



## Redegørelse Styringsdialog 2025 Brabrand Boligforening

5. december 2025  
Side 1 af 16

11-09-2019 10:00

---

Dato: 19. november 2025  
Tid: 13:00 - 14:30  
Sted: Blixens mødelokale DS-105  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Formand Keld Albrechtsen  
Næstformand Erik Bløcher  
Bestyrelsesmedlem Peter Iversen  
Bestyrelsesmedlem Mads Kjeldgaard  
Bestyrelsesmedlem Bodil Bach  
Direktør Kristian Würtz  
Administrationschef Susanne Witting  
Projektchef Jens Martin Møller  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby Nielsen  
Trine Birk

**Teknik og Miljø**  
By og Natur  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-003143  
Dokumentnummer:  
15305811

Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen  
Claus Bo Jensen

### Resumé

Brabrand Boligforenings (BBBO) årsregnskab for 2024 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Der er ikke i styringsdialog 2025 vurderet behov for aftale mellem Brabrand Boligforening 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 2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

5. december 2025  
Side 2 af 16

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.

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.**



## Referat

5. december 2025  
Side 3 af 16

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri

Boligforeningen arbejder med at etablere følgende nye afdelinger:

Nordlandsvej, Vejlby Risskov

- 105 familieboliger. Udbud annulleret.
- Projektet er sat i bero.
- Projektets plangrundlag fortsat gældende, evt. ekstra kvote

Arresøvej, Vejlby-Risskov

- Erstatningsboliger grundet nedrivninger i Gellerup
- Modtaget Aarhus Kommunes oplæg til købsaftale m.m.
- Ikke enighed om grundpris (3.750 kr./m<sup>2</sup>), bl.a. pga. krav om parke-ring, fundering mv.

Lisbjerg bymidte, Lisbjerg

- Tildeling af erstatningsboliger grundet nedrivninger i Toveshøj
- Tildeling af almene familieboliger, svarende til ca. 5.000 m<sup>2</sup>
- Delegeret bygherre (hundehusmodel)
- Byggestart 2027

Skåde

- Tildeling af kommunal grund til etablering af 10-12 erstatningsboliger
- Der vedstår uklarhed om etablering af nyt vejforløb. BBBO afventer melding fra Aarhus Kommune
- I bero pga. adgangsforhold mv.

Kolt Østerparken, Hasselager

- Samarbejde med Boligforeningen Århus Omegn.
- 110-120 boliger, som fordeles 50/50 mellem de to boligforeninger.
- Totalentreprisekonkurrence har ført til valget af træmodulbyggeri
- Forventet indflytning 2026

Ingerslevvej, Tranbjerg

- Der er indledt dialog med Aarhus Kommune om igangsætning af ud-arbejdelse af lokalplan, som forventes at kunne vedtages i ultimo 2026. Forventning af byggeriet står færdigt i 2027.



## Renoveringer

### *Renoveringsstøttesager*

5. december 2025

Side 4 af 16

#### Afd. 1, Hans Brogesparken

- Renoveringen er afsluttet og Skema C er godkendt primo 2025
- Der arbejdes fortsat på afklaring med Landsbyggefonden, hvad der er støttet/ustøttet arbejde samt hvordan tolkning og finansiering skal ske af råderetsarbejder.
- I 2024 er der en underfinansiering på ca. 49,9 mio. kr., som manglende restfinansiering.

#### Afd. 2, Søvangen

- Projektet er opstartet primo 2024 og forventes afsluttet i 2027.
- I 2024 er der en underfinansiering på ca. 185,3 mio. kr. fra indledende arbejder. Underfinansiering skyldes manglende hjemtagelse af lån.

#### Afd. 3, Skovgårdsparken

- Der blev i 2022 igangsat en proces for at undersøge Højhusets stand. Der arbejdes på forskellige scenarier så der kan optages dialog med LBF, AAK og beboerdemokratiet om den endelige løsning. Der ses bl.a. på et andet lejlighedsmix. Det vurderes, at ansøgning om en fysisk helhedsplan vedrørende renovering af Højhuset, kan blive nødvendig.
- Realdania er tillige ansøgt.
- Afdelingen har en underfinansiering på ca. 1,3 mio. kr., der vedrører omkostninger på Højhuset.
- Omkostningerne forventes dækket af det kommende projekt. Reguleringskontoen vedrørende renovering af blokkene er ikke endeligt opgjort, da opgørelse afventer Højhusets videre skæbne.

#### Afd. 4, Gellerupparken

- Underfinansieringen på ca. 366 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet etablering af bypark, veje, beboerhus m.v., som endnu ikke er endeligt finansieret.
- Der er dialog med Aarhus Vand om at få overdraget kloaknettet og afklaret den tilhørende økonomi, hvorefter Skema C forventes at kunne afsluttes
- Der er i august 2021 vedtaget en ny helhedsplan i afdelingen, som indeholder nedrivning af 408 boliger (7 blokke) og renovering af 5 blokke. Nedrivning af 3 blokke er færdiggjort. De resterende 4 blokke er kun miljøsaneret og forberedt til nedrivning grundet indsigelse fra beboere. Den første blok, der skal renoveres, er igangsat
- Senest i 2025 skal der vedtages yderligere en helhedsplan i afdelingen, som vedrører de sidste 4 blokke. BBBO har informeret Tilsynet, at det ikke har været muligt som følge af usikkerheden vedr. lovgivningen, samt kommunens tilbageholdenhed vedr.



indgåelse af aftaler om ny helhedsplaner af samme årsag. Bemærkningerne til tidsplan indgår også i den årlige indrapportering til Ministeriet.

Pr. 1. august 2022 er der igangsat en ny boligsocial helhedsplan for en 4-årig periode for a afd. 4 og afd. 5.

- I 2024 er der afhændet byggegrunde til en samlet salgssum på 178,8 mio. kr. Provenuet fra grundsalg overføres fra dispositionsfond og indgår i finansieringsskitserne for helhedsplanen til fra LBF.

5. december 2025  
Side 5 af 16

#### Afd. 5, Toveshøj

- Der er i 2019 vedtaget en udviklingsplan for området. I 2022 er arbejdet med vedtagelse af en ny helhedsplan med renovering og nedrivning af 200 boliger, igangsat. BBBO har informeret Tilsynet, at det ikke har været muligt som følge af usikkerheden vedr. lovgivningen, samt kommunens tilbageholdenhed vedr. indgåelse af aftaler om ny helhedsplaner af samme årsag. Bemærkningerne til tidsplan indgår også i den årlige indrapportering til Ministeriet.
- Boligforeningen udtrykte bekymring for afdelingen, da der endnu ikke er truffet beslutning om hvilke blokke der skal blive stående eller om renoveringen.
- Renovering er ikke påbegyndt. Der er endnu ikke udpeget blokke til nedrivning. Det bemærkes, at udgifter til dækning af bl.a. lejetab til stiger sideløbende med den manglende udpegnings af blokke til nedrivning (tomgang i 3. sals lejligheder). Udgifterne dækkes foreløbigt af afdelingens reguleringskonto.
- Boligforeningen efterspørger ønske om at etablering af elevatorer i forbindelse med renovering. Det er boligforeningens forventning etablering af elevatorer kan give balance i driften ved at minimere tomgangstab for særligt de højtbeliggende lejemål. Etablering af elevatorer vil desuden aktivere yderligere støttemidler til renoveringsprojektet. Det er BBBO's forventning, at boligerne vil kunne udlejes efter renoveringen.
- Underfinansiering på ca. 30,1 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet bypark og veje, som endnu ikke er endeligt finansieret. I 2022 er arbejdet med vedtagelse af en ny helhedsplan for afdelingen igangsat, som forventes at blive fremlagt på et afdelingsmøde i 2025.
- Overdragelse af det nyetablerede kloaknet under eksterne veje til Aarhus Vand afventer LBF Helhedsplan og Strategisk Bydelsplan sammen med AAK.

#### Afd. 7, Hasselager

- Udskiftning af vinduer og døre er afsluttet i 2024
- Afdelingen har underfinansiering



Afd. 8, Drejergården

- Udskiftning af kobberrør og renovering af varmesystemet.
- Projektet er igangsat i 2024
- Afdelingen har underfinansiering

5. december 2025

Side 6 af 16

Afd. 15, Hasselengen

- Udskiftning af kviste, vinduer og døre
- Projektet er igangsat i 2024
- Afdelingen har underfinansiering

Afd. 16, Voldbækhave

- Udskiftning af entredøre med lån i egne midler
- Afdelingen har underfinansiering

Afd. 21, Hasselager

- Der har gennem de senere år været store udgifter til skimmel, bl.a. pga. rørskader. Renoveringen er afsluttet.
- Skema C afventer
- I 2024 er der en underfinansiering på ca. 13,9 mio. kr.

Afd. 26, Kildeagervej

- Installering af varmtvandsbeholder og fjerne varmtvandsproduktion i afdelingens teknikhuse
- Installering er igangsat i 2024 og forventes afsluttet i 2025

Afd. 27, Tingskovparken

- I forbindelse med 1. års gennemgang er der konstateret projekteringsfejl ved vinduer og vandindtrængning i skure
- Arbejdet er igangsat i 2024 og afsluttes i 2025

Afd. 31, Havnehusene

- Afdelingen har ved voldgiften vundet sag vedrørende kolde gulve. I sagens forløb er der dog sket en fejl fra BBBO's advokats side, som gør at garantistiller ikke vil udbetale restsummen. Derfor er sagen anmeldt til advokatens forsikring. Det forventes at sagen kan afsluttes i 2025. Tilsynet orienteres.

Afd. 32, Aarhus Kollegiet

- I 2022 er der opstået problemer med murværk og sålbænke ved vinduerne. Der er opstartet en voldgiftssag, men entreprenøren er i mellemtiden gået konkurs. BBBO forventer at garantistillelsen vil kunne dække omkostningerne til udbedringen.
- Underskudssaldoen udgør 1,1 mio. kr.

Afd. 33, Generationernes hus

- Endnu ikke udarbejdet Skema C



- De fleste fejl og mangler er udbedret indenfor den økonomiske ramme af garantistillelse og rammebeløbet for Skema C. Der pågår fortsat syn og skøn vedr. utætheder i facaden.
- Grundet entreprenørens konkurs, har det ikke været muligt at få finansieringen på plads ved hjemtagelse af realkreditlån. Dette har betydning for modtagelse af ungdomsboligbidrag, i det der først kan udbetales ungdomsboligbidrag når den endelige finansiering forelægges.

5. december 2025  
Side 7 af 16

#### Helhedsplan Gellerup-Toveshøj

Iht. anlægsoversigt for afd. 4 og 5 er der i 2024 anvendt 644 mio. kr. Udgifterne er foreløbigt finansieret med lån på 373,7 mio. kr. og den ufinansierede andel af bygningsrenoveringerne udgør 197,8 mio. kr.

For afd. 4 forventes det at der er indgået entreprisekontrakt i sommeren 2024, og forventet byggestart ultimo 2026.

Den første blok B6 er ramt af forsinkelser som følge af manglende fraflytning af én enkelt husstand. Desuden uventet fund af asbest på betonvægge bag tapeter. Forsinkelser som både vil påvirke afleveringen af de enkelte opgange og hele blokken, og som vil få indflydelse på den aftalte evalueringsproces med AAK.

#### Helhedsplan Toveshøj

Jf. ovenstående. BBBO bemærker et ønske om, at der snarligst foreligger en defineret helhedsplan for Toveshøj fra Kommunens side.

## **2. Økonomi, drift og administration**

### Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk

Oversigt over udvikling i likvid egenkapital:

| Kr. pr. lejemålsenhed                         | Årsregnskab 2024 | Årsregnskab 2023 | Årsregnskab 2022 | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål | 8.970            | 9.742            | 9.376            | 11.858           | 9.141            | 6.559            |
| Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål   | 8.450            | 8.199            | 6.908            | 7.514            | 7.622            | 8.756            |

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

| Regnskabsår | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
|-------------|------|------|------|------|------|------|



|                            |        |        |        |        |        |                      |        |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|
| Egenkapital<br>kr./lejemål | 30.612 | 31.009 | 28.100 | 31.074 | 28.560 | 2025<br>Side 8 af 16 | 23.970 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|

|                           |             |            |
|---------------------------|-------------|------------|
| Regnskab 2024             | I alt       | Disponibel |
| Arbejdskapital (kr.)      | 54.035.812  | 44.473.408 |
| Dispositionsfond<br>(kr.) | 103.883.776 | 47.212.122 |

Året resultat i 2024 er et overskud på 1 mio. kr., hvilket primært tilskrives besparelser.

BBBO's egenkapital er faldet med ca. 2 mio. kr. i 2024. Den samlede egenkapital udgør 30.612 kr. pr. lejemålsenhed.

Likvid dispositionsfond udgør 8.970kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed). Niveauet i likvid dispositionsfond betyder, at afdelingerne aktuelt ikke bidrager til dispositionsfondens opbygning.

Dispositionsfondens forpligtelser fortsætter de næste mange år, da der i forbindelse med renoveringsstøttesager, foreløbig i afd. 1, afd. 2, afd. 3, afd. 4, afd. 5, afd. 11 og afd. 21, skal gives tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne for at kunne mindske huslejen, når renoveringerne er gennemført. I de kommende 20 år forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med ca. 400 mio. kr. til dette formål. Dette er bl.a. grundet at afdelingerne 1 og 3 er fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag. BBBO er afhængige af manko-lån for at holde dispositionsfondens udvikling over det lovpligtige minimum.

Afdelingerne har indbetalt bidrag til dispositionsfonden fra 1. januar 2025. BBBO lovede at eftersende scenarie over dispositionsfondens udvikling.

BBBO valgte i 2022 at indregne den forholdsmæssige del af kurstab, der kan henføres til dispositionsfondens midler, på dispositionsfonden. I 2024 har BBBO – som i 2023 - valgt at indregne årets kursgevinst, på dispositionsfonden. Revisor bemærker, at BBBO og Landsbyggefonden anlægger forskellige fortolkninger ift. gældende praksis.

Tilsynet stiller sig tvivlende overfor, om fremgangsmåden er korrekt. BBBO bemærker, at LBF ikke har korrigeret organisationen ift. den valgte praksis, samt at kommunen heller ikke er vendt tilbage med korrektioner. Tilsynet vil ikke foretage sig yderligere i sagen.



Repræsentantskabet har godkendt salg af bygning, der tidligere har huset BB-service. BBBO vil ansøge tilsynet om, at provenuet tilgår arbejdskapitalen, eftersom dette vurderes at være en mulighed i lovgivningen. Tilsynet afventer derfor ansøgning herom.

5. december 2025  
Side 9 af 16

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,4 mio. kr. – rentetilskrivning
- 27,1 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 33,9 mio. kr. – provenu belåning/salg af administrationsejendom
- 821 t.kr. – indskud i Landsbyggefonden
- 864 t.kr. – renter af egen trækingsret
- 3 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afd.

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 15,2 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 0 kr. – tilskud m.v.
- 1,3 mio. kr. – tilskud lejetab
- 2,6 mio. kr. – tilskud fraflytning
- 33,9 mio. kr. - diverse
- 328 t.kr. – indbetalinger til LBF
- 16,7 mio. kr. – indbetalinger til nybyggerifonden

Likvid arbejdskapital udgør 8.450kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.161 kr. pr. lejemålsenhed).

#### Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Landsbyggefonden er endnu ikke vendt tilbage med kommentarer til 2024-regnskabet. Korrespondancen vil blive eftersendt til tilsynet når den foreligger.

#### Driftsbekendtgørelsens § 73

I 2021 oplyste BBBO, at der er truffet principiel beslutning om, at de obligatoriske 4-årige mål for afdelingerne vedrører de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking. Disse mål er vedtaget for perioden frem til 2024. Det er fortsat det overordnede mål, at udgifterne på de benchmarkede konti skal formindskes i alle afdelinger, hvor det er muligt, og der foretages interne benchmark mellem afdelingerne.

#### Formueforvaltning

Siden 2015 er formuen placeret hos 5 kapitalforvaltere på ens vilkår, således det er muligt at foretage en løbende benchmark.

I 2024 er 76% af det daværende kurstab i 2022 blevet indhentet.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2024 forrentet med 1,96% mod 2,11% i 2023.



5. december 2025  
Side 10 af 16

Der foreligger ikke en ny strategi for investering i aktier. Organisationsbestyrelsen har en yderst forsigtig tilgang.

### Administrationsbidrag

| Kr. pr. lejemålsenhed                            | Årsregnskab 2024 | Årsregnskab 2023 | Årsregnskab 2022 | Årsregnskab 2021 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemålsenhed      | 5.128            | 5.642            | 5.083            | 4.989            | 4.888            | 4.956            |
| Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemålsenhed | 5.063            | 5.034            | 4.614            | 4.544            | 4.656            | 4.737            |

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

I forbindelse med nedrivningerne har BBBO haft fokus på at spare ressourcer i administrationen. Der er fra 2022 – 2024 sparet ca. 4 administrative stillinger ved at effektivisere arbejdsgange og udnytte IT-systemer mest muligt.

### **3. Udlejningssituationen**

Lejetabet i 2024 udgør ca. 7,1 mio. kr. mod ca. 10,5 mio. kr. i 2023. Heraf vedrører ca. 3,57 mio. kr. i afd. 4, Gellerupparken og ca. 2,2 mio. kr. afd. 5, Toveshøj. Det er aftalte med Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, at reguleringskontoen dækker tomgangstabet.

Tab ved fraflytning udgør ca. 2,6 mio. kr.

BBBO bemærker, at mindre tab typisk opstår i afdelinger, hvor boligen står tom i en måned indtil en ny lejer, er fundet.

Pr. 2022 har BBBO igangsat markedsføringstiltag for ledige lejemål. Dette pågår fortsat.

Dialogen med Regionen om fremskaffelse af "ledige" boliger i de almene områder til læger er stoppet. Dette skyldes primært en efterspørgsel efter



mindre boliger fra regionens side. Men det skyldes også, at udlejningssituationen løbende forbedres.

5. december 2025  
Side 11 af 16

#### Børnefamiliefortrin

Organisationsbestyrelsen åben for en drøftelse herom med afdelingerne og evt. foreningsrådet. Bestyrelsen skeptiske overfor at lade 3-værelses lejligheder indgå. Nogle afdelinger vil være mere positivt indstillet end andre.

#### **4. Henlæggelser**

Revisor konstaterer, at der i de kommende 30 år vil være én afdeling, som har behov for ekstern finansiering af planlagte arbejder. I forhold til de foreliggende vedligeholdelsesplaner, skal der i afd. 29 optages ekstern finansiering for at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Det fremgår af spørgeskemaet, at både afdelingerne 6 og 29 forventes at have utilstrækkelige henlæggelser i de kommende budgetår. Der arbejdes fortsat på at komme tættere på anden kapitalfremskaffelse og levetider på bygningsdele.

I flere afdelinger vil der være en stigning til henlæggelser i de kommende budgetår, for at imødegå de større arbejder, der forventes igangsat indenfor en nærmere årrække.

Revisor konstaterer at der ikke er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for afd. 33. Vedligeholdelsesplanen udarbejdes når afdelingens endelige finansiering er på plads.

Det bemærkes endvidere, at den nye lovgivning, hvorefter afdelingerne skal henlægge afdelingens andel af kursreguleringer på konto 401, er en udfordring i forhold til at sikre tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte arbejder. I 2023 og 2024 har der imidlertid været kursgevinster der er henlagt på konto 401 i afdelingerne. Disse kursstigninger har delvist udlignet tidligere kurstab

#### Ekstern granskning

BBBO har modtaget alle granskningsrapporter. Konklusionen er, at nogle rapporter er behæftet med fejl og at anvendeligheden er begrænset. Det vurderes dog, at rapporterne kan bidrage til vurderinger af bygningsdeles levetider.

#### Kollektiv råderet



BBBO har siden 2023 arbejdet på at få vedtaget råderetskataloger i en række afdelinger på afdelingsmøder.

5. december 2025  
Side 12 af 16

BBBO har påbegyndt en oprydningsproces for ikke anmeldte råderetsarbejder i lejemål.

BBBO er bevidste om, at kollektive råderetsarbejder alene omfatter forbedringsarbejder.

## **5. Effektivisering**

Boligforeningens effektivitet er på 81,2% (regionsgennemsnit 82,9%). Effektivitetstallet var i 2023 på 80,5%. Der er 2 afdelinger med rød markering (lav effektivitet). Afd. 4, Gellerupparken har været røde 3 år i træk, og der er lavet handlingsplaner for afdelingen.

I 2024 lå udgifterne på konto 112.1, administrationsbidrag, 115, almindelig vedligeholdelse og 117h, istandsættelse ved fraflytning over gennemsnittet for regionen. De resterende konti ligger enten lavere end eller tæt på gennemsnittet for regionen.

I forbindelse med skraldesortering i afdelinger med større etagebyggeri, oplever BBBO, at den ukurante affaldssortering blandt beboerne, giver forhøjede udgifter til den efterfølgende affaldshåndtering af Kredsløb.

Der er foretaget en række udbud i 2023, der er trådt i kraft i 2024/25:

- A-ordning – rammeaftale indgået
- Forsikringer – Gjensidige valgt
- Daglig bank – Nykredit Bank valgt

Revisor anbefaler, at BBBO fortsat prioriterer at drive effektiv organisation ved at fokusere på optimering af omkostninger. Dette kan opnås ved løbende evaluering og forbedring af driftsprocesser, strategisk kapitalforvaltning og identificering af muligheder for at reducere unødvendige udgifter.

Pr. februar 2025 lukkede BBBO's håndværkerafdeling, BB-Service. Lukningen bunder primært i faldende opgavemængde, der har svækket afdelingens økonomiske grundlag. I 2024 havde afdelingen et underskud på 514 t.kr.

Administrationen har gennemført et revisionsudbud da organisationsbestyrelsen ønsker at skifte.

## **6. Ledelse og beboerdemokrati**



Det er en løbende diskussion om det fysiske beboerdemokrati er i fremgang eller tilbagegang. Foreningsbestyrelsen vurderer, at beboerdemokratiet i BBBO lever i bedste velgående. Der er ikke problemer med at skaffe beboerdemokrater. Et obs-pkt. i de kommende år er behovet for et generations-skifte i foreningsbestyrelsen.

5. december 2025  
Side 13 af 16

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Afdeling 14 er eneste afdeling uden afdelingsbestyrelse eller kontaktperson.

#### God almen ledelse

BBBO gennemfører hvert år kursusrække for organisationens beboerdemokrater med kurser indenfor bl.a. afdelingsbestyrelsernes rolle, ansvarsfordeling i boligorganisationen, afdelingernes økonomi og ledelse af afdelingsmøder. Blandt kurserne i 2024 var emnerne bl.a. råderet, installationsret, forskelle mellem forbedringer/forandringer, samt grundkursus for nye beboerdemokrater.

BBBO drøfter desuden løbende anbefalinger vedrørende god almen ledelse (GOAL).

#### Kontrolmiljø og forretningsgange

##### *Vedrørende projektreghnskaber:*

For regnskab 2022 konstaterede revisor, at forretningsgangene for projektreghnskaber var blevet styrket ved implementering af budgetopfølgning, beløbsgrænser for indgåelse af aftaler og kontrakter mv. Punktet har ikke givet anledning for yderligere kommentarer fra revisors side i revisionsprotokollat 2023 eller 2024.

Revisors bemærkninger i revisionsprotokollat til årsregnskab 2024 gengives i det følgende. Der er tale om opfølgning på forhold påtalt af revisor i årsregnskab 2023:

#### *Rekvisitions- og godkendelsesprocedurer*

1. Anbefaling vedr. medarbejderes rettigheder til at ændre i lejer stamdata: Vi har tidligere konstateret, at medarbejdere i udlejning kan ændre i lejerstamdata for CPR.-nummer og bankoplysninger uden at det kræver andengodkendelse. Der er indført en kompenserende kontrol da det alene er medarbejdere i økonomiafdelingen der har adgang til at foretage udbetaling til lejerne. For at denne kontrol kan være effektiv skal medarbejderen i økonomi ved udbetaling til lejerne kontrollere at der er anført korrekt CPR.-nummer og bankoplysninger.
2. Anbefaling vedr. enkelte medarbejderes adgang til at ændre i egne rettigheder i EG-bolig:



"Vi anbefaler, at der indføres funktionsadskillelse på området eller log på ændringer. Vi anbefaler, at der gennemføres en fast procedure for gennemgang af loggen på ændringer."

5. december 2025  
Side 14 af 16

3. Anbefaling vedr. godkendelsesprocedure:

"Vi har ikke i forbindelse med vores revision konstateret, at godkendelsesproceduren ikke er overholdt. Vi har fået oplyst, at direktionen hvert kvartal udsender en mail til alle ansatte om forretningsgangen for godkendelsesproceduren med beskrivelse af vigtigheden af, at den overholdes. Punktet er stadig gældende".

4. Anbefaling vedr. anvendelse af betalingskort:

"Vi har konstateret at der er udstedt visa kort til enkelte medarbejdere. I praksis er der ikke mulighed for at indføre funktionsadskillelse ved anvendelse af betalingskort. Økonomimedarbejdere foretager løbende afstemning af de udstedte kort. Her kontrolleres det løbende, at der modtages underliggende dokumentation for transaktioner med betalingskort. Punktet er stadig gældende, dog således, at det nu er et Mastercard, der er udstedt til medarbejdere. Der er begrænsninger på det enkelte kort hvor meget der kan hæves dagligt. Der er dog forskellige grænser for de forskellige medarbejderkategorier, der har Mastercard. Revisor er blevet oplyst, at dette fremadrettet ændres, så der sættes en grænse på 5.000 kr. på alle kort.

5. Anbefaling vedr. generelle IT-controllere:

"Vi anbefaler, at ledelsen kontinuerligt har opmærksomhed på cybersikkerhed. Vi anbefaler, at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig. Ledelsen har oplyst at man årligt går gennemgået it-systemerne af en ekstern it-konsulent. IT-konsulenten anbefaler, at boligorganisationen udarbejder en beredskabsplan, som efterfølgende testes".

Det er oplyst revisor, at boligorganisationen er i gang med at gennemgå de følgende anbefalinger for at vurdere omkostningerne ved gennemførelse af anbefalingerne.

Medarbejderfordele

Det følger af BBBO's personalehåndbog, at BBBO's ansatte ikke fra eksterne bør modtage gaver, tjenester el.lign., der andrager en værdi af over 300 kr. Desuden fremgår det af personalehåndbogen, at BBBO ikke med sine leverandører mv. forhandler rabatordninger til BBBO's ansatte. Foreningsbestyrelsen har på sit møde den 25. november 2024 besluttet at følge samme retningslinje for medlemmer af foreningsbestyrelsen.



#### BBBO's gaver til Foreningsbestyrelsesmedlemmer

Medlemmer af Foreningsbestyrelsen modtager årligt en julegave på samme niveau som BBBO's ansatte (værdi ca. 500 kr. pr. 2024). Fratrådte bestyrelsesmedlemmer inviteres til at deltage i den årlige bestyrelsesmiddag i december, som afholdes i forlængelse af månedens bestyrelsesmøde. Ved denne lejlighed modtager det afdgående bestyrelsesmedlem en mindre erkendtlighed som tak for sit arbejde, idet der skeles til den beløbsramme for gaver, der angives i pjecen vedr. afdelingsbestyrelsens udgifter.

5. december 2025  
Side 15 af 16

#### Tilsynssager i årets løb

BBBO politianmeldte i 2023 grundet mistanke om svindel begået af en tidligere ansat. Anklagemyndigheden har i maj 2025 afgjort, af efterforskningen i sagen henlægges.

### **7. Evt.**

Retssager vedr. omdannelsen af Gellerup:

- En række lejere i afd. 4 har anlagt to retssager relateret til udviklingen af Gellerupparken. Retssagerne angår hhv. spørgsmål om overholdelse af beboerdemokratiske principper, gyldigheden af vedtagelse af helhedsplanen i boligorganisationen, og gyldigheden af kommunen og Social- og Boligministeriets godkendelse af udviklings- og helhedsplanen.
- En række lejere i afd. 4 er opsagt af hensyn til gennemførelse af gennemgribende renovering og nedrivning. Flere lejere har efterfølgende gjort indsigelse, hvorfor boligorganisationen er forpligtet til at indbringe sagerne for retten, hvor sagerne stadig verserer.
- BBBO oplyser, at det er aftalt, at boligforeningens udgifter til juridisk bistand i forbindelse med retssagerne, udgiftsføres i renoveringsprojektet.
- Boligforeningens advokat anfører, at den nylige udtalelse fra Generaladvokaten til EU-domstolen, er der en vis risiko for, at sagerne ikke gennemføres med et positivt resultat for boligorganisationen.

Retssager vedr. vandskade Gudrunsvej:

- I forbindelse med entreprenørs igangværende byggeri på naboejendommen, var et brønddæksel knust og faldet i brønden, hvilket forårsagede en vandskade i en kælder på Gudrunsvej i afd. 5.
- BBBO har på den baggrund rettet erstatningskrav mod entreprenøren.
- Sagen afventer tilbagemelding fra entreprenøren.

Retssag vedr. Havnehusene og Aarhus Kollegiet:



- Erstatningskrav mod Bech-Bruun, som var BBBO advokat i forbindelse med sager om mangler vedr. byggerierne Havnehusene og Aarhus Kollegiet.
- BBBO havde en række krav mod Dansk Boligbyg A/S, som er gået konkurs. Atradius som havde stillet entreprenørgarantier for Dansk Boligbyg, afviste at dække kravene, som følge af at disse blev forældet i den periode, hvor Bech-Bruun har varetaget boligforeningens interesser.
- Sagen afventer tilbagemelding fra Bech-Bruun og Bech-Bruuns forsikringsselskab.

5. december 2025  
Side 16 af 16