38 Tousvej	24	778.885	829.447	900.975	909.985	919.085	928.275	Gul	1%
39 Ranunkelvej	50	3.142.451	3.693.627	3.776.660	3.814.427	3.852.571	3.891.097	Gul	1%
40 Kløvermarksvej	27	915.431	1.052.635	1.042.314	1.052.737	1.063.265	1.073.897	Gul	1%
41 Torpevnget	36	1.240.564	1.537.719	1.446.738	1.453.972	1.461.242	1.468.548	Lys grøn	0,5%
42 Højagerparken	35	2.356.800	2.577.452	2.650.595	2.677.101	2.703.872	2.730.911	Gul	1%
43 Ladefogedvej	46	3.244.191	3.372.435	3.450.625	3.467.878	3.485.218	3.502.644	Lys grøn	0,5%
44 Ranunkelvej	26	1.731.494	1.856.908	1.977.685	1.977.685	1.977.685	1.977.685	Grøn	0%
45 Langørvej	31	2.379.789	2.094.144	2.213.429	2.235.563	2.257.919	2.280.498	Gul	1%
46 Herredsvej	42	1.931.946	2.150.670	2.207.027	2.207.027	2.207.027	2.207.027	Grøn	0%
47 Oldjordsvej	60	2.531.574	2.831.442	2.882.200	2.911.022	2.940.132	2.969.534	Gul	1%
48 Stationsvænget	35	2.547.108	2.640.427	2.732.130	2.759.451	2.787.046	2.814.916	Gul	1%
49 Engskovvænget	34	2.651.344	2.708.591	2.809.049	2.823.094	2.837.210	2.851.396	Lys grøn	0,5%
50 Lauritshøj	72	6.566.521	6.613.949	6.750.197	6.783.948	6.817.868	6.851.957	Lys grøn	0,5%
51 Åbenrågade	17	2.778.808	1.482.527	1.586.239	1.602.101	1.618.122	1.634.304	Gul	1%
52 Skødstrupbakken	33	-	3.601.866	3.034.950	3.034.950	3.034.950	3.034.950	Grøn	0%