

REFERAT

Styringsdialog

A/B Albo

Mødested:
Horsens Kommune
Mødetidspunkt: 8. oktober 2025 kl. 9.00-11.00

Følgende deltager på mødet:

Fra AB Albo:
Kim Bergmann, Formand
Michael Meldgaard, Direktør

Fra Horsens Kommune:
Sara Westergaard, Juridisk Chef
Referent: Marie-Louise Bruun, Jurist

Formål med mødet:
Afholdelse af det lovpligtige Styringsdialogmøde, jf. Lov om almene boliger § 164, styk. 2 og Driftsbekendtgørelsen § 112.

DAGSORDEN:

1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialogmøde 2023

2. Økonomi

A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperiode 2024.

Det følger af regnskabet, at Selskabet har et overskud på 846.969 kr. og at beløbet er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der er 25 ud af 44 afdelinger, hvor årets resultat blev et (mindre)underskud.

Det følger af revisionsprotokollatet, at afd.218 Odinparken havde et underskud på 727.000 kr. og at dette skyldes forsinkelse i forbindelse med modtagelse af driftslån fra Landsbyggefonden.

A/B Albo bedes redegøre herfor.

For Odinparken og Humleballe gælder, at Landsbyggefonden først i 2025 udbetaler driftslån gældende for 2024.

B. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Dispositionsfond (disponibel)	1.081 kr.	7.057 kr.	768 kr.
Arbejdskapital (disponibel)	8.845 kr.	2.161 kr.	8.862 kr.

Tabel 1, styringsrapporten side 7

Egenkapital kr.	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023
Arbejdskapital	37.492.000 kr.	36.645.000 kr.
Dispositionsfond	15.136.000 kr.	12.397.000 kr.
Dispositionsfond - disponibel	4.584.000 kr.	2.926.000 kr.
Egenkapital i alt	52.628.000 kr.	49.042.000 kr.
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 4.214)	12.489.000 kr.	11.616.000 kr.

Tabel 2 Oplysninger fra regnskabet

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 1.088 kr. og ligger dermed markant under maksimumsbeløbet for 2024 på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 37.492.000 kr. svarede til 8.897 kr. pr. lejemålsenhed.

A/B Albo bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.

Der indbetales til dispositionsfonden men ikke til arbejdskapitalen. Der er stor fokus fra organisationsbestyrelsen på, at styrke selskabets økonomi til kommende bygge- og renoveringssager.

C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Kr. pr. lejemålsenhed	3.770 kr.	4.403 kr.	3.822 kr.

Tabel 3 Regnskabstal fra styringsrapport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget ligger under benchmark.

A/B Albo bedes redegøre herfor.

Repræsentantskabet har besluttet, at administrationsbidraget for 2025 skal udgøre 3.800 kr. og for 2026 3.900 kr.

D. Henlæggelser og vedligeholdelse

- **Afd. 06, Vesterport**

Afdelingen består af 180 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", opsparede henlæggelserne udgør 182.025 kr. og benchmark er 67.146 kr.

Det er dialog med Landsbyggefonden om anvendelse af midler fra reguleringskonto til dækning af ekstraarbejder i forbindelse med renoveringen. Herved vil henlæggelserne pr. bolig blive betragteligt reduceret i 2025.

- **Afd. 09 Trianglen**

Afdelingen består af 180 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", årets henlæggelserne til vedligeholdelse udgør 8.983 kr. og benchmark er 16.287 kr.

Afdelingen har opsat brandadskillelse i loftrum, hvilket, var et arbejde der ikke kunne udsættes. Da der ikke var opsparet til udførelse af arbejdet, har det været et ekstraordinært træk på henlæggelserne. Den manglende brandadskillelse blev opdaget i forbindelse med vurdering af opstart af helhedsplan afdelingen.

- **Afd. 22 Fyensgade 6**

Afdelingen består af 15 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", opsparede henlæggelserne udgør 174.420 kr. og benchmark er 38.943 kr.

Der er tale om en arealmæssig stor afdeling med få boliger. Udenomsarealer er forholdsvis dyre i drift.

- **Afd.220 Østbirk**

Afdelingen består af 99 almene familieboliger og 12 almene ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", årets henlæggelserne til vedligeholdelse udgør 6.828 kr. og benchmark er 12.435 kr.

Afdelingen består af en ældre boligmasse og nybyggeri, som er taget i brug i 2024. Der bliver udskiftet vinduer og tag, som delvist dækkes af dispositionsfond og arbejdskapitalen.

- **Afd.261 Havnen**

Afdelingen består af 182 almene familieboliger og 50 ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", årets henlæggelserne til vedligeholdelse udgør 5.943 kr. og benchmark er 12.464 kr.

Afdelingen består af 2 forholdsvis nye afdelinger, som er lagt sammen. Da de seneste boliger er taget i brug i 2024, er henlæggelsesniveauet ikke højt.

- **Afd. 262 Søvind – Ravnebjerg**

Afdelingen består af 12 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse", årets henlæggelserne til vedligeholdelse udgør 6.833 kr. og benchmark er 11.824 kr.

Afdelingen består af 6 dobbelt rækkehus som er forholdsvis nybyggede. Det vurderes, at henlæggelserne er dækkende.

3. Status - Beboerdemokrati og afdelinger

A. Beboerdemokrati

Det følger af afdelingernes styringsrapporter, at 9 ud af 44 afdelinger ikke har valgt en afdelingsbestyrelse.

A/B Albo bedes redegøre herfor.

Flere af afdelingerne er plejecentre og ungdomsboliger, hvor det kan være svært at få etableret en afdelingsbestyrelse.

ALBO arbejder aktivt på at alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse – der er de sidste år afholdt kursus "Ny i afdelingsbestyrelse" og "Budget og Regnskab" for alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne hvor BL har undervist.

Yderligere afholdes der 2 fælles formandsmøder om året, hvor der er mulighed for erfaringsudveksling m.m.

B. Gennemgang af afdelinger – kritiske nøgletal

- **Afd. 02 Sønderport**

Afdelingen består af 88 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for boligerne udgør 1,14 % og at benchmark er 0%.

Afdelingen står overfor en stor renovering hvorfor der kun genudlejes kortvarigt.

- **Afd. 04 Rækkehusene**

Afdelingen består af 34 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 20,59% og at benchmark er 0%.

Afdelingen er fuldt udlejet.

- **Afd. 32 Tamdrup Centret**

Afdelingen består af 22 almene ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 50 % og at benchmark er 19,61%.

Der er tale om et plejecenter. Horsens Kommune har anvisningsretten.

- **Afd. 34 Præstehøjgården**

Afdelingen består af 110 almene ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 38,18 % og at benchmark er 19,61%.

Der er tale om et plejecenter. Horsens Kommune har anvisningsretten.

- **Afd. 208 Sundparken**

Afdelingen består af 577 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for ungdomsboliger udgør 0,17 % og at benchmark er 0%.

Afdelingen er omfattet af parallelsamfundspakken hvorfor genudlejning kan være besværliggjort. Der gælder særlige udlejningskriterier for afdelingen.

- **Afd. 215 Smedekvarteret**

Afdelingen består af 204 almene familieboliger, 13 ungdomsboliger og 30 almene ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for ungdomsboliger udgør 2,45 % og at benchmark er 0%.

Der er udfordret af tomgang i ungdomsboligerne hvorfor der er igangsat en opgradering af boligerne.

- **Afd. 220 Østbirk**

Afdelingen består af 99m almene familieboliger og 12 almene ældre boliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for ungdomsboliger udgør 3,03 % og at benchmark er 0%.

Afdelingen har 4 boliger på Endelave, som pt. er udlejet.

- **Afd.261 Havnen**

Afdelingen består af 182 almene familieboliger og 50 almene ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for ungdomsboliger udgør 0,64 % og at benchmark er 0%.

Ungdomsboligerne er tage i brug i 2024 og alle er udlejet.

C. Effektivitet

I styringsrapporten er 4 afdelinger markeret med rødt og 12 afdelinger markeret med gult under effektivitetstal.

A/B Albo bedes redegøre herfor.

De 4 afdelinger med rød markering er ældre- og plejecentre. Mange afdelinger har store grønne arealer, hvor det prioriteres at bruge ressourcer på vedligeholdelse heraf.

4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale

Der er indgået en aftale om brug af ungdomsboliger til udsatte unge og fra kommunes side er der ros til samarbejdet.

Teamet bag hjemløseindsatsen opfordrer til, at de kontaktes, hvis der opleves udfordringer vedrørende disse beboere.

5. Mål og fremtidsvisioner

Der er stor fokus på at gennemføre de store renoverings- og nybyggerisager, som er under opstart.

6. Godkendelse af Årsregnskab for 2024

Årsregnskabet for 2024 godkendes.

7. Eventuelt

Den nye portal www.huslejenaevn.dk blev kort nævnt – her skal kommende husleje- og beboerklagenævns sager administreres fra.