



Styringsdialog 2025 Østjysk Bolig

Dato: 11. november 2025
Tid: 10.00 – 11.00
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Forretningsfører Pia Hesselvig
Økonomi Mette Kathrine
Formand Alex Young Pedersen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby

10. december 2025
Side 1 af 6

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Mødet blev afholdt over teams

Direkte telefon: 23 27 93 51

Indledning

Sag: GEO-2025-003141
Dokumentnummer:
15459019

Styringsdialog 2025 bærer, som tidligere år, præg af de særlige omstændigheder i Østjysk Bolig (ØB). Teknik og Miljø modtog medio 2020 en anonym henvendelse om påståede uregelmæssigheder i Østjysk Bolig. I den forbindelse blev der iværksat en intern undersøgelse og efterfølgende en advokatundersøgelse af eventuelle uregelmæssigheder i driften og administrationen af Østjysk Bolig. Advokatundersøgelsen blev afsluttet i foråret 2021.

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Som følge heraf blev det aftalt med Østjysk Boligs bestyrelse, at Lejerbo blev indsat som midlertidig forretningsfører fra ultimo oktober 2020. På baggrund af advokatundersøgelsen udpegede Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed i april 2021 Lejerbo som midlertidig forretningsfører. Den midlertidige forretningsfører fik til opgave at varetage ledelsen af boligorganisationen, herunder bestyrelsens opgaver. De nærmere opgaver for den midlertidige forretningsfører blev fastsat i et kommissorium og ved kommissoriets udløb i oktober 2021 valgte Aarhus Kommune at forlænge det til d. 31. marts 2022. Aarhus Kommune fremsendte d. 12. oktober 2021 en agterskrivelse til Østjysk Bolig vedrørende gennemførelse af tvungen administration af boligforeningen indtil udgangen af 2026.

Aarhus Kommune traf d. 31. august 2022 beslutning om forlængelse af den midlertidige forretningsførelsesperiode frem til d. 31. december 2023 og midlertidig tvungen administration af Østjysk Bolig gældende til d. 31. december 2026 med Lejerbo som midlertidig forretningsfører og administrator.



Østjysk Boligs årsregnskab 2024/2025 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

10. december 2025
Side 2 af 6

Grundet Østjysk Boligs tilpassede regnskabsskæring med den forretningsførende boligorganisation, vil Østjysk Bolig fremover have skæring d. 30. april. Den tilpassede regnskabsændring gør at det ikke har været muligt for boligorganisationen at indlevere færdige dialograpporter tidsnok til afholdelsen af styringsdialog 2025, vil styringsdialogen inddeles i to separate møder: Det ene møde pr. 11. november 2025, det andet møde pr. 29. januar 2026.

Redegørelsen 2025 vil derfor blive vedlagt endnu en redegørelse efter afholdelsen af det andet møde pr. 6. februar 2026.

Det blev aftalt på mødet at Tilsynet kunne eftersende supplerende spørgsmål hvis relevant. Desuden er økonomien for ØB blevet drøftet på statusmødet d. 1. december 2025.

ØB eftersender Tilsynet LBF's instruks om konteringspraksis.

Fremover vil styringsdialogen mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune, forventeligt afholdes mellem maj og juni i det gældende kalenderår.

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 2024/2025, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse vil være 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.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:



Dagsorden

10. december 2025
Side 3 af 6

1. Økonomi, drift og administration

Referat

Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2024/2025	2023/2024	2022	2021	2020	2019	2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	-2.990	-1.190	-802	1.629	-1.168	1.104	1.183
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	-8.559	-7.033	-4.143	-5.557	-3.745	226	715

Egenkapital kr./pr. lejemål	8.638	-3.768	-637	328	3.641	9.878	13.572
--------------------------------	-------	--------	------	-----	-------	-------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2024/2025	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	18.027.213	-22.518.546
Dispositionsfond kr.	4.700.849	-7.867.305

Årets resultat i 2024/2025 er et underskud på ca. 1,1 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært øgede udgifter til revision, kontorhold, samt tab på byggesagen Bjørnholms Allé på samlet 348 t.kr.

Organisationens samlede egenkapital er steget fra -10,2 mio. kr. til 22,7 mio.kr. Stigningen på ca. 33 mio. kr. mellem 2023/24 til 2024/25 kan primært henføres til en udbetaling fra Garantiordningen hos Landsbyggefonden på ca. 51 mio.kr. i indeværende år, mod en udbetaling på ca. 10 mio. kr. året før. Udbetalingen fra Landsbyggefondens garantiordning er givet mhp. at støtte organisationen og sikre tilstrækkelig likviditet.



Midlerne fra garantiordningen der er tilgået egenkapitalen i år, er allerede disponeret, i form af tilskud til afdeling Storby Landsby i relation til dennes byggesag, samt er ca. 40 mio.kr. bundet som midlertidigt udlån til afdeling Journalisten i relation til dennes opførelse.

10. december 2025
Side 4 af 6

På trods af udbetaling fra Landsbyggefondens garantiordning er organisationens, disponible egenkapital, dvs. den del af egenkapitalen der kan anvendes efter særligt bestemte formål, fortsat negativ.

Ang. Dispositionsfondens udvikling er denne samlet set reduceret med ca. 3,5 mio.kr. og udgør nu 4,7 mio. kr. Af denne saldo er 12,5 mio.kr. bundet efter reglerne i bekendtgørelsen om drift af almene boliger, hvorfor den disponible del af dispositionsfonden udgør – 7.8 mio.kr. Dispositionsfonden er i lighed med sidste år i sin helhed ikke disponibel.

Ang. Arbejdskapitalens udvikling er denne samlet se steget med ca. 36 mio.kr. knyttet til udbetaling fra garantiordning på ca. 51 mio. kr. modregnet tilskud til afdeling Storby Landsby på ca. 13.8 mio.kr. Arbejdskapitalen udgør pr. regnskabsåret 18 mio. kr. af denne saldo er 40,5 mio.kr. bundet efter reglerne i bekendtgørelsen om drift af almene boliger, hvorfor den disponible del af arbejdskapitalen udgør – 22,5 mio.kr. Arbejdskapitalen er i lighed med sidste i sin helhed ikke disponibel.

I organisationens årsregnskab, vises egenkapital opdelt i dispositionsfond og arbejdskapital, i sin helhed, hvilken andel der er bundet samt disponibel. I den tilhørende årsberetning angives alene de disponible andele.

Tilgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,7 mio. kr. – bidrag afd.
- 8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,4 t.kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,3 mio. kr. – tilskud til afd.
- 6,3 mio. kr. – tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning
- 4 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 2,3 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden

Den samlede dispositionsfond er reduceret med ca. 3,6 mio. kr i 2024/2025. Den likvide del af dispositionsfonden udgør -2.990 kr. pr. lejemålsenhed i 2024/2025 (ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2024/2025 da ØB afventer styringsrapporten). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 6.609 kr. pr. lejemålsenhed er opnået.

ØB har opgjort at forventede tilskud fra afdelingerne til dispositionsfonden løber de næste 10 år.



10. december 2025
Side 5 af 6

Revisor bemærker, at den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet forventningerne viser, at den samlede egenkapital vil være negativ frem til 2031/2032. ØB har derfor en yderst begrænset økonomisk stødpude, og den økonomiske udvikling er afhængig af Tilsynets og LBF's beslutninger. På trods af den økonomiske udvikling og prognose herom, er det revisors vurdering at ØB er et fortsættende selskab. Der er indhentet tilkendegivelse LBFs garantiordning hvortil LBF har tilkendegivet, at garantiordning fortsat har ydet og fortsat yder udlæg til ØB.

Revisor bemærker, at der ikke er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler, da midlerne ikke kan frigøres med kort varsel i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens regler.

Det forventes fortsat, at uforudsete udgifter (eller tilskud) fra dispositionsfonden, der afgørende ændrer scenariet for fondens udvikling, indberettes til tilsynet.

Der er ydet tilskud for ca. 8,8 mio. kr. Tilskud er hovedsageligt givet til tab ved lejeledighed/fraflytninger.

Revisor anbefaler, at hovedselskabets udlån nedbringes. Udlån udgør ca. 2 mio. kr. i 2025.

Arbejdskapitalens likvide del udgør -8.559 kr. pr. lejemålsenhed (ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2024/2025 da ØB afventer styringsrapporten). I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Boligorganisationen planlægger at henlægge til arbejdskapitalen, indtil grænsen for indbetaling er nået.

Revisor har observeret at ØB har bankindestående på 1,4 mio. kr., en beholdning af værdipapirer på 0 kr. samt tilgodehavender hos Lejerbo på 191 t.kr. Gæld til afdelinger udgør 222 t.kr. Revisor anbefaler, at ledelsen er opmærksom på dette.

ØB har modtaget 5 mio. kr. som erstatning vedrørende de formodede besvigelser. Erstatningen er modtaget og afventer endelig opgørelse efter doms-afsigelse. Saldo er p.t. placeret på periodiseringspost under gæld i boligorganisationen. De 5 mio. kr. præsenteres i hovedselskabet som skyldig post og tilgodehavender, idet der skal foretages en afklaring af, om midlerne skal indtægtsføres til arbejdskapitalen.

Revisor bemærker, at ØB's økonomiske udvikling også afhænger af Tilsynets og LBF's opbakning samt beslutning.



10. december 2025
Side 6 af 6

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der er aktuelt ingen korrespondance mellem ØB og LBF.

Revisor bemærker, at der fortsat er uafsluttet regnskabsgennemgang mellem ØB og LBF for regnskab 2023/2024.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Efter migrering er ØB inkluderet i Lejerbos forvaltningsrapport hvortil der ikke er defineret entydige 4-årige mål.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2024/2025 forrentet med 2,66% mod 2,83 mod i 2023/2024.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2024/2025	2023/2024	2022	2021	2020	2019	2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.932	10.113	5.306	4.790	4.804	4.129	4.125
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.259	10.275	6.222	6.577	4.765	4.666	4.728

(ingen benchmark-tal pr. lejemålsenhed i regnskab 2024/2025 da ØB afventer styringsrapporten).

Østjysk Bolig er administreret af og integreret i Lejerbo pr. 1. januar 2023, og det forventes, at boligorganisationens overgang til Lejerbo vil medføre et lavere administrationsbidrag.