

Referat

Styringsdialog – AAB Vejle

Mødested: AAB Vejle
Mindegade 17A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 4. marts 2024, kl. 13.00-15.00

Følgende deltog på mødet:

Kim Andersen (formand AAB), Michael Pettersson (Direktør AAB), Jan Hannibal (leder af økonomiafdelingen AAB), Claus Guldbrand (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Aabling Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Præsentationsrunde

2. Formål med mødet

- a. Tilsynet orienterer om manglende afvikling af styringsdialog 2023
- b. Tilsynet orienterer om, at der afholdes styringsdialog med fokus på det økonomiske tilsyn for regnskabsåret 2021/2022 (regnskabsperiode 1.10.21-30.9.22)

3. Opfølgning på mål og aftaler fra styringsdialogmøde 2022

AAB oplyser, at der ikke er aftaler, der skal følges op på.

4. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Regnskabsresultatet udviser et overskud på 2.077 t.kr., der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Boligforeningen oplyser, at den

primære årsag til overskuddet er salg af boligorganisationens feriehuse.

AAB fremhæver i årsberetningen, at afdelingsregnskaberne for 2021/22 generelt fine ud. Der er overskud i 14 afdelinger, mens 11 afdelinger kommer ud med underskud.

I 4 af afdelingerne vil underskuddet ikke kunne dækkes af tidligere opsparede overskud. For disse afdelingers vedkommende vil underskuddet derfor blive udgiftsført i de kommende 3 år.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed (4.400 lejemålsenheder)	Årsregnskab 2021/2022	Benchmark	Årsregnskab 2020/2021 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	5.828,39	8.160,96	6.458,46
Arbejdskapital (disponibel)	1.744,86	2.600,70	-98,16

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 9

Egenkapital	Årsregnskab 2021/2022	Årsregnskab 2020/2021 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	7.731.485	5.166.000
Dispositionsfond kr. (konto 803, pkt. 50)	58.893.608	77.524.000
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	25.825.593	29.085.000
Egenkapital i alt (konto 810)	68.403.533	84.468.000
Kr. pr. lejemålsenhed (4.400 lejemålsenheder)	15.546	19.197

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Udviklingen i dispositionsfonden er i revisionsprotokollatet angivet med gul markør med en bemærkning om, at der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig ”stødpude” i form af disponibel dispositionsfond.

AAB oplyser, i overensstemmelse med de oplysninger der er angivet i styringsrapporten, at dispositionsfonden er lidt presset af de mange helhedsplaner, der er gennemført i de store afdelinger. Det har krævet tilskud fra hovedforeningen og afkald på indtægter fra indbetaling af udamortiserede lån. Det forventes, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden fra budgetår 24-25.

Først når lånene, i de afdelinger som er opført efter år 2000, er betalt, vil dispositionsfonden stige igen.

Det fremgår ligeledes af styringsrapporten, at den frie arbejdskapital er blevet forbedret ved frasalg af feriehusene. Det har frigivet et nettobeløb på 5.610.000 kr. som var bundet i finansieringen af feriehusene.

c. Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021/2022	Benchmark	Årsregnskab 2020/2021 (sidste års værdi)
Administrationsbidrag kr. pr. lejemålsenhed	5.472,46	4.677,80	4770,64

Tabel 3: regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 9

De oplysninger AAB har angivet i styringsrapporten gennemgås nærmere.

Det fremgår heraf, at en forbedret styring har medført, at administrationsbidraget nedsættes i budgetåret 2023-2024.

Der er iværksat effektiviseringer i form af investering i nye og mere effektive ukrudtsmaskiner samt maskiner til græsslåning, så der er færre udgifter til reparationer og nedbrud.

Derudover er der iværksat forskellige andre tiltag, såsom udbud på udskiftning af hegn, ny leverandør af vagtordning, ekstra varmemester så flere opgaver kan løses internt i AAB – alt sammen tiltag der har medført årlige besparelser, og dermed en reduktion i administrationsomkostninger.

d. Henlæggelser, herunder afdelinger med særlige udfordringer

Henlæggelser til vedligeholdelse er et fokusområde for AAB, ligesom det har været tidligere. Henlæggelsesniveauet blev også drøftet i forbindelse med styringsdialogmødet i 2022.

Revisionen har påpeget, at der er risiko for, at afdelingerne ikke har opsparede midler til at udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Det fremgår dog også, at henlæggelsesniveauet generelt er stigende.

AAB arbejder på at lave en økonomisk styringsplan for hver enkelt afdeling, hvor også resultatet af granskningsarbejdet vil indgå. Det er hensigten, at der på den måde også kan skabes et overblik over, hvad henlæggelsesniveauet bør være for den enkelte afdeling. Beboerne vil blive inddraget i arbejdet med styringsplanerne.

AAB har modtaget alle granskningsrapporter og resultaterne er gennemgået. AAB oplyser, at Landsbyggefonden endnu ikke har givet tilladelse til, at granskningsrapporterne kan offentliggøres. Rapporterne er derfor heller ikke fremsendt til kommunen endnu.

Følgende afdelinger er fremhævet med særlige udfordringer:

- **Afd. 46, Kongskær**

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten.

AAB oplyser hertil, at Kongskær er fremhævet, fordi man det år valgte ikke at prioritere henlæggelser, så huslejen ikke steg. Det blev der efterfølgende ændret på.

- **Afd. 52, Højen**

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten.

AAB oplyser, at Højen formentlig er på listen, fordi der i afdelingen er en høj andel af store lejligheder, hvorfor de hensatte beløb i sammenligning med andre afdelinger forekommer lave.

- **Afd. 54, Danmarksgade (Spinderiparken)**

Afdelingen er fremhævet med gul markør i styringsrapporten.

AAB bemærker hertil, at der siden afdelingen blev bygget, har været udfordringer med underskud og henlæggelsesniveau. Det kræver en helhedsplan for at lave en økonomisk rekonstruktion.

- **Afd. 50, Bomuldsspinderierne**

Afdelingen er fremhævet i regnskabet, spørgeskema 12a, s. 23, hvoraf det fremgår, at hovedbestyrelsen har bevilget et tilskud til afdelingen i de kommende 4 år, så henlæggelserne kan øges.

AAB oplyser, at afdelingen, på samme vis som afd. 54, altid har haft udfordringer med underskud og henlæggelsesniveau. Det kræver en helhedsplan for at lave en økonomisk rekonstruktion.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2021/ 2022 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

5. Samarbejdet mellem boligorganisation og det kommunale tilsyn

Der var en fælles drøftelse om det fremtidige samarbejde samt eventuelle emner, der kan inddrages i styringsdialogmødet senere i 2024.