



Redegørelse Styringsdialog 2025 Boligkontoret Århus

2. december 2025
Side 1 af 12

Dato: 17. september 2025
Tid: 12:30 – 14:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Dorthe Nielsen
Næstformand Johnny deFeuth Eriksen
Bestyrelsesmedlem Henrik Autzen
Direktør Linn Haubro Bachmann
Økonomichef Jesper Scott Jensen
Tilstede fra Almene Boliger (Tilsynet)
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-004758
Dokumentnummer:
15137361

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligkontoret Århus' (BkÅ) 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 BkÅ og Tilsynet.

Baggrund

Tilsynet i 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 2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

2. december 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

7. Evt.



Referat

2. december 2025
Side 3 af 12

1. Byggesager

Nybyggeri:

Afd. 80, Knudrisgade

- Skema C er godkendt og sagen afsluttet.
- Boligorganisationen fik en refusion grundet merudgifter på 4,6 mio. kr. af Aarhus Kommune som følge af jordbunds- og miljøforhold.
- Projektets omkostninger endte under rammebeløbet.

Aarhus Ø

- Dialog med Aarhus Kommune vedr. køb af byggerettigheder til ca. 120 familieboliger. Kommunen har efterfølgende valgt at udskyde en indgåelse af aftale for at kunne udarbejde en samlet udviklingsplan for Pier 3.
- Aarhus Kommune har mundtligt tilkendegivet, at de fortsat regner med, at der bliver indgået en aftale med BkÅ om køb af byggerettigheder. Sagen er i proces i kommunen.

Afd. 82, Nye, etape 1

- Skema A godkendt den 21. december 2017.
- Aftale vedr. køb af byggerettigheder er trukket ud bl.a. grundet Aarhus Kommunes manglende godkendelse af grundejerforeningsvedtægterne.
- Det er forventningen, at udarbejdelsen af udbudsmaterialet genoptages, så snart alle kommunale godkendelser er på plads.
- Det er ikke afklaret, hvornår byggeriet igangsættes, men der arbejdes på projektering. Byggeriet omfatter 60 almene familieboliger.
- Revisor har forsynet afdelingen med en påtegning omhandlende manglende afklaring om den endelige overskridelse af maksimumbeløbet for byggeriet.

Afd. 83, Campus Katrinebjerg etape 1

- Skema B godkendt den 27. september 2021.
- Byggeriet er afsluttet med indflytning ultimo 2025.
- 66 almene ungdomsboliger og 19 familieboliger
- Der er opstået forsinkelser bl.a. pga. en forureningssag på byggegrunden og kommunale krav vedr. et vejprojekt. Disse forhindringer har resulteret i en igangværende økonomisk tvist om økonomiske krav fra totalentreprenøren på ca. 7,5 mio. kr. Tvisten udgør en økonomisk risiko for afdelingen og boligorganisationen. Byggeriet fortsætter men tvisten forventes at skulle for en voldgift i nærmere fremtid.



- Revisor har forsynet afdelingen med en påtegning omhandlende manglende afklaring om den endelige overskridelse af maksimumbeløbet for byggeriet.

2. december 2025
Side 4 af 12

Afd. 84, Nørre Boulevard

- Skema B godkendt den 21. december 2020.
- 60 almene familieboliger
- Grundt tvist med totalentreprenøren hvilket har medført risiko tab ved afholdte udgifter.
- Nyt Skema A er udarbejdet i januar 2025.
- Der er modtaget tilsagn om grundkapitallån fra LBF på ca. 11,8 mio. kr.
- Sagen forventes at kunne realiseres inden for fornyet rammebeløb, dog med usikkerhed om hvorvidt de allerede afholdte omkostninger kan realiseres inden for rammebeløbet.
- Nyt udbud forventes snart.
- Totalentreprenørens forslag blev i forbindelse med byggetilladelsen kasseret af Aarhus Kommune (§14 forbud). Totalentreprenøren krævede erstatning for forsinkelse og omprojektering. BkÅ afslog erstatningskrav. Sagen er blevet videregivet som voldgiftssag.
- Totalentreprenøren er sidenhen gået konkurs, hvorefter der er indgået forlig mellem konkursboet og BkÅ. Sagen har medført tab for afholdte udgifter.
- Projektet skal udbydes på ny til enten hoved- eller totalentreprise. Nyt udbud forventes snart.
- Revisor har forsynet afdelingen med en påtegning omhandlende manglende afklaring om den endelige overskridelse af maksimumbeløbet for byggeriet. Sagen udgør en økonomisk risiko for byggesagen og boligorganisationen. BkÅ bemærker, at der er risiko for, at BkÅ ikke kan realisere byggeriet.

Renoveringer

Helhedsplaner:

Afd. 25, Reginehøj

- Projektet er godkendt af Aarhus Kommune. Det samlede budget for projektet er under udarbejdelse. Projektet skal til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2025.
- Fornyelsen af facader, udearealer mv. er sendt i EU-udbud. Der forventes opstart af byggeriet medio 2025.

Afd. 29, Kalmargade

- Projektet er igangsat med støtte fra Landsbyggefonden
- Projektets etape 1 består af renovering af 158 lejemål, 60 ombyggede tilgængelighedsboliger, etablering af 20 ungdomsboliger på taget, samt ombygning af en døgninstitution til 6 nye boliger.



- Skema B for etape 1 godkendt i medio 2024.
- Der er i forbindelse med arbejdet konstateret asbest i teknikskakte og kældre samt råd i tage. Rådgiveren har estimeret ekstraomkostninger for ca. 80 mio. kr. LBF dækker halvdelen. Sagen udgør en økonomisk risiko for afdelingen og boligorganisationen.
- Samlede omkostninger for arbejdet beløber sig aktuelt til ca. 68,3 mio. kr.

2. december 2025
Side 5 af 12

Afd. 31, Rydevænget

- Helhedsplan er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde primo 2025.
- EU-udbud forventes primo 2026.

Omdannelse

Afd. 52, Viborgvej

- Omdannelse da bygningens beskaffenhed og udlejningssituation ikke er langtidsholdbar.
- Der er påbegyndt dialog med Landsbyggefonden om mulighed for en delvis nedrivning af afdelingen.

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	8.218	7.816	7.891	8.280	9.703	11.002	9.854
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	981	605	614	1.148	2.090	2.146	1.659

Egenkapital i alt pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital kr./lejemålsenhed	22.014	21.244	19.877	19.726	20.825	21.233	21.744

Samlet egenkapital

Regnskab 2024	I alt	Disponibel
---------------	-------	------------



Arbejdskapital	6.141.684	5.915.856
Dispositionsfond	126.580.140	49.545.560

2. december 2025
Side 6 af 12

Årets resultat er et overskud på ca. 1,2 mio. kr. Overskuddet skyldes hovedsageligt besparelser på lønomkostninger. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Den likvide arbejdskapital udgør 981 kr. pr. lejemålsenhed i 2024. Bestyrelsen vurderer, at arbejdskapitalen nu er på et så lavt niveau, at der er brug for at oparbejde den til en mere bæredygtig størrelse. Bestyrelsen har truffet beslutning om, at afdelingerne fra 2023 opkræves 37,5 kr. pr. lejemålsenhed til opbygning af arbejdskapitalen.

I 2023 besluttede bestyrelsen, at indbetalingen til arbejdskapitalen skulle forhøjes. Beslutningen blev effektueret i 2024 og fortsættes i 2025.

Der er en tilgang til dispositionsfonden på ca. 2,4 mio. kr. i 2024. Dispositionsfondens likvide del er i samme periode øget med ca. 2,4 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 8.218 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.057 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3,4 mio. kr. - rentetilskrivning
- 27,8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 14,5 mio. kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelinger
- 1,3 mio. kr. – egen trækingsret

Afgang dispositionsfond 2024 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 897 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 4,6 mio. kr. – tilskud m.v.
- 4,5 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 24,6 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 10 mio. kr. – tilskud fra LBF

Revisor bemærker, at forecastet for dispositionsfondens udvikling i de kommende 4 år, forventes at komme under grænsen for dispositionsfondens lovmæssige minimum, startende i 2025. Revisor bemærker hertil, at prognosen indeholder væsentlige usikkerheder angående tilskud til igangværende byggesager. Revisor anbefaler, at ledelsen har fokus på dispositionsfondens udvikling. De aktuelle 4-årige mål er udformet på baggrund af et worst-case scenarie for BkÅ.



BkÅ bemærker, at der nødtigt skal ske betalinger af bidrag til genopbygningen af dispositionsfonden idet, at huslejestigningerne risikerer at blive væsentligt forhøjede grundet andre sammenfaldende forhold der også har indvirken på huslejernes stigning.

2. december 2025
Side 7 af 12

En god del af egenkapitalen er reserveret til igangværende byggerier og boligsociale tiltag. Derfor forventes dispositionsfonden kommer under den lovpålagte minimumsgrænse for indbetaling i 2024. Fra 2025 er der budgetteret med afdelingsbidrag til genopbygning af dispositionsfonden på 661 kr. pr. lejemål.

Boligorganisationens likviditet er belastet af udlån til afdelinger i form af negative mellemregninger. Revisor vurderer, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, som vil kunne frigøres med kort varsel.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Boligorganisationens korrespondance med LBF er pr. styringsdialogens dato endnu ikke afsluttet.

Driftsbekendtgørelsens §73

BkÅ har fastsat 4-årige mål for de enkelte afdelingers driftsudgifter. De 4-årige mål fremgår af årsberetningen.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 3,7% i 2024 mod 4,26% i 2023. Tabene fra den negative kurspåvirkning i 2022 er tæt på at blive indhentet.

Boligorganisationen har forventning om at fastlægge en investeringsstrategi der giver mulighed for at placere op til 30% af afdelingernes aktiver i aktier og virksomhedsobligationer. Der er aktuelt ikke truffet beslutning om investeringsstrategi.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.546	4.331	4.118	4.140	4.012	4.112	4.086
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.546	4.422	4.543	5.037	4.067	4.495	4.557

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.404 kr. pr lejemålsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant.



Boligorganisationen har besluttet, at administrationsbidraget skal hæves, så det fremadrettet følger pris- og lønudviklingen i samfundet.

2. december 2025
Side 8 af 12

3. Udlejningssituationen

Leje- og fraflytterskab udgør ca. 4,5 mio. kr. i 2024 mod 3,9 mio. kr. i 2023. Ca. 1,8 kr. er tab ved lejeledighed.

Boligorganisationen oplever udlejningsproblemer i afd. 24, Kirkedammen, afd. 31, Rydevænget, afd. 39, Attikavej, afd. 44, Hjulby Hegn, afd. 45, Torpevænget-Kappelvænge.

Desuden opleves tab med erhvervslokale i afd. 101, Jens Baggesens Vej. BkÅ overvejer at afsøge mulighed for tilskud til omdannelse fra erhverv til boliger via Fonden for blandede byer.

Der er lavet aftale med Tilsynet om annoncering af ledige lejemål uden om ventelisten i udvalgte afdelinger.

Børnefamiliefortrin

I BkÅ gives børnefamiliefortrin i 4-5-værelses boliger.

4. Henlæggelser

47 afdelinger har negativ resultatkonto.

De fleste afdelinger har underfinansiering som følge af udlån af egne midler til fortrinsvis råderetsarbejder.

Flertallet af afdelingerne har behov for ekstern lånoptagelse til arbejder i afdelingerne.

I 18 afdelinger er der planlagt at bruge af årets henlæggelser inden for de kommende 10 år, hvilket indikerer for lave henlæggelsesniveauer.

I 5 afdelinger udgør henlæggelser mindre end 300 kr. pr. m².

I 10 afdelinger er de opsparede henlæggelser opbrugt grundet højere forbrug end forventet. Der budgetteres med yderligere henlæggelser i 2026.

I 14 afdelinger er de opsparede henlæggelser opbrugt til tab ved fraflytning.

28 afdelinger har midlertidigt illikvide henlæggelser som følge af underfinansierede forbedringsarbejder, tilgodehavender og/eller negativt opsamlet



resultat. Ledelsen har oplyst revisor, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet, samt at afdelingernes illikviditet primært vil blive dækket ved efterfølgende lånoptagelse ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder.

2. december 2025
Side 9 af 12

BkÅ bemærker at deres konteringspraksis har medført en reduktion af budgettet på konto 116 (planlagt vedligeholdelse) og en – knapt så stor – forøgelse på konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

Revisor oplyser, at der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger over de senere år, og de opsamlende henlæggelser er steget 12,3% i forhold til 2023. Tilsynet bemærker, at dette forhold alene kan tilskrives, at de afledte udgifter i 2023, har været færre end tilgangen via henlæggelser.

Det forventes at de fleste afdelinger inden for en kortere årrække, igen vil have balance i langtidsplanerne.

Boligorganisationen har vedtaget en strategi til sikring af, at behovet for eksternt kapitalfremskaffelse i afdelingerne, reduceres. Strategien løber frem til 2027.

Tilsynet har noteret, at de årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse kun har været moderat stigende fra 199,63 kr./m² i 2023 til 209,45 kr./m² i 2024, mod 243,48 kr./m² i 2021.

BkÅ påpegede, at årlige henlæggelser løbende skal afvejes i forhold til udlejningssituationen således at øget tomgang imødegås. Den tidligere strategi med fremtidssikring af henlæggelser, har været stillet i bero midlertidigt i de afdelinger, som har været hårdest ramt af huslejestigninger. Der vil blive udarbejdet nye fremtidssikringsstrategier de kommende år. De kommende fremtidssikringsstrategier skal fastlægges efter hver enkelt afdeling, således henlæggelsesniveauet tilpasses andre forhold i afdelingerne såsom lån, for at huslejeniveauet ikke stiger for voldsomt.

Kollektiv råderet

I en række afdelinger er det vedtaget, at beboerne kan få udført individuelle forbedringsarbejder. Det er i hver afdeling besluttet, hvor stor en andel af de individuelle forbedringsarbejder som kan finansieres ved lån af afdelingens egne midler. Såfremt denne grænse overskrides, vil kommende arbejder skulle finansieres eksternt.

BKÅ bemærkede, at der arbejdes med en fordelingsmodel hvor 25-40% af henlæggelserne skal bruges til vedligeholdelse. Fordelingstallet foretages på baggrund af en konkret vurdering af afdelingernes stand og vedligeholdelsesbehov.



2. december 2025
Side 10 af 12

BkÅ har, i lighed med andre boligorganisationer, udarbejdet råderetskataloger for afdelingerne. Sådanne kataloger indeholder mulighederne for at ændre og/eller forbedre boligerne, herunder rammerne for den kollektive råderet i afdelingen som vedtaget af afdelingsmødet.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Den lovbestemte granskning blev gennemført i 2022/2023 af LBF.
Granskningen har medført ajourføring og tilretning af langtidsplanerne.

5. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 82,8% og ligger på niveau med regionsgennemsnittet (82,9%). Der er 10 afdelinger med røde markeringer i 2024 (stort effektiviseringspotentiale) mod 12 røde afdelinger i 2023. Der er 7 afdelinger, som har været røde de seneste 3 år, afd. 9, Trøjborgvej, afd. 40, Fredensgade, afd. 52, Viborgvej, afd. 59, Høegh-Guldbergs gade, afd. 61, Chokoladen, afd. 63, Skæring Parkvej, afd. 75, Herningvej. Der er ikke lavet handlingsplaner for afdelingerne.

Boligorganisationen arbejder fortsat med en række tiltag for at reducere omkostninger. Der er bl.a. fokus på løbende digitalisering, udbud og indkøbsaftaler.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 8-9 afdelinger uden afdelingsbestyrelser i Aarhus Kommune.

Forretningsgange, kontrolmiljø m.v.

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for flere væsentlige områder, og at der løbende foretages tilretning og ajourføring heraf. Revisor anbefaler, at forretningsgangene indeholder en beskrivelse af hvilke interne kontroller, der afdækker risici på enkelte væsentlige områder.

I 2019 udviklede organisationsbestyrelsen, i samarbejde med ledelsen, et koncept for risikostyring der udpegede 14 navngivne risici. Konceptet opstiller mål og handlingsplaner for hvorledes disse 14 risici kan håndteres. Organisationsbestyrelsen og ledelsen følger løbende op på konceptet.

I forbindelse med den løbende revision for 2024, har BkÅ modtaget et managementletter med observationer og anbefalinger vedr. forretningsgangene



for indkøbsområdet og test af de generelle interne kontroller. Revisor anført 4 risikoobservationer:

2. december 2025
Side 11 af 12

1. Forretningsgangsbeskrivelser kan udbygges til også at beskrive de processer der udføres for at overholde fristerne i forbindelse med flyttesager og regler for rykkerudsendelser. Der er risiko utilsigtede fejl, såfremt der ikke foreligger beskrivelser af de ønskede forretningsgange. Revisor anbefaler, at forretningsgangsbeskrivelser udbygges i overensstemmelse med revisors observationer.
2. Boligorganisationen anvender opgavestyringen i Outlook til opnotering af udeståender i fraflyttesager. Der er risiko for, at der sker utilsigtede eller utilsigtede fejl i forhold til, om der udsendes rykkere på alle udeståender. Revisor bemærker, at forholdet bør tages til efterretning.
3. Det er oplyst revisor, at forretningsgangen for udsendelse af rykkere og inkasso, sendes 14 dage efter rykkerskrivelse. Revisor har observeret, at denne forretningsgang ikke har været fulgt i 2024. Der er risiko for, at der opstår tab til boligorganisationen, når der ikke foretages rettidig inddrivelse af udestående. Revisor anbefaler, at forretningsgangen overholdes eller tilrettes til faktiske forhold.
4. Flyttersaldi skal afstemmes til finans hvert kvartal ifølge forretningsgangen. Afstemninger med sjælden hyppighed øger risikoen for løbende afstemningsdifferencer som følge af fejlbogføring og dermed ukorrekt økonomirapportering. Revisor anbefaler, at afstemning af fraflyttersaldi til finans foretages hyppigere af boligorganisationen.

I 2018 vedtog bestyrelsen et koncept for egenkontrol der gennem årlige analyser af væsentlige udgiftsområder, danner grundlag for bestyrelsens prioriteringer af de kommende års indsatser.

God Almen Ledelse

Organisationsbestyrelsen afholdte i både 2023 og 2024 organisationskonferencer. I 2023 havde organisationskonferencen som overordnet tema at drøfte idéer og anbefalinger vedrørende kommunikation, samarbejde, udvalg og kontaktpersonordningen i Boligkontoret Århus. Konferencen i 2024 havde som overordnet tema at kigge på tendenser, der forventes at præge fremtiden, og hvilken betydning disse kan få for beboere, beboerdemokratiet og fællesskabet.

Bestyrelsen er i færd med at udarbejde informationspjecer til brug for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Medarbejderfordele

Det er ikke muligt at modtage gaver af nogen art i BkÅ.

Tilsynssager i årets løb



Tilsynet har behandlet en sag vedrørende mistanke om misbrug af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb. Sagen er endt som domsfældelse i retten hvortil sagsøgte er dømt til at tilbagebetale 300 t.kr. til BkÅ.

2. december 2025
Side 12 af 12