Redegørelse
Styringsdialog 2026 Lejerbo Århus

Dato:	16. juni 2026
Tid:	10:00 – 11.30
Sted:	Blixens Mødelokale Y2-106
Deltagere:	Tilstede fra boligorganisationen
	Formand Inge Køster
	Forretningsfører Pia Hesselvig
	Pil Dalvad Berthelsen
	Projektleder Andreas Sandberg
	Tilstede fra Aarhus Kommune
	Claus Bo Jensen
	Tone Elgaard Nielsen
	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-2026-003806
Dokumentnummer: 15973252

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Lejerbo Århus' (LÅ) årsregnskab 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 LÅ 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 2023/2024, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat mv.

Under afsnit 1. Byggesager, drøftes kun væsentlige bygge -og renoverings-sager.

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
     - Circle House
   - Renoveringer
     - Lille 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
   - Kollektiv råderet

5. **Effektivisering**
   - Status på kommende granskninger
   - Udløb af effektivitetsaftalen 2021-2026

6. **Ledelse og beboerdemokrati**
   - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
   - Styrket tilsyn
     - Kontrolmiljø og forretningsgange (såfremt der er revisionsbemærkninger)
     - Medarbejderfordele
     - Tilsynssager i årets løb (såfremt der er tilsynsager)

7. **Evt.**

- Fonden for blandede byer: Orientering om Fondens puljer
  - Pulje til fortætning med nye almene boliger (f.eks. til forbedringsarbejde)
  - Omdannelse af erhvervsejendomme og boligudlejningsejendomme til almene boliger
  - Pulje til grundkøbslån

Referat

1. Byggesager

Status på nybyggerier og renoveringer.

Nybyggeri:

Latyrusparken
- 40 boliger i Risskov.
- Den delegerede bygherre (Energytech) har indgået kontrakt med totalentreprenør Arne Andersen.
- Byggeriet skrider planmæssigt frem. Der arbejdes med at montere installationer, inddækningskasser, elevatormontage, gipsarbejder samt den første malerbehandling.
- Byggeriet forventes færdigt primo 2027.

Afd. 1237-0, Trianglen
- 95 boliger
- Fase 1 af lokalplanen er under afklaring. Det forventes at fase 2 kommer under udarbejdelse medio 2026.
- Byggeriet foretages som delegeret bygherre mellem LÅ, Nordstern og Flemming Rasmussen Holding.

Afd. 1252-0, Circle House
- Aarhus Kommune har tidligere godkendt, at skema A og B i byggesagen bortfaldt, for at sagen kunne starte forfra indenfor det forhøjede rammebeløb.
- Skema A og B for det nye projekt er godkendt.
- Lejerbo har i marts 2025 sendt en støtteerklæring mellem LÅ og Lejerbo Administrationsorganisation til Tilsynet om lån og betaling af meromkostninger i Circle House byggesagen som følge af entreprenørkonkurs. Byggeriet består af 60 familieboliger med en oprindelig projektsum på 120 mio. kr. Grundet totalentreprenørs konkurs i 2022, har LÅ modtaget en garantibetaling på 8,7 mio. kr. samt modtaget tilsagn fra LBF om støtte via bæredygtighedspuljen på samlet 8 mio. kr. Grundet stigende inflation kan sagen forventeligt ikke

gennemføres indenfor det godkendte maksimumbeløb. Med indregning af støtte fra bæredygtighedspuljen vil der forventeligt fortsat være en overskridelse af maksimumbeløbet. Overskridelsen planlægges finansieret ved banklån, da egenkapitalen er ikke tilstrækkelig til at dække udgiften. Tilsynet bemærkede at overskridelse afmaksimal anskaffelsessum ikke må medføre merhusleje for de kommende beboere.
- Byggeriet forventes færdigt medio 2028.

Renoveringer

Afd. 070-0, Lille Ravnsbjerg
- Underfinansiering ved bygningsrenovering og opretningsarbejde på 13,5 mio. kr. Underfinansieringen er midlertidigt finansieret af afdelingens egne midler. Endelig finansiering iværksættes når der foreligger godkendt byggeregnskab.
- Det er forventet at renoveringsarbejder udføres inden for budgettet.
- Arbejdet med at sætte beslag op i de sidste 2 lejligheder er nu afsluttet, og manglerne er udbedret. Tegninger bliver sendt til kommunen i denne uge, således at sagen kan blive afsluttet helt.
- Den sidste økonomi er ved at blive indarbejdet i byggeregnskabet efter dialog med Landsbyggefonden, og når dette er afsluttet, kan skema C indsendes til kommunen.
- På grund af ovenstående forsinkelse forventes det først at kunne indsende skema C maj 2026.

Afd. 238-0, Lærkebo
- Skøns og synssag pågår. Artelia har protesteret mod det fremsendte skønstema, hvilket har medført, at Voldgiftsretten nu har besluttet, at skønstemaet ikke må sendes til skønsmanden i sin nuværende form, idet formanden har vurderet, at skønsmandens besvarelse i et vist omfang vil indebære en stillingtagen til juridiske spørgsmål. Det bemærkes, at formanden i første omgang ikke har forholdt sig til, om modpartens spørgsmål kan tillades, da disse knytter sig til vores spørgsmål, så det afventes der svar på. Der pågår pt. en justering af de stillede spørgsmål, således de kan blive godkendt af formanden for Voldgiftsretten. Bygningsdelene, der er indeholdt i den oprindelig helhedsplan, gennemgås med driften for at se, om der er kommet andre bygningsdele, der skal forsøges indarbejdet i projektet.

Der er ikke den samme fokus på opstart af helt nye projekter som i 2024. Det skyldes, at organisationen er økonomisk belastet af igangværende

sager. LÅ har ikke truffet endegyldig beslutning om at sætte fremtidige nybyggeriprojekter på hold.

Det er Tilsynets erfaring, at der overvejende er positive erfaringer med flere byggerier opført efter den delegerede model. LÅ har tidligere oplyst, at man har gode erfaringer med anvendelse af modellen, men at man i stigende grad oplever et pres fra den private part (udvikler/delegeret bygherre) i forhold til økonomi, kvalitet og fordeling af risiko.

2. Økonomi, drift og administration

Økonomi i hovedselskabet

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls-enhed	2024/ 2025	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.681	3.882	3.574	5.191	5.567	10.311	9.048	9.112
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.403	3.904	2.917	3.518	3.411	5.062	5.544	5.470

Egenkapital (likvid del) kr. pr. lejemålsenhed	7.786	6.491	8.709	8.978	15.373	14.592	14.582	17.796

Samlet egenkapital

Regnskab 2023/2024	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	2.027.943	2.027.743
Dispositionsfond (kr.)	6.927.318	2.016.456

Regnskab 2024/2025	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	2.285.373	2.285.173

Dispositionsfond (kr.)	8.448.404	3.467.684	27. maj 2026 Side 6 af 10

Årets resultat er et overskud på ca. 1,2 mio. kr. t.kr., der er overført til arbejdskapitalen. Revisor orienterer, at årets resultat er påvirket af LBF's genberegning af mankolån. Overskuddet kan hovedsageligt tilskrives renteindtægter.

Egenkapital (scenarie for udvikling)
Den samlede egenkapital er forøget med ca. 1,7 mio. kr. i 2024/2025 og udgør ca. 10,7 mio. kr. En fremskrivning af den likvide egenkapital (inkl. trækningsret) viser en kontinuerligt gradvis stigning frem til 2033/2034. Tilsynet noterede, at der ikke i dette scenarie er indregnet evt. ekstraordinære udgifter ved nybyggeri.

Den disponible dispositionsfond udgør 6.681 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.240 kr. pr. lejemålsenhed). Dispositionsfondens likvide del udgør under 6.609 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der i regnskabsåret ikke er betalt bidrag fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 344 t.kr. – bidrag afd.
- 5 t.kr. – rentetilskrivning.
- 1 mio. kr. – overførsel fra arbejdskapitalen.
- 3,9 mio. kr. – udamortiserede lån.
- 80 t.kr. – pligtmæssige bidrag fra afdelingen.
- 116 t.kr. – rente af egen trækningsret.

Afgang dispositionsfond 2024/2025 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 296 t.kr. – ydelsesstøtte til afdelinger.
- 573 t.kr. – tilskud mv.
- 308 kr. – tilskud tab v. fraflytninger.
- 253 t.kr. kr. – tilskud tab v. lejeledighed.
- 2,4 mio. kr. – indbetalinger til LBF.
- 152 t.kr. – indbetalinger til Nybyggerifonden.

Der foreligger tilsagn fra egen trækningsret på 1,3 mio. kr. til afd. 238, Lærkebo og afd. 70, Lille Ravnsbjerg.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
Tilsynet har d. 26. maj 2026 modtaget LBF's regnskabsgennemgang. Korrespondance mellem LÅ og LBF pågår.

Driftsbekendtgørelsens §73
Det er revisors opfattelse, at LÅ under hensyntagen til sparsommelighed, effektivitet og kvalitet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring, og gennemgangen af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det fremgår af årsberetningen, at der er lavet 4-årige mål for afdelingerne med hhv. den højeste og laveste udgift på hver af de benchmarkede konti samt udviklingen i henlæggelser på konto 401. Udviklingen er sammenholdt med gennemsnittet for Aarhus-afdelingerne og LÅ's udgifter. Der er derfor ikke fastlagt 4-årige mål for alle afdelinger.

Formueforvaltning
Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 1,91%.

LÅ har aktuelt ikke benyttet sig af en investeringsstrategi, hvor op til 30% af afdelingens midler kan investeres i aktier.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2024/ 2025	2023/ 2024	2022/ 2023	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018
Administrationsbidrag kr./lejemål	5.121	5.120*	4.866*	4.947*	3.588	4.190	4.324	4.305
Nettoadministrationsudgift kr. lejemål	5.077	4.868	4.586	4.586	3.485	4.235	4.244	4.173

* Administrationsbidrag inkl. tillægsydelser.

Administrationsbidraget for 2024/2025 ligger over benchmark (4.574kr. pr. lejemålsenhed).

LÅ's udgifter til forretningsførelse består fortsat af et honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelser. Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen er medtaget under konto 512 (forretningsførelse) og 601 (administrationsbidrag), hvorimod udgifter til og indtægter vedrørende tillægsydelser medtages under ekstraordinære udgifter (konto 541) og indtægter (konto 611). Tillægsydelserne medregnes således ikke i administrationsbidraget.

Ledelsen har oplyst til revisor, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer, for så vidt angår udgiften til grundydelsen.

Tilsynet er fortsat uenige i betragtningen selvom dette nu fremgår af revisionsprotokollatet. Tilsynet vurderer, at praksis komplicerer sammenligninger/effektivitetsvurderinger på tværs af organisationerne.

3. Udlejningssituationen

Status
Den sammenlagte lejeledighed beløber sig til ca. 253 t.kr. Høiriisparken med den største beløbene lejeledighed på ca. 179 t.kr.

LÅ vurderer fortsat ikke, at der er udlejningsproblemer i boligorganisationens afdelinger.

4. Henlæggelser

Det fremgår af revisors bemærkninger, at der i afd. 1231, Høiriisparken, ikke er tilstrækkeligt henlagte midler til dækning af udgifter til istandsættelse ved fraflytninger.

LÅ har generelt arbejdet med at forhøje henlæggelserne. LÅ oplyste at BL's repræsentantskab har tilkendegivet en opmærksomhed på fremadrettet at uddelegere beslutningskompetence for henlæggelsesniveau til organisationsbestyrelserne. Sagen afventer at blive løftet il politiske niveau.

Kollektiv råderet
Ingen afdelinger har vedtaget kollektiv råderet. Dog er køkkenrenoveringer traditionelt blevet foretaget via den kollektive råderet.

5. Effektivisering

LÅ's effektivitet er på 79,4% i 2024/2025 mod regionens 79,2%.
2 røde afdelinger.

LÅ har fortsat løbende fokus på omkostningsniveauet. Der er med jævne mellemrum udbud på diverse ydelser som håndværksydelser, forsikringer mv. Der er lavet stordriftsaftaler, ligesom Almenindkøb anvendes og håndteres af Lejerbo. Fusionen mellem DAB og Lejerbo forventes yderligere at give en udgiftsoptimering i administrationen.

Revisor bemærker, at snerydning og trappevask i regnskabsåret er konteret på konto 116. Revisor vurderer, at dette er i strid med konteringsreglerne og får hele Lejerbo til at fremstå mere effektiv end organisationen reelt er. Ifølge LÅ anvendes konteringspraksissen for at være sammenlignelig med andre boligorganisationer, og alle boligorganisationer i Lejerbo følger samme praksis. LÅ bemærkede, at det generelle henlæggelsesniveau tager højde for brug af midler til renholdelse/trappevask. Der budgetteres med et højere

henlæggelsesniveau, så henlæggelserne ikke påvirkes negativt ved brug af midler til renholdelse/trappevask fra konto 116. LÅ er indstillet på at ændre praksissen, hvis det pålægges af tilsynet. Tilsynet har forventninger om, at boligorganisationen følger revisionens klare anvisninger som tilsynet er enig i. Tilsynet anbefaler, at Lejerbo foretager tilretning. Nuværende konteringspraksis ses alene at have til formål at få LÅ til at fremstå mere effektiv end andre boligorganisationer. LÅ bemærker, at boligorganisationen har ændret praksis forud for næstkommende regnskabsår.

Status på kommende granskninger
Ingen bemærkninger.

Udløb af effektivitetsaftalen 2021-2026 - orientering
Ingen bemærkninger

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
Der er ingen afdelinger uden afdelingsbestyrelser.

Styrket tilsyn
Principperne fra God Almen Ledelse er indarbejdet i organisationen.

LÅ har udsendt kursuskatalog for beboerdemokrater. Kurserne indeholder bl.a. introkurser for nye bestyrelsesmedlemmer samt budget -og regnskabskurser.

Kontrolmiljø og forretningsgange
Revisor bemærker ikke at have identificeret væsentlige svagheder i forretningsgange samt interne kontroller og vurderer, at disse samlet set er betryggende.

Medarbejderfordele
Indkøb op til 30.000 kr. skal ikke i udbud. Er udgiften på 30-100.000 kr. indhentes to tilbud. Over 100.000 kr. indhentes 3 tilbud. Boligorganisationens ejendomsfunktionærer kan godkende beløb på op til 15.000 kr. Inspektører op til 100.000 kr. Inspektører og ejendomsfunktionærer kan frit vælge leverandører. Boligorganisationen foretager en kontrol af, om der er et uhensigtsmæssigt mønster i forhold til leverandører

LÅ har vedtaget en gavepolitik. Symbolske gaver kan accepteres. Op til 100 kr. for inspektører. Ingen gaver internt i afdelingerne.

Medarbejderes deltagelse i leverandørarrangementer skal være fagligt relevante og godkendes af nærmeste leder.

Afdelingsbestyrelsers indkøb refunderes ved udlæg. De har ikke betalingskort. Undtagelsesvis kan de få et rådighedsbeløb.

Følgende gælder ift. boligorganisationens leverandører:

- Medarbejderne kan ikke udnytte de rabatordninger, som Lejerbo har. Dette er ikke et udtryk for en vedtagen politik, men resultat af drøftelser.
- Administrationsorganisationens bestyrelse fastlægger retningslinjerne for organisationens byggeafdeling.

Tilsynssager i årets løb
Der har ikke i det forløbne år været tilsynssager i forhold til LÅ.

7. Evt.

Fonden for blandede byer: Orientering om Fondens puljer

- *Pulje til fortætning med nye almene boliger (f.eks. til forbedringsarbejde)*
- *Omdannelse af erhvervsejendomme og boligudlejningsejendomme til almene boliger*
- *Pulje til grundkøbslån*

Tilsynet orienterede om støttemuligheder via Fonden for blandede byer. LÅ er orienteret om Fonden og puljernes eksistens. For nuværende har LÅ ingen projekter med behov for støtte til via de tre puljers midler.

Udregning og vejledning af byggesagshonorar
LÅ efterspurgte vejledning fra Tilsynet vedrørende størrelse på vederlag til bestyrelsen i forbindelse med byggesager. Tilsynet bemærkede at BL har udformet gode retningslinjer for hvordan vederlag skal udregnes. Tilsynet henviser til BL's retningslinjer. Tilsynet foreslog, at LÅ undersøger om andre kommuner har udformet vejledninger til udregning af vederlag.

Af LÅ's organisationsbestyrelsesreferat fra 9. marts 2026, er der en begrebsforvirring mellem byggesagshonorar og bestyrelsesvederlag. Tilsynet pointerede at byggesagshonorar skal finansiere boligorganisationens meradministration i forbindelse med byggesager. Vederlag til bestyrelsen er en "passende" honorering af bestyrelsens merarbejde i forbindelse med byggesager.