



Redegørelse

Styringsdialog 2025 – Kollegiekontoret

Dato: 12. juni 2025
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale Y2-136
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Anne Thorø Nielsen
Direktør Per Juulsen
Administrationschef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen
Sebastian Salomon Cohen

4. september 2025
Side 1 af 9

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-002325
Dokumentnummer:
14803310

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Kollegiekontorets årsregnskab for 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 Kollegiekontoret og Aarhus Kommune.

Baggrund

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

Som et 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, boligorganisationens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:



4. september 2025
Side 2 af 9

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

3. Udlejningssituationen

- Status
- Liva på Skjoldhøjkollegiet

4. Henlæggelser

- Status på ekstern granskning

5. Effektivisering

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynsager i årets løb

7. Evt.



Referat

4. september 2025
Side 3 af 9

1. Byggesager

Nybyggeri

Kollegiekontoret har ikke igangsat nybyggeri i det forgangne år, og de kommende år bygges der heller ikke nyt.

Byggeregnskabet for Godsbanekollegiet er nu endeligt godkendt, og finansieringen er afsluttet. Der resterer dog uafklarede erstatningsforhold i størrelsesordenen 1,5-2 mio. kr. som følge af fejl/mangler. Kollegiekontoret vurderer, at der er tale om entreprenørfejl og at sagen kan ende i voldgift. Det er blevet undersøgt, om udgifterne kunne dækkes via garantiordningen, men garantiselskabet har afvist dette. Sagen er derfor endt i voldgift. På denne baggrund er der i årsregnskabet afsat 1,5 mio. kr. som eventualforpligtelse.

Renoveringer

Der er ingen større renoveringer på vej. Større eller mindre vedligeholdelses- og renoveringsarbejder gennemføres løbende finansieret af henlæggelser uden støtte og lån.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.794	6.429	6.757	6.657	6.567	6.643	6.118
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	9.794	8.936	10.824	11.490	11.523	10.947	10.445

Samlet egenkapital

Regnskab 2023/2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	32.272.090	32.272.090
Dispositionsfond (kr.)	26.444.393	22.386.384

Årets resultat er et overskud på ca. 2,9 mio. kr. mod et overskud på 2,3 mio. kr. i 2022/2023. Overskuddet henføres til arbejdskapitalen. Overskuddet



skyldes primært afkastet på arbejdskapitalen samt mindreudgifter til personale og kontorhold.

4. september 2025
Side 4 af 9

Det budgetmæssige overskud på 900 t.kr. har baggrund i afkastet på arbejdskapitalen. Kollegiekontoret oplyste, at det ikke fremgår af driftsbekendtgørelsen, hvor et forventet afkast (renter) af arbejdskapitalen skal konteres i budgettet. Kollegiekontoret vurderer, at det er mest retvisende at kontere afkastet på arbejdskapitalen på konto 551. Revisor bekræfter, at der opkræves kostægte administrationsbidrag. Konteringspraksis gav ikke anledning til yderligere bemærkninger fra tilsynets side.

Dispositionsfondens disponible del udgør 6.794 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.058 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 6.602 kr. pr. lejemålsenhed (2024-niveau).

Tilgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 606 t.kr. – bidrag, afd.
- 409 t.kr. – rentetilskrivning.
- 4,3 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån

Afgang dispositionsfond 2023/2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 826 t.kr. – tilskud mv.
- 820 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 606 t.kr. – indbetalinger Nybyggerifonden
- 2,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Kollegiekontoret har en egenkapital, der muliggør imødegåelse af mulige driftstab, herunder lejetab. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager og i nogle tilfælde som billig lånefinansiering til afdelinger.

Egenkapitalen vurderes aktuelt at have et passende niveau, så yderligere konsolidering kun tilstræbes i takt med evt. boligtilvækst og reglerne om dispositionsfondens minimumsbeholdning.

Revisor påpeger i protokollatet, at dispositionsfonden ikke bør være mindre.

Det bemærkes, at langt de fleste afdelinger har opsamlede underskud.

Selvejende kollegier

For Ravnsbjerg Kollegiet er der kommunale krav om kloakseparering inden udgangen af januar 2026. Kloaksepareringen er dog ikke økonomisk bæredygtigt at gennemføre, hvorfor Kollegiekontorets bestyrelse har besluttet at sælge de 4 værelsesblokke på kollegiet. Efterspørgslen i 2025 aktualiserer et behov for reduktion af boliger på Ravnsbjerg Kollegiet. Tiltagene er



nødvendige for at sikre en økonomisk bæredygtighed for kollegiet på sigt. Der afventer godkendelse på ansøgningen til frasalg fra både Aarhus Kommune og Social- og Boligministeriet. Godkendes ansøgningen ikke vil hele kollegiet blive afviklet.

4. september 2025
Side 5 af 9

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Der er aktuelt ingen korrespondance med Landsbyggefonden.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 bemærker Kollegiekontoret:

1. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 3 afdelinger har modtaget driftstilskud fra dispositionsfonden som hel eller delvis tilbageførsel af udamortiserede lånydelser, der ikke indbetales til Landsbyggefonden.
2. Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der opfølges yderligere på forbruget på konto 114 og 115 overfor afdelingsbestyrelserne.
3. Den effektive drift i afdelingerne sikres især via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, -fakturaer og -opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger. Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særligt fokus på området med henblik på udnyttelse af sparemuligheder.
4. Fra 2018/2019 er der fastsat 4-årige mål - uændret udgift - for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Den høje inflation i 2022-2023 har dog udfordret målsætningen. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen.
5. Revisor har ikke påtalt væsentlige forhold.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 1,25% i 2023/2024 mod 0,25% i 2022/2023. Kollegiekontoret bemærkede, at den nævnte forrentning er af vejledende karakter, grundet kreditinstitutternes vanskeligheder med at opgøre renteposten præcist (kursgevinst/kurstab føres direkte på henlæggelser).



Administrationsbidrag

4. september 2025
Side 6 af 9

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.241	3.235	3.272	3.233	3.230	3.226
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.329	2.146	2.963	3.227	2.581	2.147

Administrationsbidraget på 3.241 kr. pr. lejemålsenhed ligger betydeligt under benchmark i styringsrapporten (4.404 kr. pr. lejemålsenhed). Mindre udgiften skyldes bl.a. besparelser på løn og kontorhold.

3. Udlejningssituationen

Udgiften til lejetab i boligorganisationens (Kollegiekontorets) almene ungdomsboliger har det seneste år været faldende ift. niveauet de senere år. Den lavere lejeledighed skyldes blandt andet, at en del af lejemålene udlejes til ukrainere. Lejetabet i 2023/2024 er 820 t.kr. mod 876 t.kr. i 2022/2023.

Kløvergården og Stenaldervej er fortsat afdelinger med udlejningsvanskeligheder.

Der været stigende lejetab på de store selvejende kollegier. Lejetabet dækkes som driftsudgifter.

Kollegiekontoret arbejder fortsat med markedsføring for at øge kendskabet til både UngdomsboligAarhus og Kollegiekontoret.

Antallet af ungdomsboliger, der udlejes til andre end målgruppen, har været stigende igennem de seneste år. Kollegiekontoret ønsker fortsat at kunne benytte værelser til brug for projekt Livahab og Holmstrupgaard. Kollegiekontoret ønsker derfor en ny udlejningsperiode på 4 år. Tilsynet oplyste, at denne kunne bevilges.

Ungdomsboliggarantien

Det er en blanding af danske- og udenlandske studerende, der benytter sig af ungdomsboliggarantien, og garantien er et gode for uddannelsesinstitutionerne, der kan henvise udenlandske studerende til at anvende garantien.



4. Henlæggelser

4. september 2025
Side 7 af 9

Den obligatoriske gransknings væsentligste bidrag har været at klarlægge, i hvilke afdelinger der er brug for at foretage henlæggelser. Granskningen har ikke givet anledning til større indgreb hos Kollegiekontoret.

Kollegiekontoret ligger betydeligt over benchmark på såvel opsparede som årlige henlæggelser.

5. Effektivisering

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 91,7%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 81,5%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet). Kollegiekontoret har 10 gule afdelinger.

Effektivisering i økonomiafdelingen med brug af software-robotter til bl.a. udlejningsprocessen og andre generelle it-effektiviseringer mærkes fuldt ud.

Bemandingen i teknikafdelingen er reduceret, eftersom der ikke er større projekter og nybyggeri i den nærmeste fremtid.

Kollegiekontorets udgifter til energi falder negativt ud i benchmarkanalysen. Den primære årsag til denne forskel er, at Kollegiekontoret har mange boliger, som har fælles opkrævning af el, vand og varme. Det vurderes derfor, at benchmarkanalysen ikke kan bruges på disse konti som sammenligning.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger undtagen afdeling 11, Stenaldervej.

Forretningsgange, kontrolmiljø, m.v.

Kollegiekontoret benytter fortsat et af de mindre IT-systemer til håndtering af administrationen. Det er centralt, at IT-løsningen er langtidsholdbar. Man er samtidig opmærksom på, at et evt. leverandørskifte er yderst ressourcekrævende.

Revisor har følgende anbefalinger i protokollatet:

1. Det anbefales, at forretningsgangsbeskrivelser udbygges og ajourføres med de interne kontroller og organisatoriske ændringer. Aktuelt har forretningsgangsbeskrivelserne karakter af at være



arbejdsbeskrivelser, der ikke i alle tilfælde omfatter beskrivelser af de interne kontroller. Forretningsgangbeskrivelser skal indarbejdes iht. §13, stk. 5.

4. september 2025
Side 8 af 9

2. Det bemærkes, at der er risiko for forkert indregning af omposteringer. Revisor anbefaler at der fremadrettet indføres faste procedurer for godkendelse af omposteringer.
3. Det bemærkes, at der i forbindelse med et Mastercard kan gives enefuldmagt til udbetalinger, hvilket øger risikoen for utilsigtede fejl. Revisor anbefaler, at der foretages revurdering af kreditmaksimum, og at relevante kontroller indføres.
4. Det bemærkes, at der ikke foreligger godkendelse på timesedler på de timelønnede medarbejdere. Revisor anbefaler, at der indføres faste godkendelsesprocedurer herpå.
5. Revisor anbefaler, at der nedskrives generelle IT-politikker for Kollegiekontoret og anbefaler i øvrigt, at betalingsfiler placeres på et låst drev, at der fremadrettet indhentes 3402 erklæringer, kontrollerne omkring superbrugeradgangene revurderes mv.

Kollegiekontoret oplyste, at revisors anbefalinger indarbejdes løbende.

Revisor har bedt Kollegiekontoret om at implementere nye retningslinjer og forebyggende kontroller for afdelingernes brug af kto. 119. Fremadrettet vil brugen af kto. 119 være en del af afdelingernes budgetvedtagelser således der skabes fuld gennemsigtighed ift. hvad pengene bruges til og de lejemæssige konsekvenser heraf. Kollegiekontoret lægger vægt på fortsat fleksibilitet. Det forventes, at revisor kommer med en bemærkning om den indarbejdede praksis for kto. 119 på næste års regnskabsmateriale.

Det oplystes, at Kollegiekontoret har indført et gaveregulativ, der dikterer, at ved modtagelse af gaver fra samarbejdspartnere, modtages gaver på vegne af Kollegiekontoret. Gaver må derfor ikke hjemtages privat, men skal benyttes på arbejdspladsen.

Kollegiekontoret finder fortsat ikke behov for særlige retningslinjer for deltagelse i arrangementer betalt af leverandører, samt privat benyttelse af Kollegiekontorets rabatordninger ved privat brug af leverandører. Kollegiekontoret bemærkede, at indkøb ikke må gå igennem boligorganisationen, når boligorganisationens leverandører bruges til private formål.

Det er fortsat tilsynets opfattelse, at ansatte ikke bør kunne anvende Kollegiekontorets leverandører og da slet ikke de favorable priser som Kollegiekontoret, ved udbud, eller via en stærk forhandlingsposition, har kunnet opnå



hos leverandørerne. Der må aldrig opstå tvivl om, at de ansatte evt. forfølger uvedkommende hensyn. Deres opgave er alene at sikre bedst mulige priser for Kollegiekontoret og dermed lavest mulige huslejer for organisationens lejere.

4. september 2025
Side 9 af 9

Kollegiekontoret vurderer, at principperne for God Almen Ledelse (GOAL) er overholdt for boligorganisationen aktuelle procedurer vedr. kontrol, forretningsgange eller beboerdemokrati.

Tilsynssager i årets løb

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

7. Evt.