



Redegørelse

Styringsdialog 2023 Boligforeningen Ringgården

Dato: 11. oktober 2023
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Christian Mariegaard
Direktør Martin Hersom Bien
Administrationschef Flemming Amdisen Andersen
Sekretariatschef Maria Adelheid
Driftschef Helle Bøhl-Møller
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Inger Quorning
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

20. december 2023
Side 1 af 10

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001025
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2022 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 2023 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen Ringgården 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 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.



Den årlige redegørelse er et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

20. december 2023
Side 2 af 10

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

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

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

6. Evt.



Referat

20. december 2023
Side 3 af 10

1. Byggesager

Nybyggeri

Trælasten:

- Delegeret bygherremodel.
- Projektet er i forberedelsesfasen og afventer p.t. opstart.

Søhesten:

- Byggeriet og byggeregnskab er afsluttet.
- Skema C er indsendt.
- Momssag med Aarhus Kommune vedr. køb af grund. Revisor er af den opfattelse, at kommunen sandsynligvis uretmæssigt har opkrævet moms af grunden. Man afventer svar fra kommunens advokat.

Lystruplund:

- 6-8 senioregnede boliger i tilknytning til afd. 14C, Lystruplund.
- Forudsætter køb af grund v/banen.
- Støttet af Innovationsfonden (reversibel tektonik).
- En række forundersøgelser pågår fortsat.

Lisbjerg Bakke:

- Opførelse af projekt Sunde Boliger.
- Aarhus Kommune har reserveret et byggefelt til allergivenlige boliger.
- Der pågår dialog med Aarhus Kommune om en grund, hvor der kan opføres en boligafdeling med ca. 50 boliger.
- Byggeriet er støttet af Realdania med 3 mio.kr. til forstudier, forskningsprojekt og dokumentation.
- For-projekt igangsat, som afsluttes i 2024.

Nye:

- Grundkøbsoption og igangsættelse af projekt når lokalplanen for etape 2 nærmer sig.

Frederiksplads:

- Kommende projekt.



20. december 2023
Side 4 af 10

Renovering

Afd. 9B Bodøvej:

- Landsbyggefonden har bevilliget støtte til en omfattende renovering af afdelingen.
- Aflevering af projektet i oktober 2023.

Afd. 15 Holmevej og afd. 15A Holme Byvej:

- Renovering af badeværelser og klimaskærm igangsat.
 - Uforudsete arbejder på taget i afd. 15 kommer til at koste 3,3 mio. kr. ekstra, som finansieres via lånoptagelse.
- Afsluttet i efteråret 2023 og afventer byggeregnskab.

Afd. 21:

- Renovering og opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene.
- Tagetage ungdomsboligerne er blevet billigere end budgetteret.
- Afventer skema C.

Afd. 33 Lærkehaven 1:

- Renoveringen er afsluttet.
- Byggeskaden vedr. tag og sokkel er udbedret, og Ringgården afventer opgørelse af sagen fra Byggeskadefondens rådgiver.
- Finansiering af merudgifter ifm. renoveringen mangler afklaring.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Ringgården er opmærksom på de bystrategiske perspektiver i deres projekter med respekt for de rammer, der arbejdes indenfor. Ringgården deltager bl.a. i arbejdsgruppen omkring Herredsvang.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemaalsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	700	1.615	1.776	193	3.861	5.223	4.862	3.666
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	5.281	6.199	4.153	5.269	5.197	5.222	4.884	4.645



Samlet egenkapital pr. lejemålsenhed

20. december 2023

Side 5 af 10

Egenkapital kr./lejemål	17.320	19.002	18.660	20.279	19.368	19.554	17.967	15.672
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	disponibel
Arbejds kapital (kr.)	21.928.123	21.538.767
Dispositionsfond (kr.)	45.841.435	2.855.144

Årets resultat i 2022 er et underskud på 3,9 mio. kr. Underskuddet skyldes primært højere personaleudgifter, renteudgifter/kurstab, IT-udgifter til implementering af ny hjemmeside og juridisk assistance til ny rammeaftale.

Egenkapitalen er faldet med 7 mio. kr. i 2022.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb faldet med ca. 3,1 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er faldet med ca. 3,7 mio. kr. og udgør 700 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.023 kr. pr. lejemålsenhed). Da fondens likvide del udgør under 5.826 kr. pr. lejemålsenhed, er der i 2022 opkrævet bidrag fra afdelingerne.

Revisor bemærker, at den disponible del af dispositionsfonden er lav i forhold til de aktiviteter, der jf. budgettet for 2023 er i dispositionsfonden. Der er tale om mange tilskud, hvor der er indgået aftaler for flere år, og dispositionsfonden er derfor forpligtet til at give tilskuddene. Det er især afd. 20 og 21, der modtager store tilskud. I 2022 har man yderligere indgået aftale om tilskud til afd. 9B, der vil løbe 15 år med 724 t.kr. årligt. Herudover har boligorganisationen lån til afdelingerne for i alt 1,1 mio. kr., som ligeledes fragår den disponible del.

Det er revisors vurdering, at dispositionsfondens disponible del er tilstrækkelig til de planlagte dispositioner i 2023, men at der herefter skal gøres aktive tiltag for at opbygge en større disponibel del.

Den lave disponible del af dispositionsfonden er en problemstilling, som Ringgården er opmærksom på og i dialog med Landbygefonden om.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,4 mio. kr. – bidrag afd.
- -1,3 mio. kr. – rentetilskrivning



- 10,9 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

20. december 2023
Side 6 af 10

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,7 mio. kr. – tilskud mv.
- 1,1 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 1,6 mio. kr. – tilskud tab v. fraflytning
- 8,2 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 3,5 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afd. (egen trækingsret)

Det blev aftalt, at Ringgården fremsender en oversigt over dispositionsfondens forventede udvikling til tilsynet.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Korrespondance med LBF

Ringgården har endnu ikke haft en korrespondance med LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I forhold til kravet om 4-årige mål har organisationsbestyrelsen i 2019 besluttet, at der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på mere end 3% i de enkelte afdelinger i forhold til kontiene 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117.

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationen har fokus på og udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer og agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Revisor anbefaler, at der laves en mere beskrivende redegørelse for den gennemførte egenkontrol og de 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter, som vil skabe en større forståelse hos læseren for bestyrelsens vurderinger af ovenstående krav.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med -7,4% i 2022 mod -0,17% i 2021.



Administrationsbidrag

20. december 2023

Kr. pr. lejemåsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.877	4.750	4.625	4.558	4.352	4.291	4.319	4.306
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	5.447	4.304	3.793	4.315	4.104	4.050	4.157	4.326

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.253 kr. pr. lejemåsenhed).

Henlæggelser

Ringgården efterlever kravet om 25 års planlægning i 2022, og der arbejdes aktuelt frem mod 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Revisor bemærker, at der i 39 afdelinger er konstateret negative henlæggelser inden for de næste 20 år. Dette skyldes større planlagte vedligeholdelsesopgaver, som der forventes at kunne hentes ekstern finansiering til. Tilsynet bemærkede i den forbindelse, at kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

Revisor bemærker yderligere, at den ændrede regnskabsmæssige behandling af kursgevinster og kurstab i år haft en negativ effekt på langtidsplanerne. Der har i boligorganisationens været store kurstab på organisationens værdipapirbeholdning, og dette tab er henført til henlæggelseskonto 401 planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, der formindsker de opsparede beløb.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Boligorganisationen har modtaget 6 granskningsrapporter. Det er endnu for tidligt af udlede konklusioner pba. heraf.

3. Udlejningssituationen

I 2022 udgør lejetabet 1,1 mio. kr.

Lejetabet relaterer sig primært lejetab til afd. 20 Trige Parkvej, 21 Marienlyst/Rydevænget og 33 Lærkehaven, Lystrup.

I de nyrenoverede afdelinger (afd. 20 og 21) er ventelisterne i bund, og afd. 33 er udfordret af et forholdsvis højt huslejeniveau. Der opleves generelt udfordringer med udlejning af ungdomsboliger.



4. Effektiviseringer

Ringgårdens effektivitet er på 75,3% i 2022 (regionsgennemsnit: 80,7%), og der er 17 røde afdelinger (lav effektivitet). Afd. 7A, 7B, 9B, 14B og 37 har været røde de seneste 3 år, og der er lavet handlingsplaner for afdelingerne.

Ringgården har løbende fokus på effektiviseringer, og der er i årets løb opnået store besparelser særligt i driften. Der er generelt fokus på at være omkostningsbevidst i organisationen. Boligorganisationen bemærker følgende til de benchmarkede konti:

- Konto 109, renovation: Udgifterne er stigende og ude af boligorganisationens kontrol. Udover almindelig pristalsregulering forventes udgifterne pga. ny affaldssortering samlet at stige ekstraordinært med ca. 3,2 mio. kr. i 2023 og 2024.
- Konto 110, forsikringer: Forsikringspræmie reguleres ekstraordinært pr. 1. januar 2024 pga. højere skadesantal af mindre skader. Forsikringsprisen vil fremover være på markedsniveau.
- Konto 111, afdelingernes energiforbrug: Der har i perioder i 2022 været stigende priser på el, og det kan ses på afdelingernes udgifter til elforbrug.
- Konto 112.1, administrationsbidrag: Det er lykkedes at holde stigningen under overenskomststigningen. Dog kommer administrationsbidraget til at stige væsentligt i 2024, bl.a. pga. stigning i lønninger og IT-udgifter.
- Konto 114, renholdelse: Der er løbende fokus på at reducere udgifter på konto 114 bl.a. ved udbud.
- Konto 115: almindelig vedligeholdelse: insourcet opgaver og omlagt en del almindeligt vedligehold til planlagt vedligehold. Omkontering er sket i samarbejde revisor for at overholde konteringsreglerne. I efteråret 2023 indgår boligorganisationen i et udbud af rammeaftaler til indkøb af el- og VVS-artikler.
- Konto 117+122, istandsættelse ved fraflytning: fra og med 2022 er indbetalinger til B-ordningen sænket. Alle Ringgårdens afdelinger benytter p.t. B-ordning.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 5 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.



Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange er forsvarlige, og de interne kontroller fungerer tilfredsstillende.

20. december 2023

Side 9 af 10

Afstemning af hovedbankkonto:

Revisor er under beholdningseftersynet blevet opmærksom på, at boligforeningens hovedbankkonto senest var afstemt over en måned før eftersynet og med mange afstemningsposter. Yderligere var der ikke foretaget kreditorafstemninger i løbet af 2022.

Revisor anbefaler, at en hovedbankkonto med dette omfang af transaktioner afstemmes regelmæssigt og mindst to gange ugentligt. Den manglende afstemning og bogføring gør, at bogholderiet ikke er ajourført.

Ringgården oplyste på mødet, at afstemning af hovedbankkonto nu sker en gang om ugen.

Adgangsrettigheder i EG-bolig:

Revisor konstaterer, at der forekommer adgangsrettigheder i EG-Bolig, som ikke er begrænset til personers konkrete behov for adgang og som ikke sikrer en optimal funktionsadskillelse.

Revisor er opmærksom på, at boligorganisationen arbejder på området og vil indføre de nødvendige begrænsninger. Deres fokus er dog på platformen EG 3 og dermed forekommer der fortsat udfordringer med rettighederne i EG 2. Revisor anbefaler, at alle adgange tildeles i grupper relateret til den enkeltes rolle og funktion i boligorganisationen, og at der ikke tildeles individuelt tilpassede adgange.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

I årets løb har organisationsbestyrelsen haft fokus på God Almen Ledelse, og BL's materiale og anbefalinger indgår som en del af bestyrelsesarbejdet.

Der er lavet politikker på alle væsentlige områder, og boligorganisationens forretningsgange gennemgås årligt.

Tilsynet spurgte ind til bestyrelsens retningslinjer m.v. i forbindelse med udbetaling af bestyrelsesvederlag i byggesager. På baggrund heraf har tilsynet efterfølgende rettet henvendelse til boligorganisationen med opfølgende spørgsmål.



6. Eventuelt

Intet under punktet.

20. december 2023
Side 10 af 10