



Redegørelse Styringsdialog 2025 ALBOA

11-09-2019 16:33

Dato: 7. november 2024
Tid: 10.00 – 11:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Carsten Bach Mikkelsen
Direktør Peter Hebroe
Driftschef Ib Andersen
Administrationschef Betina Højmark

Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

10. december 2025
Side 1 af 12

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-003142
Dokumentnummer:
15263081

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

ALBOA's 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 ALBOA og Aarhus Kommune.

Baggrund

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

På baggrund af 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 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.

10. december 2025
Side 2 af 12

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.**



Referat

10. december 2025

Side 3 af 12

1. Byggesager

ALBOA udleverede oversigt over byggesager på mødet.

Nybyggeri

Lokesvej/Åbyvej

- 33 senior- og familieboliger.
- Projekterne udføres efter delegeret bygherremodel.
- Skema B godkendt – 3. stk.
- De 3 byggeafsnit sammenlægges til en afdeling, kompetencen er delegeret til organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet d. 11. juni 2024. Sammenlægningen sker af hensyn til at kunne opnå driftsmæssige besparelser. Sammenlægningen blev godkendt primo 2025.
- Familieboliger har tiltrukket mange børnefamilier og der er mange på ventelisten til rækkehusene.

Svaneparken II (Skanderborg Kommune)

- Ca. 35 nye boliger.
- Skanderborg Kommune har bedt ALBOA om at igangsætte projektering og udbud.
- Budgetsat udbetaling af kapitalgrundskyld i 2026
- Afventer Skema A.
- Forventet byggestart medio 2026.

Hasselager

- Afventer Skema A.
- ALBOA er i dialog med Aarhus Kommune og udvikler.

Høringssvar til strategiplan 2023 i Stavtrup

- Der arbejdes aktuelt på udstykning i Stavtrup hvortil lodsejeren tilbyder Stavtrup en støjvold, såfremt udstykningen godkendes af Aarhus Kommune.
- Mulighed for 50-100 enheder af forskellige boligtyper
- Der afventes svar fra Aarhus Kommune

Viby Bakke

- Afventer Skema A.
- ALBOA er i dialog med Aarhus Kommune og udvikler.
- Ledelsen skal afsøge muligheden for at indgå i samarbejde med Lind Foundation om at etablere 'Fundabolig'. En endelig beslutning om partnerskab vil bl.a. kræve kommunal godkendelse.

Afd. 91, Fiskbæk Enge

- Godkendt Skema B



- Under udførelse. Forventet aflevering ultimo 2026.

10. december 2025
Side 4 af 12

Hømsevej

- Afventer Skema A.
- Dialog med Landsbyggefonden) LBF og kommunen vedr. fortætning i forbindelse med nedrenovering af eksisterende boliger i afd. 6, Hømsevej.
- Boligerne har en bevaringskategori. Tilsynet oplyste, at spørgsmålet om bevaring behandles konkret i forbindelse med ansøgning fra boligorganisationen.

Renoveringer

Igangværende ustøttede renoveringssager:

- Afd. 12, Grønnegård – renovering af altaner. Byggeregnskab i proces. 3,5 mio. kr.
- Afd. 16, Høvænget – brønde og dræn. Afventer gennemgang hos Byggeskedefonden. 6 mio. kr.
- Afd. 20, Elverdalsparken - tag og vinduer. Byggeregnskab i proces. 15 mio. kr.
- Afd. 22, Olaf Rudes Vej – tag og vinduer. Byggeregnskab i proces. 16 mio. kr.
- Afd. 22, Olaf Rudesvej – altangange. Forventes afsluttet primo 2026. 2. mio. kr.
- Afd. 30, Rundhøj – Tag. Tilstandsrapport under udarbejdelse. 7 mio. kr.
- Afd. 37, Vejlbj Vest – badeværelser og vandrør i blokke og varmeanlæg i blokke og rækkehuse. Byggeregnskab i proces. 180 mio. kr.
- Afd. 63, Bøgskovparken – tag, vinduer og døre. Byggeregnskab i proces. 15,5 mio. kr.
- Afd. 78, Engelundsvej – facade. Afleveret i tredje kvartal 2025. Afventer byggeregnskab fra rådgiver. 14,1 mio. kr.

Igangværende støttede LBF renoveringssager:

- Afd. Håndværkerparken I – klimaskærm. Byggeregnskab i proces. 30 mio. kr.
- Afd. 43. Håndværkerparken – klimaskærm. Byggeregnskab i proces. 30 mio. kr.
- Afd. 47, Råhøjparken – klimaskærm, badeværelser, og ventilation. Afleveret i tredje kvartal 2025. Afventer byggeregnskab. 205 mio. kr.
- Afd. 42, Egelundsparken – klimaskærm, tag, ventilation, badeværelser og vandforsyningsrør. Forventes afsluttet ultimo 2026. 99 mio. kr.



- Afd. 49, Håndværkerparken IV – klimaskærm, badeværelser, ventilation, altangange og ungdomsboliger. Forventes afsluttet primo 2026. 78 mio. kr.
- Afd. 53, Håndværkerparken V – tag, murværk og evt. solceller på tagene. Forventes afsluttet medio 2026. 23 mio. kr.
- Afd. 60, Håndværkerparken VI – tag, murværk, vinduer, døre mv. Afleveret tredje kvartal 2025. Afventer byggeregnskab. 36 mio. kr.

10. december 2025
Side 5 af 12

Kommende støttede LBF-renoveringssager:

- Afd. 6, Hømosevej – nedrenovering. Dialog med LBF. Forventet Skema A ultimo 2026. 27 mio. kr.
- Afd. 13, Stenkildeparken – klimaskærm, vand, varmsystem, ventilation og kloakseparering. Dialog med LBF og AAK. Forventet Skema A primo 2026. 230 mio. kr.
- Afd. 18, Ny Vestergårdsparken – Totalrenovering, nedrivning/nedrenovering. Dialog med LBF og AAK. Forventet opstart primo 2028. 750 mio. kr.
- Afd. 34, Vårkjærparken – klimaskærm, ventilation, tilgængelighed og udearealer. Afventer dialog med AAK omkring nedstemte forhold ved den beboerdemokratiske behandling. 200 mio. kr.
- Afd. 37, Vejlbj Vest – nedrenovering atriumhuse, udearealer, frasalg/medfinansiering, infrastruktur, og nyt kvartershus. Dialog med LBF og AAK. Der skal udarbejdes ny lokalplan for området. 215 mio. kr.

Kommende ustøttede renoveringssager:

- Afd. 8, Byvangen – Udskiftning radiatoranlæg. Afventer afklaring af økonomiske forhold.
- Afd. 23, Rundhøj I – Tag og vinduer. Godkendelse af projekt afventer.
- Afd. 25, Rundhøj II – Tag, evt. solpaneler. Godkendelse af projektet afventer.
- Afd. 44, Fiskergade – Vinduesudskiftning. Afventer ledig kapacitet i byggeafdelingen.
- Afd. 48, Virkelyst – Tagrenovering etape II. Afventer ledig kapacitet i byggeafdelingen.
- Afd. 61, Stavtrup Vænge – Udskiftning af fjernvarmerør. Afventer ledig kapacitet i byggeafdelingen.
- Afd. 72, Klokkeblomst – Renovering/udskiftning af støttemur i terræn. Afventer ledig kapacitet i byggeafdelingen.



2. Økonomi, drift og administration

10. december 2025

Side 6 af 12

Boligorganisationen gennemgik en række sider om organisationens regnskab og afdelingernes regnskaber. Materialet blev udleveret på mødet. Tilsynet vil eftersende eventuelle spørgsmål efter gennemgang af materialet.

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	2.926	4.603	5.568	6.448	6.595	6.820	6.802
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	4.698	3.814	3.273	3.940	3.678	3.236	3.222
Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	20.210	20.206	22.345	23.393	22.668	21.728	22.204

Samlet egenkapital

Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	44.551.210	35.738.558
Dispositionsfond (kr.)	103.674.699	22.258.607

Året resultat er et overskud på ca. 5,9 mio. kr. mod et forventet overskud på ca. 2,4 mio. kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes hovedsageligt et positivt renteaflast, øgede indtægter fra lovmæssige gebyrer, samt færre personaleudgifter og minimering mødeudgifter.

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 5 mio. kr. – bidrag fra afdelinger
- 343 t.kr. – rentetilskrivninger
- 37,6 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 13,1 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 902 t.kr. – renter, egen trækingsret

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:



- 18,1 mio. kr. – tilskud mv.
- 3,9 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 27 t.kr. – diverse
- 36 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger

10. december 2025
Side 7 af 12

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 5,9 mio. kr. 2024. Likvid del af dispositionsfonden er faldet med ca. 12,7 mio. kr.

Egenkapitalen er samlet set steget med ca. 32 t.kr. i 2024.

Likvid dispositionsfond udgør 2.926 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed). Da dispositionsfonden er under minimumsbeløbet, vil ALBOA fortsat opkræve bidrag til dispositionsfondens opbygning. Det er revisors vurdering, at den disponible dispositionsfond er tilstrækkelig til at dække de planlagte dispositioner i 2025, men at ledelsen fortsat bør have fokus på at opbygge en større disponibel del af dispositionsfonden.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

ALBOA eftersender likviditetsbudget for dispositionsfonden og trækingsret.

Korrespondance med LBF

Der er pr. 3. december 2025 er der påbegyndt korrespondance mellem ALBOA og Landsbybyggefonden.

Driftsbekendtgørelsens § 73

ALBOA oplyste, at der arbejdes med opdaterede 4-årsplaner der skal præsenteres for OB 1. kvartal 2026.

4-års planerne skal rulle fra år til år. Planerne skal opdateres, når de endte målsætninger er blevet effektueret.

Formueforvaltning

Forrentningen af midler i fællesforvaltning udgør i 2024 4,41%.

ALBOA har pt. 3 kapitalforvaltere. ALBOA arbejder med udkast til investeringsstrategi, der skal godkendes af organisationsbestyrelsen og Landsbybyggefonden. Aktiebaserede fonde vil ifølge strategien udgøre maksimalt 30%.

Boligorganisationen eftersender strategi til Tilsynet.



10. december 2025

Side 8 af 12

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregn- skab 2024	Årsregn- skab 2023	Årsregn- skab 2022	Årsregn- skab 2021	Årsregn- skab 2020	Årsregn- skab 2019	Årsregn- skab 2018
Administrations- bidrag kr. pr. leje- mål	4.515	4.300	4.300	4.300	4.300	4.250	4.160
Nettoadministra- tionsudgift kr. pr. lejemål	4.191	4.081	4.150	4.110	3.913	4.264	4.201

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.404 kr. pr. lejemålsenhed).

3. Udlejningssituationen

Det samlede tab ved fraflytning og lejetab er 3.903.750 kr. i 2024. Det samlede tab ved lejeledighed udgør ca. 1,3 mio. kr. Der er særligt tab på udlejning i afd. 37, Vejlbjerg Vest, afd. 30, Rundhøj Kollegiet, og afd. 29, Kærgårdsparken, hvor det er svært at udleje tilgængelighedsboligerne. I Solbjerg er der problemer med udlejning af etageboliger. Generelt er der problemer i områder med ringe kollektiv trafik, bl.a. i forhold til ældre beboere.

Der er dækket lejetab i 38 afdelinger.

Boligorganisationen har en række ældre institutionslejemål, der ikke længere kan udlejes. Der er to institutionsafdelinger, hvor der er Going Concern. Going Concern forudsætningen skyldes, at afdelingernes tomgangsniveau gør, at ledelsen er indstillet på at tilføre likviditet til gennemførelse af den planlagte drift.

I forbindelse med tidligere udfordringer med udlejning af ungdomsboliger i afd. 51, Rybo, har ALBOA ansøgt om frasalg af afdelingen. Landsbyggefonden har anbefalet at ansøgningen sættes i bero med begrundelsen, at afdelingen enten skal have exceptionelle udlejningsvanskeligheder eller være i exceptionel dårlig stand.

Boligorganisationen efterlyser flere ommærkninger af ungdomsboliger.

Børnefamiliefortrin

Boligorganisationen udleverede materiale fra temadrøftelse i bestyrelsen, hvor der ikke var tilslutning.



10. december 2025
Side 9 af 12

ALBOA vil genoptage den videre drøftelse om børnefamiliefortrin i 2026.

4. Henlæggelser

Henlæggelser

Der arbejdes fortsat med at øge afdelingernes henlæggelser.

Ledelsen bemærker, at efter et ekstraordinært højt forbrug af henlæggelser i 2023, er de opsparede henlæggelser tilbage på et niveau, hvor opsparingen skal genopbygges.

Revisor noterer, at ALBOA i 2024 har hævet henlæggelserne til et niveau, hvor det er muligt at gennemføre drift- og vedligeholdelsesplanerne fremadrettet og uden anden form for finansiering. Dette er blandt andet sket ved større kursreguleringer på investeringerne i investeringsfondene. Ud af de samlede afkast i 2024 er 86% kursreguleringer, der tilgår afdelingernes egenkapitalen/henlæggelser.

Det fremgår dog af spørgeskemaet til årsregnskabet, at 24 afdelinger har behov for ekstern låneoptagelse til udførelse af pv-arbejder i afdelingerne,

Revisor konstaterer, at 17 afdelinger har væsentligt lavere henlæggelser relativt til boligorganisationens øvrige afdelinger.

Kollektiv råderet

I 2023 benyttede 158 beboere sig af den kollektive råderet. ALBOA har tre entreprenører organisationen benytter sig. ALBOA har fastlagte procedurer for godkendelsesprocessen når lejer tilvælger renovering af køkken.

ALBOA oplyste på mødet, at organisationen i en årrække har opfyldt kravet om, at vedligeholdelsesandelen af f.eks. nyt køkken/bad skal finansieres af henlæggelser

Ekstern granskning

Resultatet af granskningen er modtaget i første halvår 2024. I forbindelse med granskningen har ALBOA besluttet at omlægge drifts- og vedligeholdelsesplanen til et nyt IT-system, 'eseebase'. IT-systemet er baseret på valide prisdata, som vil blive sammenkædet med de tilgængelige digitale opmålinger ALBOA tidligere har fået udført. ALBOA bemærker, at arbejdet med at omlægge drifts- og vedligeholdelsesplanerne forventes at være afsluttet ultimo 2026.



ALBOA bemærker at langtidsplanerne, sammenholdt med granskningens resultater, er på et fornuftigt niveau.

10. december 2025
Side 10 af 12

5. Effektivisering

ALBOA's effektivitet er på 82,9%, som er præcist på niveau med regionsgennemsnittet. Der er 4 afdelinger med røde markeringer i 2024 (lav effektivitet) mod 12 røde afdelinger i 2023.

ALBOA adspurgte hvorvidt Tilsynet, i 2026, fortsat vil dagsordenføre punktet vedr. effektivisering. Der forventes at ske afklaring heraf i løbet af 2026.

Mindre effektive afdelinger

Ingen afdelinger har været røde de seneste 3 år.

Ledelsen bemærker, at de samlede driftsudgifter er steget i perioden 2020-2024 med ca. 18,4%. Stigninger skyldes uventede og udefrakommende forhold som f.eks. el, varme, forsikring, renovation. Ledelsen arbejder løbende med at analysere og optimere driftsudgifterne.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 12 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. 2 af afdelingerne er nybyggede, 3 er ungdomsboligafdelinger, 2 er kollektivboliger for fysisk sårbare. ALBOA vurderer, 4-5 almene familieboligafdelinger er uden afdelingsbestyrelse.

ALBOA er i færd med at ansætte en foreningskonsulent der bl.a. skal hjælpe med at igangsætte beboerdemokratier i afdelinger der mangler bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget procedurer til imødegåelse af udfordringerne med manglende afdelingsbestyrelse/afdelingsformand.

Kontrolmiljø og forretningsgange

ALBOA er overgået til EG Bolig 3. EG Bolig 3 giver bl.a. mulighed for en mere effektiv boligadministration, samt opdateret kontrolmiljø af boligorganisationens aktiviteter.

Revisor konstaterer, at det pr. 19. februar 2025, var muligt for alle ansatte med adgang til EG Bolig 3, at ændre i kreditor-stamdata. Administrationen har efterfølgende lukket for denne adgang, og revisor har efterfølgende



kontrolleret filer over samtlige ændringer foretaget i den bemeldte periode. Revisors gennemgang har ikke givet anledning til efterfølgende bemærkninger.

10. december 2025
Side 11 af 12

Revisor har konstateret, at der kan forekomme ændringer i filudtræk af Proløn, men at eventuelle ændringer opfanges i den årlige afstemning af den bogførte løn og den kørte løn i Proløn-systemet.

Revisor anbefaler, at løn-kontrol foretages i lønsystemet og ikke via kontrol af udskrifter. Det er revisors vurdering, at kontrol via lønsystemet minimerer risiko for fejl.

ALBOA er udtaget til kontrol af Arbejdsmarkedets Feriefond grundet forhold vedrørende boligorganisationens behandling af restferie, er behandlet korrekt. Revisor anbefaler at behandling af ferieregnskaber, fremover, behandles via Proløn-systemet.

Revisor bemærker, at to medarbejdere fra driftssekretariatet har adgang til at ændre i kreditor-stamdata. Ledelsen har oplyst revisor, at ved implementeringen af det nye EG Bolig 3, kan ændringer i kreditor-stamdata først effektueres, når ændringen er godkendt af en anden medarbejder end den, der har foretaget ændringen.

God almen ledelse

Principperne om GOAL er fortsat et fast punkt på organisationsbestyrelsesmøderne, hvor politikker og retningslinjer genbesøges fra år til år.

Organisationsbestyrelsen har i 2023 formuleret 'stillingsbeskrivelser', der skal definere og dokumentere bestyrelsens opgaver og ansvarsområder. Stillingsbeskrivelserne er ligeledes tænkt som et rekrutteringsredskab, der klarlægger for potentielt kommende bestyrelsesmedlemmer, hvad det betyder at være medlem af organisationsbestyrelsen.

Der er udarbejdet en bæredygtighedsstrategi der skal udmøntes over de kommende år.

Medarbejderfordele

ALBOA udleverede på mødet boligorganisationens politik for medarbejderfordele.

Medarbejdere må kun modtage beskedne gaver fra leverandører, hvor der er et løbende samarbejde, eller afholdte projektsamarbejder. Det gælder dog kun gaver, der gives ved særlige lejligheder samt jubilæer og runde fødselsdage i forbindelse med reception. Gaver der modtages uden nærmere anledning skal afvises og/eller returneres.



10. december 2025
Side 12 af 12

Gaver, der relaterer til private forhold (f.eks. bryllupper, børns konfirmationer, begravelser osv.) må ikke modtages.

Der må kun modtages julegaver fra leverandører af beskeden værdi.

Medarbejdere kan deltage i arrangementer med leverandører, når disse indgår som en naturlig del af et igangværende samarbejde.

Medarbejdere skal informere deres nærmeste leder før deltagelse i ethvert arrangement, som de inviteres til af en leverandør.

Bestyrelsen har vedtaget ikke at modtage byggesagshonorar i forbindelse med byggesager.

Tilsynssager i årets løb

Der pågår tilsynssag vedrørende afdeling 77, Hvidmosegård, om lånoptagelse udover maksimumbeløbet i forbindelse med afdelingens opførelse.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.