



Redegørelse

Styringsdialog 2025, Boligforeningen af 10. marts 1943

Dato: 21. august 2025
Tid: 10:00-11:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

15. september 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-2025-003122
Dokumentnummer:
15032302

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligforeningen 10. marts' (BF) årsregnskab for 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 Boligforeningen 10. marts 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.

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:

15. september 2025
Side 2 af 12

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
 - Bedragerisagen
- 7. Evt.**

Obs. Under punktet om effektivisering vil der bl.a. være fokus på:

- Konto 114: Renholdelse. Servicecentre - har de medført besparelser?
- Konto 112.1: Administrationsbidrag. Fastsættelse af administrationsbidrag



Referat

15. september 2025
Side 3 af 12

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 21, Bytoften (IBM-grunden)

- Byggeriet er afsluttet og afdelingen har været i drift siden januar 2024.
- Skema C er udarbejdet men ikke godkendt pga. én bolig der overskrider maksimummet på boligstørrelse.
- Samlet budgetoverskridelse på ca. 15,2 mio. kr. der dækkes af dispositionsfonden. Årsag til budgetoverskridelsen er bl.a. mangelfuld registrering af bygningens udfordringer, pris mv. Blandt andet på baggrund af denne sag har BF udarbejdet en ny byggepolitik, hvor BF i højere grad er opmærksom på risici i forbindelse med byggeprojekter.
- Ejendommen er fuldt udlejet. De store lejligheder er udlejet sidst.

Afd. 23, Engsøvej (tidligere Arresøvej I)

- Byggeriet afsluttet og været i drift siden april 2024.
- 72 familieboliger
- Skema C godkendt medio 2025
- Samlet budgetoverskridelse på ca. 2,5 mio. kr. der dækkes af dispositionsfonden

Afd. 26, Arresøvej II (Rescale)

- Skema A godkendt d. 15. juli 2021
- 25 boliger
- Projektet har været gået i stå grundet økonomiske problemer hos bygherren. Ledelsen forventer at der ikke kommer væsentlige budgetoverskridelser af den godkendte anskaffelsessum, idet det forventes, at bygherren har de økonomiske midler til færdiggørelse af byggeriet. BF tilbageholder 15 % indtil færdiggørelse.
- Skema B med en samlet anskaffelsessum på ca. 49,5 mio. kr. blev godkendt i 2023. Byggeriet gik i gang ultimo 2023
- Revisor bemærker at det ikke er endeligt aftalt, hvornår byggeriet skal stå færdigt. Forventede skøn er, at indflytning sker ultimo 2025

Afd. 27, Skæring Fælled

- Byggeriet afsluttet og været i drift siden januar 2024
- Skema C godkendt medio 2024
- 13 familieboliger
- Afdelingen har været fuldt udlejet ved driftsstart
- Ekstra omkostninger forbundet med byggeriet på ca. 69 t.kr.



15. september 2025
Side 4 af 12

Afd. 28, Arresøvej III

- Skema B er godkendt (delegeret bygherremodel)
- 61 almene familieboliger inkl. fællesfaciliteter
- Byggeriet igangsat 2024
- Forventet indflytning ultimo 2025
- Pt. udlejet 26 boliger. BF er begyndt at anvende en mere aktiv udlejningsindsats.

Projekter i pipeline

- Willemoesgade: Projektet har modtaget 16 mio. kr. i tilskud via Fonden for blandede byer til køb. Inden for 1. december skal der foreligge et godkendt skema A, ellers forfalder tilskuddet. Aftalevilkår er endnu ikke fastlagt med sælger.
- Agerbæksvej: Projektet er godkendt af Aarhus Kommune. Projektet er en delegeret bygherremodel.
- Larsmindevej: Delegeret bygherremodel. Der er anvendt 300 t.kr. til jordbundsundersøgelser. Lokalplanen er næsten på plads. Risikoen i byggeriet er primært begrænset til den delegerede bygherres likviditetsudfordringer.
- Samlet set 80 almene boliger i Nye. Der foreligger option på areal ved etape 1. Projektet er ikke kommet videre.

Renoveringer

Afd. 5, Tværmærksvej/Stenagervej

- Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden, som er imødekommet. Endnu ikke færdigudviklet og ikke beboerdemokratisk behandlet.
- Forventet Skema A i 2026.
- Der er aktiveret 352 t.kr. på konto 303 i afdelingen og 210 t.kr. på konto 725 i hovedforeningen, til at afsøge muligheden for en helhedsplan.

Afd. 8, Tranekærparken

- Der er sendt ansøgning til LBF om grundlag og støtte til en helhedsplan. Besigtigelse afventes. LBF har endnu ikke besigtiget.
- Der er aktiveret 578 t.kr. i hovedforeningen til at afsøge mulighederne for en helhedsplan.

Afd. 9, Mosevænget

- Der er sendt ansøgning til LBF om grundlag og støtte til en helhedsplan. LBF har afvist sagen.



Afd. 14, Vejby Hus

15. september 2025
Side 5 af 12

- Afdelingen modtog i 2020 tilsagn fra LBF om støtte til en helhedsplan.
- Arbejderne med helhedsplanen blev afsluttet i 2023.
- Der er udarbejdet Skema C der udviser en samlet anskaffelsessum på ca. 62 mio. kr. Endelig finansiering forventes færdig i løbet af 2025
- Renoveringen er afsluttet.

Revisor har fået oplyst af Boligforeningen, at eventuel overskridelse af maksimumbeløbet i et byggeprojekt medfører reduktion i byggesagshonoraret til boligforening.

Risikoovervejelse

I 2024 drøftede generalforsamlingen et byggestop i boligorganisationen. Dette er i 2025 fulgt op med generalforsamlingens vedtagelse en ny langsigtet byggepolitik, fastlagt samråd med afdelingerne. Der arbejdes fortsat for en vis tilvækst af nye boliger med særlig fokus på udvikling af risikostyringsinstrumenter.

Revisor anbefaler, at bestyrelsen løbende vurderer risici ved tab af ved nuværende nybyggerier og igangsætning af eventuelle nybyggerier i fremtiden.

Revisor anbefaler desuden, at set i lyset af egenkapitalens lave beholdning, at der kun igangsættes byggerier med lav risiko for væsentlige budgetoverskridelser.

Boligforeningen har udarbejdet et risikoskema, som fremadrettet skal anvendes i alle byggeprojekter. Risikoskemaet skal bl.a. hjælpe med at træffe beslutning om erhvervelse af nybyggeri med afsæt i en risikovurdering og fungere som et aktivt risikovurderingsværktøj gennem byggeprocessen.

Risikoskemaet skal både bruges, når hovedbestyrelsen tager stilling til endeligt køb af grund eller ejendom, og det skal anvendes af byggeudvalg og rådgivere for løbende at minimere eller værdifastsætte de forskellige risici i byggeprocessen.

Boligforeningen oplyser, at ombygningsprojekter af eksisterende ejendomme til almene boliger udgør en stor risiko og skal grundigt overvejes. Tilsynet er enige i denne vurdering.

Risikoskemaet anvendes i mindre grad i forbindelse den delegerede bygherremodel, da den delegerede bygherre bærer en stor del af risikoen i forbindelse med modellen. Boligforeningen oplyser, at den har gode erfaringer med den delegerede bygherremodel.



15. september 2025
Side 6 af 12

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023	Årsregnskab 2022	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.156	15.754	15.375	17.694	13.706	14.030	16.430
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	1.115	1.747	662	2.586	2.973	8.269	17.143

Samlet egenkapital

Egenkapital i alt kr./lejemål	21.647	38.929	37.808	42.764	39.031	38.060	39.735
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Regnskab 2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	18.149.085	1.720.858
Dispositionsfond (kr.)	13.239.427	1.721.821

Årets resultat viser i 2024 et overskud på 255 t.kr. Overskuddet er overført til boligorganisationens arbejdskapital.

Likvid arbejdskapital udgør 1.115 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 2.161 kr. pr. lejemålsenhed).

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 19,6 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med ca. 19,6 mio. kr. og udgør 1.156 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed).

Faldet i dispositionsfonden kan primært henføres til:

- Tilskud til afdelingerne på ca. 23,2 mio. kr. hvoraf 18,4 mio. kr. skyldes budgetoverskridelser af byggesager ved afd. 21 og 23. Der forekommer usikkerhed hvorvidt afd. 26 vil blive ramt af væsentlige budgetoverskridelser, hvorfor scenarier for dispositionsfondens udvikling kan risikere at fremstå endnu mere sårbar.
- Tab ved fraflytninger og lejeledighed på ca. 5,3 mio. kr.



15. september 2025
Side 7 af 12

Revisor bemærker, at ledelsen har oplyst, at boligorganisationen har udarbejdet en fremskrivning af den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond over de kommende år. Revisor bemærker, at fremskrivningen for dispositionsfonden viser at den samlede frie egenkapital i boligorganisationen, til og med 2027, vurderes at være relativt lav. Derfor gør revisor opmærksom på, at det er vigtigt at bestyrelsen løbende følger udviklingen af dispositionsfonden og boligorganisationens samlede egenkapital. Boligforeningen udleverede prognose for dispositionsfondens udvikling. Det er boligforeningens opfattelse, at den er velkonsolideret på længere sigt.

Der blev i 2024 opkrævet bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen på 150 kr. pr. lejemålsenhed. Bidragene fortsætter i 2025.

I 2025 opkræves der bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden på 661 kr. pr. lejemålsenhed.

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 17,8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag
- 217 t. kr. – rentetilskrivning egen trækingsret fra LBF
- 1,5 mio. kr. – tilgang fra arbejdskapital

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 23,2 mio. kr. – tilskud m.v.
- 5,3 mio. kr. – tilskud fraflytning/lejetab
- 725 t.kr. – indbetalinger LBF, pligtmæssige bidrag
- 11,1 mio. kr. – indbetalinger LBF, udamortiserede lån
- 699 t.kr. – tilskud fra LBF til afdelinger (egen trækingsret)

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Korrespondance mellem boligforeningen og LBF giver ikke anledning til bemærkninger

Driftsbekendtgørelsens §73

Boligforeningen har udarbejdet 4-årige mål for udviklingen i de enkelte afdelingers driftsudgifter.

Formueforvaltning.

Boligforeningens værdipapirer har i 2024 været udlagt til tre kapitalforvaltere: Nordea, Nykredit og Danske Capital. I henhold til boligforeningens fastlagte strategi for kapitalforvaltningen, må varigheden i investeringen ikke overstige 5. Bestyrelsen skal drøfte eventuelle investering i aktier i fremtiden.

Boligforeningens midler i fællesforvaltning er i 2024 forrentet med 4,59% mod 5,62% i 2023. I 2022 var der et negativt afkast på 11,6%.



Administrationsbidrag

15. september 2025
Side 8 af 12

Administrationsbidraget er over benchmark (4.404 kr. pr. lejemålsenhed).

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2024	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.845	4.595	4.295	4.220	4.170	4.170	4.170
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.654	5.212	4.531	4.370	4.532	4.670	4.540

3. Udlejningssituationen

Det samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger er i 2024 ca. 5,3 mio. kr. mod 280 t.kr. i 2023.

Tabene kan primært henføres til afdeling 21 og 23. Ledelsen har oplyst revisor at der pr. marts 2025 ikke længere er ledige lejemål i de to afdelinger.

I begge afdelinger er der fuld udlejning af de små lejligheder. Udfordringerne knyttede sig alene til 3. og 4. værelseslejligheder. Tilsynet påpegede vigtigheden af at lejen blev fordelt efter lejlighedernes indbyrdes brugsværdi. Det indebar f.eks. typisk, at små lejligheder burde have højere husleje (kr. pr. m²) end større lejligheder. Dele af anskaffelsessummen skulle fordeles på enheder fordi installationer vejede tungere i disse lejligheder. Desuden skulle væsentlige forskelle i henseende til beliggenhed, udsigt indretning indgå i vurderingen. Lejen skal således fastlægges med udgangspunkt i et skøn baseret på indbyrdes brugsværdi.

Børnefamiliefortrin

Direktøren tager overvejelserne om muligheden for at tildele børnefamilier fortrin til 3- og 4-værelses lejemål, til drøftelse hos boligforeningens bestyrelse.

4. Henlæggelser

Henlæggelser

I henhold til lovgivningen skal afdelingernes vedligeholdelsesplaner mindst omfatte de kommende 25 år pr. 1. januar 2022 og 30 år pr. 1. januar 2024. Revisor anbefaler, at boligforeningens daglige ledelse og bestyrelse fortsat har fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne, og at området følges



nøje. En fortsat løbende vurdering af afdelinger med stort vedligeholdelsesbehov har stor betydning for forebyggelse af større problemer i afdelingerne.

15. september 2025
Side 9 af 12

I alt 6 ud af 15 afdelinger er kommet ud med et underskud i 2024. Underskuddene skyldes primært ekstra omkostninger til løbende vedligehold og renholdelse.

Der er behov for fremmedfinansiering som følge af større anlægs- og vedligeholdelsesarbejder i afd. 4, 5, 8, 9 og 22.

Ekstern granskning

Primo 2024 er der foretaget en uvildig granskning af henlæggelsesniveauet i alle afdelinger. For nogle afdelingerne viser rapporterne, at der er behov for en styrkelse af henlæggelserne. Henlæggelsesniveauet vil derfor, i lyset af den nye kollektive råderet, have boligforeningens bevågenhed. Boligforeningen udleverede oversigt over udvikling i henlæggelser for perioden 2015-2024. Desuden udleverede boligforeningen granskningsmateriale for enkelte afdelinger.

Kollektiv råderet

Efter oprindeligt at have suspenderet den huslejefinansierede råderet har organisationsbestyrelsen besluttet at genindføre den kollektive råderet med virkning fra 1. januar 2026. Genindførelsens af den kollektive råderet skal ske i overensstemmelse med de nye lovgivningsmæssige rammer, samt at give beboerne større fleksibilitet til at tilpasse deres boliger.

Finansieringen af forbedringer fremskaffes ved at optage lån med sikkerhed, i afdelingens bygninger. De enkelte afdelingers rammer for brugen af den kollektive råderet beskrives i et råderetskatalog for hver enkelt afdeling.

Administrationen har udformet et udkast for en fordelingsmodel for den kollektive råderet, hvor afdelingerne som udgangspunkt skal bære 40% af henlæggelserne. De 40% er sat ind i afdelingernes henlæggelsesplaner. Aktuelt er der formentligt ikke tilstrækkelige henlæggelserne i afdelingerne til at kunne oppebære 40% af henlæggelserne under den kollektive råderet.

De nye regler for den kollektive råderet træder i kraft pr. 1. januar 2026.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Boligforeningens effektivitet er på 84,2% (regionsgennemsnit 82,9%). Der er ingen røde markeringer (lav effektivitet) i 2024. I 2023 havde afd. 5, Tværmarksvej/Stenagervej og afd. 9, Spangsvej/Tværmarksvej røde markeringer (lav effektivitet). Samme afdelinger havde røde markeringer i 2022.



15. september 2025
Side 10 af 12

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 4, Langengevej, afd. 18, Vikær Toften og afd. 19, Langengevej, afd. 27. Skæring Fælled).

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

På baggrund af at en ledende medarbejder har begået bedrageri for ca. 4,7 mio. kr. i perioden 2018-2022, har boligforeningen implementeret skærpede interne kontroller, pba. konkrete forslag fra EY Forensics (EYF). Disse er i hovedtræk følgende:

- Der er udarbejdet en oversigt over udleverede elektroniske enheder til medarbejdere.
- Der er indarbejdet procedurer for hvornår varmemestre eller driftschefen kan foretage særskilte godkendelser og hvornår der kræves godkendelse i forening med bestyrelsen, herunder ved en fastsat beløbsgrænse.
- Der er udarbejdet arbejdsgangsbeskrivelser for processen vedrørende indhentning af tilbud/udbud.
- Der er foretaget funktionsadskillelse mellem den medarbejder, der rekvirerer arbejder hos en leverandør, og den medarbejder der godkender faktura.
- Der er foretaget automatisk overførsel af godkendt betalingsforslag i KTP, til banken.
- Der er udarbejdet formaliseret beskrivelse af den systemmæssige opsætning af godkendelsesrettigheder.
- Der er udarbejdet formaliserede procedurer for oprettelse af nye kreditorer, herunder baggrundstjek af kreditorer
- Der er udarbejdet en formaliseret proces for ændring og godkendelse af kreditorstamdata.
- Der er implementeret backup af alle IT-løsninger.

Af styringsdialog 2025 fremgår, at boligforeningen havde en række endnu ikke implementerede tiltag. Disse er i hovedtræk følgende:

- Budget for planlagt vedligeholdelse. Arbejdsgange og kvittering for modtagelsen for arbejdet indarbejdes. Se adgang til de fleste konti for ejendomsfunktionærerne
- Indkøb af IT-udstyr mv. Procedure for opdateret liste afventer
- Rekvisition ved alle indkøb.
- Systemmæssige kontroller i finanssystemet
- Whistleblower-ordning kan overvejes



- Større gennemsigtighed. For afdelingsbestyrelserne over deres driftskonto.

15. september 2025
Side 11 af 12

Med henvisning til revisionsprotokollatet 2023, konstaterer EY, at der er behov for en ajourføring af boligforeningens nuværende indkøbs- og udbudspolitik, således den mere udførligt beskriver retningslinjerne besluttet af boligforeningen herunder roller, beføjelser, beløbsgrænser, dokumentationskrav, indgåelse af rammeaftaler/fastprisaftaler mv. På baggrund heraf har boligforeningen været i kontakt med KTP vedrørende håndteringen af betalingsfiler. Adgangen til drev med betalingsfiler er fremadrettet blevet reduceret. Det er efterfølgende revisors vurdering, at ændringerne i KTP samlet set har medført en styrkelse af den interne kontrol af boligforeningens indkøb. Revisor anbefaler dog, at der fortsat følges op på status af området i 2025.

Boligforeningen har indgået et partnerskab med Domea.dk fokus på indkøb. Partnerskabet sigter mod at forbedre både kvaliteten af indkøbte varer og tjenester, samt effektivisere de tilhørende administrative processer.

Pr. medio 2025 stopper EY som revisor i Boligforeningen. Organisationsbestyrelsen har godkendt Revisionsinstituttet som Boligforeningens nye revisor.

Gavepolitik

Hverken bestyrelsen eller administrationen modtager gaver.

BF modtager få leverandørgaver. Medarbejdere og bestyrelse får årlig gave af BF.

Ved tilfælde af bestyrelsesvederlag, tildeles det fulde beløb til formanden. I byggesager beløber vederlag sig til 1400 kr. pr. møde. BF fremsender vederlagspolitik til Tilsynet.

God almen ledelse

Boligforeningen har i det forløbne år haft fokus på såvel en fornyelse af byggepolitikken som en genskabelse af tilliden mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. I den forbindelse er der iværksat en proces med en mere formaliseret inddragelse af afdelingsbestyrelserne i boligforeningens strategiske udvikling.

Der blev afholdt et strategiseminar i 2025 hvor principperne for God Almen Ledelse blev drøftet.

Bestyrelsen har fokuseret på et princip om åbenhed i deres ledelsesstrategi og princip om "følg eller forklar".

Tilsynssager i årets løb

Ingen



15. september 2025
Side 12 af 12

7. Evt.

Ingen bemærkninger.