



Redegørelse Styringsdialog 2025 AlmenBo Aarhus

13. oktober 2025
Side 1 af 12

Dato: 24. september 2025
Tid: 14:00 - 15:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-106
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Sekretariatschef Louise Ahrensbach
Økonomichef Susanne Belter
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-005896
Dokumentnummer:
15109008

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligorganisationen AlmenBo Aarhus' (BA) årsregnskab 2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2025 vurderet behov for aftale mellem BA og Almene Boliger (Tilsynet).

Baggrund

Tilsynet i Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som 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, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.



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.

13. oktober 2025
Side 2 af 12

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

- 1. Byggesager**
 - Nybyggeri
 - Renoveringer
- 2. Økonomi, drift og administration**
- 3. Udlejningssituationen**
 - Fortrin for børnefamilier
- 4. Henlæggelser**
 - Status på ekstern granskning
- 5. Effektivisering**
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb
- 7. Evt.**



1. Byggesager

13. oktober 2025
Side 3 af 12

BA udtrykte ønske om at være byggeaktive når de rigtige projekter melder sig, herunder interesse for deltagelse i kvotekoncurrencer. BA udtrykte konkret interesse for arealerne på det tidligere Amtssygehus.

BA er i dialog med private udviklere på flere lokationer rundt om i Aarhus. Tilsynet bemærkede, at BA indtil videre ikke har gennemført byggeri efter den delegeret bygherremodel.

Nybyggeri:

Plejehjemmet Kløvervangen, Skødstrup

- Udvidelse af plejehjemmet med 20 plejeboliger (almene ældreboliger) og 6 almene familieboliger.
- Lokalplan er godkendt af byrådet. Der afventes dialog med Aarhus Kommune om finansiering af servicearealer samt eventuel kvotetildeling.
- Der var enighed om, at Tilsynet deltager i kommende udredninger af afdelingens juridiske og økonomiske status. Desuden var der enighed om, at der skulle skabes fuldt overblik over organisering og ejerforhold.

Afd. 54, Flintehaven Harlev

- Byggeriet blev påbegyndt i 2023 og stod færdigopført i efteråret 2024.
- Et +55 bofællesskab bestående af 54 familieboliger.
- Pr. 1. marts 2025 er boligerne fuldt udlejet. Der har været behov for ekstraordinære markedsføringstiltag for at fremme udlejningen.
- Projektet er det første almene bofællesskab og erfaringerne i forbindelse hermed ønskes udbredt til kommende bofællesskaber i kommunen.

Afd. 55, Sandvænget, Harlev

- Anden etape i Harlev bestående af 35 rækkehuse i et og to plan.
- Aarhus Kommune har godkendt skema A og byggeriet er påbegyndt
- Byggeriet omfatter 35 almene familieboliger.
- Boligerne, der først er færdige i efteråret 2026, er allerede nu annonceret på boligorganisationens hjemmeside.

Renovering

Afd. 13, Neptunvej

- Ombygning af afdelingens børnehave til 4 nye familieboliger. Ombygningen skal finansieres som nybyggeri. Projektet er budgetteret med ca. 6 mio. kr.
- Sagsbehandlingstid på projektet har været et par år med medfølgende tomgang.



Renoveringer gennemføres løbende i afdelingerne. Over de næste 3 år er renoveringerne estimeret til omkring 200 mio. kr. (BA udleverede oversigt over de planlagte renoveringer/nybyggeri, som løbende forelægges bestyrelsen). Renoveringen omfatter bl.a. vinduer, tag, døre mm. Udgiften dækkes fra BA's egen trækingsret i Landsbyggefonden (LBF), dispositionsfonden, henlæggelser og lån.

13. oktober 2025
Side 4 af 12

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	8.100	7.821	7.310	6.740	6.499	5.195	5.236
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. le- jemål	4.117	3.961	3.895	4.629	4.832	4.713	4.605

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	25.588	23.843	23.080	22.256	21.371	20.185	19.929
--------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	15.607.615	15.167.531
Dispositionsfond (kr.)	75.723.522	29.841.199

Årets resultat er et overskud på 599 t.kr, der er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skal primært findes i renteindtægter, overskudsfordeling fra AarhusBolig, samt diverse sparetiltag.

Den likvide arbejdskapital udgør 4.117 kr. på lejemålsenhed og overstiger benchmark (2.161 kr. pr. lejemålsenhed). Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede egenkapital er forøget med ca. 6,3 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 988 t.kr. og udgør 8.100 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 7.057 kr. pr. lejemålsenhed).



Der er bl.a. givet tilskud til sociale helhedsplaner fra dispositionsfonden, hvilket ifølge BA er afgørende for vedtagelsen heraf på afdelingsmødet.

13. oktober 2025
Side 5 af 12

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 20,4 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 6,3 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 1,1 mio. kr. – rentetilskrivning
- 548 t.kr. – egen trækningsret

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,4 mio. kr. – ydelsesstøtte
- 2,7 mio. kr. – tilskud afd.
- 2,4 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 15,8 mio. kr. – indbetalinger til LBF

Afdelingernes økonomi

Det bemærkes at 41 ud af 53 afdelinger realiserer overskud, hvoraf flere af dem er væsentlige beløb.

Revisor er blevet oplyst, at afvikling af de i dette regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud, vil blive indarbejdet i budgetterne for 2026-2028. Revisor har desuden påset, at tidligere års over- og underskud bliver afviklet i løbet de kommende 1-3 år.

BA gjorde opmærksom, at udamortiserede støttelån udgør et stadigt større problem for de ældre afdelinger. Ydelserne på disse udamortiserede lån udgør op til 55% af afdelingernes samlede udgifter. Der ses aktuelt på udfordringerne i BL - Danmarks Almene Boliger.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der har endnu ikke været korrespondance mellem LBF og BA. Korrespondancen eftersendes til tilsynet når den foreligger.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 har BA i ledelsesberetningen for 2024 redegjort for organisationens udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

1. Der er ikke iværksat eller påtænkt iværksat foranstaltninger til imødegåelse af eventuelle problemer af særlig karakter, idet organisationen og afdelingerne ikke har nævneværdige økonomiske problemer.
2. BA udøver økonomistyring på 3 niveauer:



13. oktober 2025
Side 6 af 12

- Boligorganisationen
- Afdelingerne
- Større renoveringssager samt nybyggeri

Der benchmarkes desuden med værktøjer fra styringsrapporten, LBF (effektivitetstal og tvillingeværktøj) samt lokal benchmark rapport for boligorganisationerne i Aarhus.

3. BA arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet, kvalitet og effektivitet til gavn for boligforeningens beboere.

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

Der udarbejdes også analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Disse overvåges systematisk, og der rapporteres omkring afdelingernes renoverings- og henlæggelsesbehov.

Der stilles årligt målsætninger på afdelingernes væsentlige områder. Disse rapporteres årligt til organisationsbestyrelsen.

Derudover udarbejdes tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere for at sikre et højt serviceniveau i organisationen.

4. I henhold til effektiviseringsaftalen fra 2021 mellem Boligministeriet, Kommunernes Landsforening og BL, fortsætter BA den igangværende effektiviseringsproces. Bestyrelsen godkender og fastsætter overordnede mål for effektiviteten i organisationen. Ejendomsfunktionærerne arbejder med indkøbspolitikken, og administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag.
5. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der arbejdes med følgende 4-årige områder/mål for afdelingerne:
 - Rentabel energioptimering.
 - Rentabel totaløkonomi (produkter af længerevarende kvalitet).
 - Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau (forbehold for indeks).

Der arbejdes individuelt med hver enkelt afdeling i forhold til målene.



BA har udarbejdet en oversigt over hver enkelt afdelings 4-årige måltal i forhold til de samlede driftsudgifter, deres generelle vedligeholdelsesstand og henlæggelsesniveau.

13. oktober 2025
Side 7 af 12

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

BA oplyser, at der fortsat arbejdes på at gøre alle afdelingernes langtidsplaner selvfinansierende. For afdelinger med udfordringer udarbejdes individuelle planer for at realisere langtidsplanerne uden væsentlige huslejestigninger.

Formueforvaltning

BA oplyste, at der opereres med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Der var i 2024 et afkast på 4,72% mod 5,62% i 2023.

Der forventes fastsat en aktieandel på indtil 30% efter organisationsbestyrelsens beslutning.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.406	4.162	4.080	4.080	4.080	4.080	4.050
(netto)administrationsud- gift kr. pr. lejemål	4.468	4.353	4.253	4.054	4.047	3.991	4.054

Administrationsbidraget ligger på 4.406 kr. pr. lejemålsenhed i 2024, hvilket er på niveau med benchmark (4.404 kr. pr. lejemålsenhed). I 5. kreds ligger i den billigste tredjedel. Administrationsbidraget stiger i 2025 til 4.700 kr. pr. lejemålsenhed ligesom der forventes et fortsat stigende administrationsbidrag i de kommende år pga. almindelige omkostningsstigninger.

Kommunen bemærker at en udmeldelse fra styrelsen præciserer, at kollektiv råderet kun gælder forbedringer. Kollektiv råderet kan efter styrelsens opfattelse ikke benyttes til vedligeholdelsesarbejde, dvs., at vedligeholdelsesarbejder bør afholdes af afdelingen via henlæggelser. BA oplyste, at der som udgangspunkt skal benyttes en 60/40 vedligeholdelsesandel (60% lånefinansieret, 40% afdelingsfinansieret) ved brug af den kollektive råderet. BA oplyser, at 60/40-fordelingsnøglen ikke er en fast fordeling men snarere en fordeling, der beror på konkrete vurdering af de enkelte afdelingers egne finansieringsmuligheder og lånebehov.



13. oktober 2025
Side 8 af 12

Det bemærkes dog, at styrelsen har forbehold overfor fastsættelse en fast andel.

Der arbejdes fortsat med vedtagelse af råderetskataloger på afdelingsmøderne.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskningsrapporten fra Sweco viser, at der ikke er henlagt nok. BA bemærker, at SWECO ikke har medregnet BA's indmeldte beløb.

3. Udlejningssituationen

Det samlede tilskud fra dispositionsfonden fra tab ved fraflytninger/lejeledighed er ca. 2,4 mio. kr. i 2024 mod 1,2 mio. kr. i 2023.

I 2024 udgør tab ved lejeledighed ca. 888 t.kr. i 2024 mod 372 t.kr. i 2023. BA udleverede en oversigt over lejetab og tab ved fraflytninger.

Særligt afd. 13, Neptunvej har en høje lejeledighedsandel med et tab på ca. 298 t.kr. Lejeledighed er grundet afdelingens tomme institutionslejemål.

Der opleves tiltagende udfordringer med tomgang. For at modvirke udlejningsvanskeligheder, har BA har indgået et samarbejde med en tidligere ejendomsmægler. Samarbejdet har allerede givet gode resultater.

Tab ved fraflytninger er steget fra ca. 653 t.kr. i 2022 til 857 t.kr. i 2023. BA har igangsat en intern proces der skal undersøge årsagerne for det stigende tab. Af de indledende undersøgelser ses forskellige faktorer, såsom fordyrende materiale, sundhedseftersyn ved f.eks. udsættelser og dødsboer med dertilhørende lange sagsbehandlingstider. Tab ved fraflytning og istandsættelse er svingende. Ganske få fraflytninger kan vise sig at være forbundet med større istandsættelse af de udflyttede lejemål og dermed påvirke de samlede udgifter.

Fortrin for børnefamilier

Der tages en drøftelse heraf i organisationsbestyrelsen.

4. Henlæggelser

Der er vedtaget en målsætning om selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år. Ledelsen bemærker at der vil være fokus på dette i de kommende budgetår.



13. oktober 2025
Side 9 af 12

Revisor bemærker, at vedligeholdelsesplanerne i flere afdelinger er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse, idet der i 37 afdelinger er planlagt at bruge af årets henlæggelser, desuden er saldoen for henlæggelserne i 5 afdelinger under kr. 300 pr. m².

I 2024 har det i tre afdelinger været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (ppv).

Kommunen bemærker, at der fortsat er behov for at øge ppv-henlæggelserne, da niveauet for årlige henlæggelser er beskedent i flere afdelinger. Tilsynet vil følge op i forhold til henlæggelsesniveauet. Kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

Der er behov for et fortsat fokus på forsvarlige ppv-henlæggelser i nybyggeri. BA oplyser, at det aktuelle henlæggelsesniveau for nybyggeri er 120 kr./m².

Revisor bemærker at 20 afdelinger har delvist illikvide henlæggelser. Revisor bemærker, at det i en række afdelinger er vedtaget, at beboerne kan få udført individuelle forbedringsarbejder mod en forøgelse af boligafgiften til forrentning og afskrivning af forbedringsarbejderne. I afdelinger med denne ordning er en andel af forbedringsarbejderne finansieret via afdelingernes mellemregninger. Som følge heraf er afdelingernes henlæggelser ikke fuldt ud likvide.

BA er opmærksom herpå og hjemtager eksterne lån i afdelinger hvor likviditeten, set i forhold til henlæggelserne, ikke er tilstrækkelige, når en passende mængde forbedringsarbejder er opsamlet.

I regnskabsåret har det i 2 afdelinger været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse til tab ved fraflytning. I 7 afdelinger er der ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække næste års budgetterede tab ved fraflytninger. 8 afdelinger har ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække tab ved fraflytning i budget 2025.

Kollektiv råderet

I 2024 har bestyrelsen besluttet at lukke for den eksisterende ordning for kollektiv råderet, imens der arbejdes på en optimering af processer når afdelinger stemmer om kollektiv råderet. Optimeringen har bl.a. fokus på fordeling mellem vedligeholdelse og forbedringer, samt den mest optimale finansiering heraf. De første afdelinger har netop, i forbindelse med deres afdelingsmøder, stemt forslaget igennem.

5. Effektivisering



13. oktober 2025
Side 10 af 12

BA's effektivitet er 87,2% mod regionens 82,9%. Der er én afdeling med rød markering de seneste tre år, afd. 17, Kløvervangen.

Med udgangspunkt i den nye effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 fortsætter boligorganisationen den igangværende proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå det nye effektiviseringsmål uden at gå på kompromis med kvalitet/service.

Eksempler på tiltag i 2024

- Udskiftning af vinduer
I 2023 blev der opstartet vinduesudskiftninger i flere afdelinger, som fortsætter indtil 2026. Generelt vil afdelingerne overslagsmæssigt spare mellem 10 og 20% i udgifterne til opvarmning.
- Vedligehold af grønne områder
i 2024 er der købt robotplæneklippere i flere af afdelingerne, hvilket giver besparelser til det grønne vedligehold. Som eksempel er afd. 14 der sparer ca. 84 t.kr. årligt, og afd. 15 der sparer ca. 96 t.kr. årligt. I andre afdelinger frigives tid, som kan anvendes til løsning af opgaver.

BA har som fokus i bygge- og renoveringssager at indtænke kvalitet således omkostningsniveauet til løbende drift/vedligeholdelse, holdes nede.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Tiltag vedrørende mere deltagelse af personale (drift, sekretariat, og økonomi) på afdelingsmøderne tages godt i mod i afdelingerne. På denne måde sikres hjælp til de afdelinger, der kan have svære punkter på dagsorden, eller dem som bare gerne vil have administrationens rådgivning eller støtte på selve mødet

Efter hvert afdelingsmøde rundsendes der information til nye afdelingsbestyrelser om rollen som afdelingsbestyrelsesmedlem og hvilke opgaver afdelingsbestyrelsen varetager. Desuden er det blevet muligt at deltage på et dirigentkursus. BA udleverede orienterende mail, der sendes til alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

God almen ledelse

Bestyrelsen har fokus på princippet om ordentlighed. Det er bl.a. ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer, servicering af beboere og boligsøgende, socialt ansvar, samarbejde med kommunen og myndigheder, og have fokus på miljømæssig bæredygtighed.



13. oktober 2025
Side 11 af 12

Det er centralt for organisationsbestyrelsen, at der er fokus på transparente processer.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er enkelte 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, heraf 4 ungdomsbolig-afdelinger.

Kontrolmiljø/forretningsgange

Revisor har en mindre påtegning vedr. udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser. Processen med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne er, bemærker revisor, en dynamisk proces, der efter aftale med bestyrelsen udføres efter en turnusplan, således alle væsentlige driftsområders forretningsgangsbeskrivelser ikke kan betragtes som fuldstændigt ajourført på årlig basis.

Primo 2025 er de nye forretningsgange præsenteret for bestyrelsen. De nye forretningsgange gennemgår bl.a. en beskrivelse af processerne, aktørerne og systemerne, der arbejdes med. Herefter analyseres risikoen, kontrollerne og den eventuelle restrisiko.

Medarbejderfordele

AlmenBo's medarbejdere kan ved særlige lejligheder modtage gaver fra leverandører og samarbejdspartnere. Gaver der modtages uden anledning og som kan opfattes som et led i en fremtidig leverance, skal tilbageleveres til giveren.

Det er ikke muligt for medarbejdere at benytte sig af eventuelle rabatordninger fra leverandører.

Ved invitationer til kombinerede faglige og sociale arrangementer, skal deltagelse godkendes af nærmeste leder. Ved invitationer, der modtages uden anledning og som kan opfattes som et led i en fremtidig leverance, skal den enkelte medarbejder takke nej til indbydelsen.

Tilsynssager i årets løb

Uafsluttet sag fra år 2008 om udvidelse af boliger i afdeling 5, Jævn-døgnsvej. Udvidelserne er gennemført uden godkendelse af Tilsynet efter almenboliglovens bestemmelser.

Der har ikke været tilgang af sager i årets løb.



7. Evt.

13. oktober 2025

Side 12 af 12

Der forventes behov for nærmere drøftelser mellem BA på følgende områder:

- Hjemfaldsproblematikker/deklarationer.
- Opløsning af fællesadministration Herredsvang.
- Kløvervangen udvidelse samt organisering og ejerforhold.
- Sagen om udvidelse af boliger i afdeling 5, Jævnøgsvej fra år 2008.
- Væsentlige ændringer jf. §28.

I afd. 16, Græsvangen er der igangsat arbejde omkring tilsagn af boligsocial helhedsplan for Tilst. Projektet er igangsat med midler fra AlmenBo, AL2Bo-lig og Aarhus Kommune.