



Redegørelse

Styringsdialog 2026 – Kollegiekontoret

Dato: 4. juni 2026
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-106
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen
Formand Anne Thorø Nielsen
Direktør Diana Jørgensen

Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Kollegiekontorets årsregnskab for 2024/2025 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 2026 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 2024/2025, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

19. maj 2026
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-2026-002841
Dokumentnummer:
15948107

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen



19. maj 2026
Side 2 af 9

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
 - Skjoldhøj
 - Ravnsbjerg

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen

- Status (såfremt det er relevant)

4. Henlæggelser

- Status på ekstern granskning
- Udløb af effektivitetsaftalen 2021-2026

5. Effektivisering

6. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn
 - Kontrolmiljø og forretningsgange (såfremt der er revisionsbemærkninger): Overgang til nyt administrationssystem
 - Medarbejderfordele
 - Tilsynssager i årets løb (såfremt der er tilsynsager)

7. Evt.

- Fonden for blandede byer: Orientering om Fondens puljer

Referat

1. Byggesager

Nybyggeri

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

For Godsbanekollegiet, på regnskabstidspunktet, udestod der fortsat uafklarede erstatningsforhold fra den konkursramte totalentreprenørs garantisel-skab.



I forbindelse med Godsbanekollegiet og konkursboet Dansk Boligbyg A/S, havde Kollegiekontoret og AAB sammen anmeldt krav vedrørende mangler ved opførelse af Godsbanekollegiet. Kollegiekontoret oplyser at Voldgiften afgjorde sagen pr. januar 2026 med fuldt medhold til Kollegiekontoret.

19. maj 2026
Side 3 af 9

Renoveringer

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

Udover Kollegiekontorets egne almene ungdomsboliger administrerer Kollegiekontoret også en række selvejende kollegier med kollegieboliger, herunder Skjoldhøjkollegiet og Ravnsbjerg Kollegiet.

Salg

Skjoldhøjkollegiet havde i maj 2023 indgået aftale med en privat investor om betinget salg. Salgets effektuering forudsatte en plan for omdannelse af kollegiet, og at forberedelserne til planen skete i partnerskab med den private investor. I 2026 blev bekræftet at den betingede købsaftale ikke ville blive forlænget grundet kommunens henvendelse vedr. specifikke købsbetingelser. Et eventuelt salg skal godkendes af Aarhus Kommune. Aktuelt er ansøgningen ikke behandlet af Aarhus Kommune.

I forbindelse med salg af kollegieboliger i et selvejende kollegium er det ifølge lovgivningen muligt at bygge og gendanne Skjoldhøjkollegiet udenfor den eksisterende matrikel. Bestyrelsen har tilkendegivet interesse for denne mulighed. Kollegiekontoret afventer Aarhus Kommunes politiske behandling og hvorvidt etablering af et nyt Skjoldhøjkollegie, uden for den eksisterende matrikel, er en mulighed.

Nedlæggelse

Ravnsbjerg Kollegiets 384 værelser er ved udgangen af januar 2026 nedlagte og fraflyttede, da værelserne ikke må benyttes uden separering af regnvands- og spildevandsafledning. Kollegiekontoret har modtaget tilsynets godkendelse til salg af den del af kollegiet, der skal separeres. Salgsprovet skal medfinansiere udgiften til renovering af kollegiets resterende 54 boliger.

2. Økonomi, drift og administration

Økonomi i hovedselskabet

Dispositionsfond/arbejdskapital



Kr. pr. lejermåls- enhed	2024/ 2025	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.990	6.794	6.429	6.757	6.657	6.567	6.643
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.592	9.794	8.936	10.824	11.490	11.523	10.947

Samlet egenkapital

Regnskab 2024/2025	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	34.900.515	34.900.515
Dispositionsfond (kr.)	26.712.786	23.032.440

Årets resultat er et overskud på ca. 2,65 mio. kr. mod et overskud på ca. 2,9 mio. kr. i 2023/2024. Overskuddet henføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til personale og kontorhold.

Dispositionsfondens disponible del udgør 6.990 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 7.566 kr. pr. lejermålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 6.714 kr. pr. lejermålsenhed (2025-niveau).

Tilgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 763 t.kr. – bidrag, afd.
- 138 t.kr. – rentetilskrivning.
- 4,2 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån

Afgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 774 t.kr. – tilskud mv.
- 673 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 763 t.kr. – indbetalinger Nybyggerifonden
- 2,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Egenkapital (scenarie for udvikling)

Revisor bemærker, at dispositionsfonden er stigende over de kommende år. Dispositionsfonden forventes anvendt til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver.

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.

19. maj 2026
Side 5 af 9

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

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Ingen bemærkninger.

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 afdelingsbestyrererne.
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 2,33% i 2024/2025 mod 1,25% i 2023/2024. Kollegiekontoret bemærkede, at den nævnte forrentning er af vejledende karakter, grundet kapitalforvalterens vanskeligheder med at opgøre renteposten præcist (kursgevinst/kurstab føres direkte på henlæggelser). Man vil fremadrettet anmode kapitalforvalteren om at foretage fordelingen.

Revisor anbefaler, at Kollegiekontoret tager stilling til en fremtidig investeringsstrategi. Bestyrelsen har efterfølgende vedtaget investeringsstrategien hvor op til 30% af afdelingernes opsparede midler fremover må investeres i



aktier. Kollegiekontoret har siden primo 2026 investeret 20% af opsparede midler i aktier. Aktierne er fordelt ud på flere investeringsforeninger.

19. maj 2026
Side 6 af 9

Administrationsbidrag

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	2.916	3.241	3.235	3.272	3.233	3.230
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.791	2.329	2.146	2.963	3.227	2.581

Administrationsbidraget på 2.916 kr. pr. lejemålsenhed ligger betydeligt under benchmark i styringsrapporten (4.406 kr. pr. lejemålsenhed). Skyldes bl.a. færre udgifter grundet tilpasninger i personaleforhold, samt at Kollegiekontorets administration er flyttet fra Toldboden til Mejlgade. Det forventes at de samlede udgifter til kontorlokaler fremadrettet bliver halveret.

3. Udlejningssituationen

Status

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 2024/2025 er 673 t.kr. mod 820 t.kr. i 2023/2024 og 876 t.kr. i 2022/2023.

10 afdelinger har fået dækket lejetab. Skjoldhøj, Kløvergården og Kirsebærhaven tegner sig for de største lejetab.

Kollegiekontoret arbejder fortsat med markedsføring for at øge kendskabet til både UngdomsboligAarhus og Kollegiekontoret. Den hidtidige markedsføring har haft positiv effekt på efterspørgslen af ungdomsboliger.

Revisor anbefaler, at ledelsen fortsat har fokus på tab ved lejeledighed.

4. Henlæggelser

Status på ekstern granskning

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.

19. maj 2026
Side 7 af 9

5. Effektivisering

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 92,4%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 79,3%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet). Kollegiekontoret har 7 gule afdelinger.

Effektivisering i økonomiafdelingen med brug af software-robotter/AI i bl.a. udlejningsprocessen og andre generelle it-effektiviseringer.

Der forventes ansat en ny administrationschef i august 2026.

Status på kommende granskninger
Ingen bemærkninger.

Udløb af effektivitetsaftalen 2021-2026
Ingen bemærkninger.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger undtagen Stenaldervej Kollegiet og Rosengade Kollegiet.

Styrket tilsyn

Organisationsbestyrelsen planlægger at genbesøge egne målsætninger omhandlende arbejdet med afdelingsdemokratiet. Ambitionen er bl.a. at de unge skal lære om afdelingsdemokratiet, og om hvordan det almene beboerdemokrati virker.

Der indkaldes til strategidag for OB-medlemmer i september 2026.

Kontrolmiljø og forretningsgange

Kollegiekontoret benytter fortsat et af de mindre IT-systemer til håndtering af administrationen. Det er centralt, at IT-løsningen er langtidsholdbar.

Revisor har følgende anbefalinger i protokollatet:

1. Det anbefales, ligesom sidste år, 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.

19. maj 2026
Side 8 af 9

2. Det bemærkes, at der er risiko for forkert indregning af omposteringer. Revisor anbefaler, ligesom sidste år, at der fremadrettet indføres faste procedurer for godkendelse af omposteringer.
3. Det bemærkes, at der ikke foreligger godkendelse på timesedler på de timelønnede medarbejdere. Revisor anbefaler, ligesom sidste år, at der indføres faste godkendelsesprocedurer herpå.
4. Revisor anbefaler, ligesom sidste år, 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.
5. I KTP er det muligt at ændre i posteringstekster i bogholderiet. Revisor anbefaler, at der indføres forretningsgange der imødegår denne risiko.
6. Det bemærkes, at der ikke foreligger nedskrevne IT-politikker. Revisor anbefaler, at der fremadrettet udarbejdes IT-politikker. Kollegiekontoret bemærker, at der er indført IT-politikker.
7. Revisor konstaterer, at der er tildelt superbrugeradgang til en udvalgt medarbejder. Ledelsen har taget forholdet til efterretning.

Kollegiekontoret har oplyst revisor, at der arbejdes på de konstaterede kontrolsvagheder hvor det er muligt.

Medarbejderfordele

Kollegiekontoret påtænker ikke at indføre specifikke retningslinjer for medarbejderes deltagelse i faglige netværk og privat benyttelse af rabatordninger indgået med leverandører.

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.



19. maj 2026
Side 9 af 9

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.

Tilsynssager i årets løb

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

7. Evt.

Pr. 1. marts 2026 gik direktør Per Juulsen, på pension. Diana Jørgensen er efterfølgende udpeget som ny direktør i Kollegiekontoret.

Kollegiekontoret oplyste at Social -og Boligstyrelsens puljemidler til Startboliger, udløber. Kollegiekontoret ønsker fortsat boligsociale indsatser til de sårbare beboere, der tidligere har fået socialt støtte gennem Startbolig-midlerne.

Behandling af klagesager

Ingen bemærkninger.

Fonden for blandede byer: Orientering om Fondens puljer

Ingen bemærkninger.