



Redegørelse

Styringsdialog 2025 Lejerbo Århus

Dato: 26. maj 2025
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens Mødelokale Y2-136
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Inge Køster
Forretningsfører Pia Hesselvig
Projektleder i Byg, Mikkel Olesen
Teamleder i Byg, Lene Gertsen (Teams)

Tilstede fra Aarhus Kommune

Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen
Sebastian Salomon Cohen
Jørn Hedeby Nielsen

4. september 2025
Side 1 af 10

Teknik og Miljø

By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-002194
Dokumentnummer:
14715963

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Lejerbo Århus' (LÅ) årsregnskab 2023/2024 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 LÅ og Aarhus Kommune.

Baggrund

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 2023/2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.



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.

4. september 2025
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Byggesager
 - Nybyggeri
 - Renoveringer
2. Økonomi, drift og administration
 - Lejerbo Århus' økonomiske situation i forbindelse med Circle House og overskridelse af maksimumbeløb
3. Udlejningssituationen
 - Fortrin for børnefamilier
4. Henlæggelser
 - Status på ekstern granskning
5. Effektivisering
 - Konto 114: Renholdelse. Servicecentre - har de medført besparelser?
 - Konto 112.1: Administrationsbidrag. Fastsættelse af administrationsbidrag
6. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb



Referat

4. september 2025
Side 3 af 10

1. Byggesager

Status på nybyggerier og renoveringer.

Nybyggeri:

Latyrusparken

- 40 boliger i Risskov.
- Den delegerede bygherre (Energytech) har indgået kontrakt med totalentreprenør Arne Andersen. Forventet opstart medio 2025 og aflevering ultimo 2026.
- Lige fået godkendt skema B.

Kringelled, Egå

- Lokalplan er under udarbejdelse med forventet offentliggørelse i september 2025. Der forventes krav om 25% almene boliger i lokalplanområdet.

Afd. 1237-0, Trianglen

- 95 boliger
- Fase 1 af lokalplanen er under afklaring. Det forventes at fase 2 kommer under udarbejdelse medio 2025.
- Der påligger en eventualforpligtigelse på 2 mio. kr.

Afd. 1252-0, Circle House

- Aarhus Kommune har tidligere godkendt, at skema A og B i byggesagen bortfaldt, for at sagen kunne starte forfra indenfor det forhøjede rammebeløb.
- Sagen er blevet genudbudt og Lejerbo har underskrevet entreprisekontrakt med E&P. Den nye projektsum vil overskride maksimumbeløbet på ca. 8,3 mio. kr. Overskridelsen er efter opjustering af rammebeløbet, samt finansiering på 8 mio. kr. i tilskudsfinansiering fra LBF's bæredygtighedspulje. Efter aftale med Landsbyggefonden og Almene Boliger (Tilsynet) finansieres overskridelsen gennem et banklån optaget af LÅ (den almene boligorganisation).
- Skema A og B for det nye projekt er godkendt.
- Projektudfoldelse med den nye hovedentreprenør forventes opstartet medio 2025.
- Ifølge LÅ ser den aktuelle overskridelse fortsat realistisk ud, og overskridelsen er indarbejdet i scenariet for boligorganisationens egenkapital.
- Lejerbo har i marts 2025 sendt en støtteerklæring mellem LÅ og Lejerbo Administrationsorganisation til Tilsynet om lån og betaling af



meromkostninger i Cirkel House byggesagen som følge af entreprenørkonkursen.

4. september 2025
Side 4 af 10

Renoveringer

Afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg

- Pga. projekteringsfejl fra rådgiveren forventes indsendelse af skema c medio 2025.
- Underfinansiering ved bygningsrenovering og opretningsarbejde på 13,5 mio. kr. Underfinansieringen er midlertidigt finansieret af afdelingens egne midler. Endelig finansiering iværksættes når der foreligger godkendt byggeregnskab.
- Det er forventet at renoveringsarbejder udføres inden for budgettet.

Afd. 163-0, Store Ravnsbjerg

- Underfinansiering vedr. køkkenudskiftning etape 3 på 77 t.kr. samt køkkenudskiftning ved kollektiv råderet på 712 t.kr. Afvikling af begge poster sker budgetmæssigt.

Afd. 238-0, Lærkebo

- Kommende helhedsplan, men ingen fremdrift pga. konflikt med rådgiver.
- Rådgiver har indgivet et krav om godtgørelse mod LÅ på 2,3 mio. kr.
- Underfinansiering vedr. helhedsplanen på 9,1 mio. kr. samt underfinansiering af forbedringer på 2,1 mio. kr. Endelig finansiering iværksættes, når der foreligger godkendt byggeregnskab.

Der er ikke den samme fokus på opstart af helt nye projekter som i 2024. Det skyldes, at organisationen er økonomisk belastet af igangværende sager. LÅ har ikke truffet endegyldig beslutning om at sætte fremtidige nybyggeriprojekter på hold.

Det er Tilsynets erfaring, at der overvejende er positive erfaringer med flere byggerier opført efter den delegerede model. LÅ har tidligere oplyst, at man har gode erfaringer med anvendelse af modellen, men at man i stigende grad oplever et pres fra den private part (udvikler/delegeret bygherre) i forhold til økonomi, kvalitet og fordeling af risiko.

I forbindelse med tidligere drøftelser, hvor Tilsynet har bemærket LÅ's risiko i at være byggeaktive ift. boligorganisationens størrelse, blev det på tidligere styringsdialog aftalt, at der skulle indsendes et udkast til, hvordan Lejerbo Administrationsorganisation kan støtte LÅ i tilfælde af økonomiske udfordringer. Udkast er aktuelt ikke blevet tilsendt Tilsynet. LÅ eftersender materialet.



4. september 2025
Side 5 af 10

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	3.882	3.574	5.191	5.567	10.311	9.048	9.112	12.460
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. le- jemål	3.904	2.917	3.518	3.411	5.062	5.544	5.470	5.336

Egenkapital (li- kvid del) kr. pr. lejermåls- enhed	7.786	6.491	8.709	8.978	15.373	14.592	14.582	17.796
--	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2022/2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.515.279	1.515.279
Dispositionsfond (kr.)	6.723.449	1.856.385

Regnskab 2023/2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	2.027.943	2.027.743
Dispositionsfond (kr.)	6.927.318	2.016.456

Årets resultat er et overskud på ca. 416 t.kr., der er overført til arbejdskapita-
len. Overskuddet kan bl.a. tilskrives renteindtægter.

Den samlede egenkapital er forøget med ca. 716 t.kr. i 2023/2024 og udgør
samlet knap 9 mio. kr. Den likvide (disponible) del af egenkapitalen udgør
7.786 kr. pr. lejermålsenhed. En fremskrivning af den likvide egenkapital (inkl.
trækningsret) viser en kontinuerligt gradvis stigning frem til 2032/2033.



Tilsynet noterede, at der ikke i dette scenarie er indregnet evt. ekstraordinære udgifter ved nybyggeri.

4. september 2025
Side 6 af 10

Den disponible dispositionsfond udgør 3.882 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.058 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfondens likvide del udgør under 6.602kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der i regnskabsåret er betalt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 343 t.kr. – bidrag afd.
- 29 t.kr. – rentetilskrivning.
- 3,9 mio. kr. – udamortiserede lån.
- 80 t.kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelingen.
- 91 t.kr. – rente af egen trækningsret.

Afgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 446 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger.
- 725 t.kr. – tilskud mv. (engangsbetaling som tilbagesøges hos LBF).
- 193 kr. – tilskud tab v. fraflytninger.
- 298 t.kr. kr. – tilskud tab v. lejeledighed.
- 2,4 mio. kr. – indbetalinger til LBF.
- 84 t.kr. – indbetalinger til Nybyggerifonden.

Korrespondance med LBF

Tilsynet har d. 23. maj 2025 modtaget LBF's regnskabsgennemgang. Korrespondance mellem LÅ og LBF pågår.

Driftsbekendtgørelsens §73

Det er revisors opfattelse, at LÅ under hensyntagen til sparsommelighed, effektivitet og kvalitet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår af årsberetningen, at der er lavet 4-årige mål for afdelingerne med hhv. den højeste og laveste udgift på hver af de benchmarkede konti samt udviklingen i henlæggelser på konto 401. Udviklingen er sammenholdt med gennemsnittet for Aarhus-afdelingerne og LÅ's udgifter. Der er derfor ikke fastlagt 4-årige mål for alle afdelinger.

Pr. 1. juni 2025 fusionerer Lejerbo Administrationsorganisation med DAB. Den fusionerede organisation bliver efterfølgende den største almene administrationsorganisation i landet med en boligportefølje på ca. 95.000 boliger.

Formueforvaltning

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 3,14%.



4. september 2025
Side 7 af 10

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017
Administrationsbidrag kr./lejemål	5.120*	4.866*	4.947*	3.588	4.190	4.324	4.305	4.750
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	4.868	4.586	4.586	3.485	4.235	4.244	4.173	4.579

* Administrationsbidrag inkl. tillægsydelse.

Administrationsbidraget for 2023/2024 ligger over benchmark (4.404 kr. pr. lejemålsenhed).

LÅ's udgifter til forretningsførelse består fortsat af et honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelse. Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen er medtaget under konto 512 (forretningsførelse) og 601 (administrationsbidrag), hvorimod udgifter til og indtægter vedrørende tillægsydelse medtages under ekstraordinære udgifter (konto 541) og indtægter (konto 611). Tillægsydelse medregnes således ikke i administrationsbidraget.

Ledelsen har oplyst til revisor, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer, for så vidt angår udgiften til grundydelsen.

Tilsynet er fortsat uenige i betragtningen selvom dette nu fremgår af revisionsprotokollatet. Tilsynet vurderer, at praksis komplicerer sammenligninger/effektivitetsvurderinger på tværs af organisationerne.

3. Udlejningssituationen

LÅ vurderer fortsat ikke, at der er udlejningsproblemer i boligorganisationens afdelinger.

Fortrin børnefamilier

Aktuelt har organisationsbestyrelsen besluttet ikke at tildele fortrin for børnefamilier i større lejemål af hensyn til en generel vurdering om, at der fortsat skal være lige ret for alle målgrupper til at flytte ind i større lejemål. Det er bestyrelsens holdning, at sådanne tiltag vil diskriminere enlige – typisk ældre med lang anciennitet - der ønsker sig en større lejlighed. Tilsynet bemærkede, at der er et generelt politisk ønske om at sikre almene boliger også til børnefamilier, hvilket flugter med almenboliglovens formålsbestemmelse i



§5b. En optimal udnyttelse af de almene boliger fordrer en vis sammenhæng mellem boligstørrelse og antallet af beboere.

4. september 2025
Side 8 af 10

4. Henlæggelser

Det fremgår af revisors bemærkninger, at der i afd. 163, Store Ravnsbjerg ikke er henlagt tilstrækkeligt til dækning af de afholdte udgifter til planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Revisor bemærker desuden, at der i forbindelse med langtidsbudgettet for afd. 163 planlagte vedligeholdelse ikke er henlagt tilstrækkeligt til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

LÅ oplyser, at langtidsbudgettet korrigeres, så driftspåvirkning bør kunne undgås, og at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Status på ekstern granskning

Alle almene boligafdelinger skal hvert 5. år have udført en ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner. Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

Granskningsrapporterne indeholder nyttige informationer, som administrationen arbejder videre med i forhold til boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner. Dog opleves der kvalitative forskelle mellem de forskellige rapporter, som synes at bære præg af, at flere forskellige rådgivere bruges i vurderingen af bygningsmassen. Det forventes, at de fremtidige granskningsrapporter vil være mere retvisende for bygningsmassens overordnede stand.

5. Effektivisering

LÅ's effektivitet er på 86,9% i 2023/2024 mod 80,2% i 2022/2023. Ingen røde afdelinger.

LÅ har fortsat løbende fokus på omkostningsniveauet. Der er med jævne mellemrum udbud på diverse ydelser som håndværksydelser, forsikringer mv. Der er lavet stordriftsaftaler, ligesom Almenindkøb anvendes og håndteres af Lejerbo. Fusionen mellem DAB og Lejerbo forventes yderligere at give en udgiftsoptimering.

Revisor bemærker, at snerydning og trappevask i regnskabsåret er konteret på konto 116, hvilket gælder for hele Lejerbo. Revisor vurderer, at dette er i strid med konteringsreglerne og får hele Lejerbo til at fremstå mere effektiv



end organisationen reelt er. Ifølge LÅ anvendes konteringspraksissen for at være sammenlignelig med andre boligorganisationer, og alle boligorganisationer i Lejerbo følger samme praksis. LÅ bemærkede, at det generelle henlæggelsesniveau tager højde for brug af midler til renholdelse/trappevask. Der budgetteres med et højere henlæggelsesniveau, så henlæggelserne ikke påvirkes negativt ved brug af midler til renholdelse/trappevask fra konto 116. LÅ er indstillet på at ændre praksissen, hvis det pålægges af tilsynet. Tilsynet har forventninger om, at boligorganisationen følger revisionens klare anvisninger som tilsynet er enig i. Tilsynet anbefaler, at Lejerbo foretager tilretning. Hvis Lejerbo fastholder sin holdning vil tilsynet varsle et påbud. Nuværende konteringspraksis ses alene at have til formål at få LÅ til at fremstå mere effektiv end andre boligorganisationer.

4. september 2025
Side 9 af 10

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger.

Styrket tilsyn

Principperne fra God Almen Ledelse er indarbejdet i organisationen.

Indkøb op til 30.000 kr. skal ikke i udbud. Er udgiften på 30-100.000 kr. indhentes to tilbud. Over 100.000 kr. indhentes 3 tilbud. Boligorganisationens ejendomsfunktionærer kan godkende beløb på op til 15.000 kr. Inspektører op til 100.000 kr. Inspektører og ejendomsfunktionærer kan frit vælge leverandører. Boligorganisationen foretager en kontrol af, om der er et uhenigtsmæssigt mønster i forhold til leverandører

LÅ har vedtaget en gavepolitik. Symbolske gaver kan accepteres. Op til 100 kr. for inspektører. Ingen gaver internt i afdelingerne.

Medarbejderes deltagelse i leverandørrangementer skal være fagligt relevante og godkendes af nærmeste leder.

Afdelingsbestyrelsers indkøb refunderes ved udlæg. De har ikke betalingskort. Undtagelsesvis kan de få et rådighedsbeløb.

Følgende gælder ift. boligorganisationens leverandører:

- Medarbejderne kan ikke udnytte de rabatordninger, som Lejerbo har. Dette er ikke et udtryk for en vedtagen politik, men resultat af drøftelser.
- Administrationsorganisationens bestyrelse fastlægger retningslinjerne for organisationens byggeafdeling.



Tilsynssager i årets løb

Der har ikke i det forløbne år været tilsynssager i forhold til LÅ.

4. september 2025

Side 10 af 10

7. Evt.