



Redegørelse

Styringsdialog 2024 Boligforeningen Ringgården

Dato: 13. november 2024
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Christian Mariegaard
Næstformand Morten Baun Kjær
Direktør Martin Hersom Bien
Administrationschef Flemming Amdisen Andersen
Sekretariatschef Maria Adelheid
Driftschef Peter Lundtofte Hansen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby Nielsen
Sebastian Salomon Cohen

Resumé

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2023 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 2024 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 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

28. november 2024
Side 1 af 12

Teknik og Miljø
By og Natur
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000366
Dokumentnummer:
13468452

Sagsbehandler:
Sebastian Salomon Cohen



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.

28. november 2024
Side 2 af 12

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefondens (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Henlæggelser
 - Kollektiv råderet
 - Ekstern granskning

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

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

6. Evt.



Referat

28. november 2024
Side 3 af 12

1. Byggesager

Nybyggeri

Trælåsten:

- Delegeret bygherremodel.
- Etablering af ca. 40 boliger
- Skema A er i proces

Lystruplund:

- 6-8 senioregnede boliger i tilknytning til afd. 14C, Lystruplund
- Grunden er købt og byggeriet er i proces
- Der pågår dialog med Lejerbo om samarbejde i byggestartsfasen.

Lisbjerg Bakke:

- Opførelse af boliger for personer med mangeartet overfølsomhed (MCS).
- Der pågår dialog med Aarhus Kommune om en grund, hvor der kan opføres en boligafdeling med ca. 50 boliger.
Forprojekt og forskningsprojekt knyttet til byggeriet er støttet af Real-dania

Nye:

- Lokalplan for etape 2 er vedtaget
- Ringgården har option på grundkøb
- Der forventes et byggeri med blandet privat og almene boliger.
- Der pågår dialog mellem Tækker og de almene boligorganisationer om udformning af ejerforeningsprincipper for fællesfaciliteter.

Frederiksplads:

- Projekt med etablering af 16 boliger efter delegeret bygherre-model.
- Aftalegrundlaget og skema B er godkendt.
- Forventet indflytning er ved årsskiftet 2026/2027 jf. Skema B

Renovering

Afd. 6 Paludan Müllers Vej:

- Tagrenovering finansieret med ustøttet lån på 10 mio. kr.
- Renovering er igangsat



28. november 2024
Side 4 af 12

Afd. 9B Bodøvej:

- Landsbyggefonden har bevillet støtte til en omfattende renovering af afdelingen
- Afdelingen er gået i drift
- Skema C er i proces

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

- Renovering af facader blev afsluttet i 2023.
- Renovering af badeværelser og klimaskærm igangsat.
- Uforudsete udgifter i forbindelse med udskiftning af tagremme på 4,2 mio. kr. i afd. 15, som finansieres ved ustøttet lånsamt at hovedforeningen har hævet trækningsretten, så der ydes et tilskud 2,8 mio. kr. Projektets økonomi udfordret pga. forsinkelse, indeksregulering, prisstigninger mv., hvilket har konsekvenser for lejestigningen.
- Det samlede byggeregnskab er løbet op i 49 mio. kr. Der mangler finansiering på ca. 2,5 mio. kr., der håndteres som underfinansiering.
- Det endelige byggeregnskab bliver aflagt, når det er udarbejdet.

Afd. 21 Rydevænget:

- Renovering og opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene
- Tagetage ungdomsboligerne er blevet billigere end budgetteret
- Endeligt Skema C er indsendt og afventer Tilsynets godkendelse
- Afdelingen har fortsat lejetab.

Afd. 33 Lærkehaven:

- Renoveringen er afsluttet.
- Byggeskaden vedr. tag og sokkel er udbedret, og Ringgården afventer opgørelse af sagen fra Byggeskadefondens rådgiver.
- Der er påbegyndt dialog med Byggeskadefonden om badeværelserne, der fortsat har betydelige udfordringer.
- Finansiering af merudgifter afventer afklaring med Byggeskadefonden, inden yderligere renoveringsarbejder påbegyndes.

Kommende udviklingsprojekter

Ringgården har i de kommende år fokus på udviklingen af bæredygtige byggerier. Ringgården efterspørger muligheden for at drøfte kommunalt udbud af almene boligprojekter. Der ønskes desuden en drøftelse med kommunen vedrørende etablering af almene seniorbofællesskaber.

Tilsynet bemærkede, at det i de seneste år, har været sparsomt med kommunale grunde, der er blevet udbudt i konkurrence. Tilsynet planlægger at



udarbejde en oversigt over kommunale grunde, planlagt til udbud, der eftersendes boligorganisationer i BL 5. kreds i 2025.

28. november 2024
Side 5 af 12

Ringgården oplyste i øvrigt, at projektchefstillingen ikke ville blive genbesat. Der er indgået et samarbejde med Lejerbo, der indebærer, at Lejerbo stiller medarbejdere til rådighed fra deres Aarhus-kontor i forbindelse med kommende projekter.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejems- enhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.033	700	1.615	1.776	193	3.861	5.223	4.862
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	5.160	5.281	6.199	4.153	5.269	5.197	5.222	4.884

Samlet egenkapital pr. lejemåsenhed

Egenkapital kr./lejemål	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	17.982	17.320	19.002	18.660	20.279	19.368	19.554	17.967

Samlet egenkapital

Regnskab 2023	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	21.704.110	21.033.699
Dispositionsfond (kr.)	48.721.442	4.209.891

Årets resultat i 2023 er et underskud på 224 t.kr. Underskuddet skyldes primært højere personaleudgifter.

Egenkapitalen er øget med ca. 2,7 mio. kr. i 2023.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb øget med ca. 2,9 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er øget med ca. 1,4 mio. kr. og udgør 1.033 kr. pr. lejemåsenhed (benchmark 6.998 kr. pr. lejemåsenhed).



Ringgården bemærkede, at afdelingerne forventes at skulle indbetale bidrag mange år fremadrettet.

28. november 2024
Side 6 af 12

Revisor bemærker, at den disponible del af dispositionsfonden er lav i forhold til de aktiviteter, der jf. budgettet for 2024 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. 9B, 20 og 21, der modtager store driftstilskud på ca. 5,4 mio. kr., hvilket medfører at den disponible del af dispositionsfonden bliver opbrugt. Der foreligger dog tilsgn fra LBF om dækning af driftsstøtte med manko-lån, såfremt dispositionsfonden ikke selv kan dække driftstilskuddet. Ringgården bemærkede, at det er komplekst, hvordan mankolånet skal konteres, idet der ikke er tidsmæssig sammenhæng mellem forbrug og tildeling.

Det er revisors vurdering, at dispositionsfondens disponible del er tilstrækkelig til de planlagte dispositioner i 2024, 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 Landsbygefonden om. Revisor bemærker at en del af problemstillingen er blevet løst ved, at organisationen ikke har skulle yde de forventede tilskud til afd. 20 og 21 i 2023, og heller ikke forventer at skulle dække i 2024.

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,4 mio. kr. – bidrag afd.
- 264 t.kr. – rentetilskrivning
- 11 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 4,4 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,9 mio. kr. – tilskud mv.
- 2,8 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 281 t.kr. – tilskud tab v. fraflytning
- 8,3 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 2,6 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.



28. november 2024
Side 7 af 12

Korrespondance med LBF

Der er pr. 13. november 2024 ingen korrespondance mellem Ringgården og LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

I forhold til kravet om 4-årige mål har organisationsbestyrelsen i 2023 vedtaget differentierede udgiftsmål for de syv konti 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117.

Revisor anbefalede i 2022, at der blev lavet mere beskrivende redegørelse for den gennemførte egenkontrol og de 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter. Dette har organisationen efterkommet i 2023.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med 4,79% i 2023 mod -7,4% i 2022.

I 2023 har der været en urealiseret kursgevinstgevinst på værdipapirer på ca. 18. mio. kr. Der vindes dermed ind på tabet i 2022 på ca. 35,5 mio. kr. Det forventes at kurstabet fra 2022 er fuldt indhentet i budget 2024.

Ringgården har ikke opdateret investeringsstrategien ift. den nye mulighed for at placere nogle af de forvaltede midler i aktier, da organisationen afventer LBF's fastlagte koncepter for hvordan sådanne investeringsstrategier kan foretages.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.985	4.877	4.750	4.625	4.558	4.352	4.291	4.319
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	5.198	5.447	4.304	3.793	4.315	4.104	4.050	4.157

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.367 kr. pr. lejemålsenhed).

Der har i 2023 været højere omkostninger til personale end budgetteret. Omkostninger skyldes primært sygdom, barsel og heraf ansættelses af vikarer.



Henlæggelser

Ringgården efterlever kravene om 25 års planlægning i 2023 og 30 års planlægning pr. 1. januar 2024.

28. november 2024
Side 8 af 12

Revisor konstaterer at der over en periode på 25 år, i næsten alle afdelinger, sker et træk på årets henlæggelser.

Revisor bemærker, at der i 45 afdelinger er konstateret negative henlæggelser inden for de næste 20 år. Dette skyldes større planlagte vedligeholdelsesopgaver, som der forventes at kunne hentes eksternt finansiering til.

Tilsynet bemærkede i den forbindelse, at kommunens godkendelse af låneoptag forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

Ringgården har særligt fokus på drifts- og vedligeholdelsesplanen i afd. 33, Lærkehaven. I afd. 33 er den periodiske vedligeholdelse blevet dækket af årets henlæggelser grundet de negative kursreguleringer fra 2022. Revisor har rettet henvendelse til LBF med henblik på afklaring af, hvorledes afdelingen skal håndtere situationen. Revisor bemærker, at den samlede henlæggelse er på så kritisk et niveau, at det kræver aktiv stillingtagen fra hovedforeningen om, hvordan afdelingen skal opretholde et passende vedligeholdelsesniveau fremadrettet.

Revisor bemærker, at årets kursgevinst er blevet overført til afdelingerne, som har øget årets henlæggelser. Årets positive kursreguleringer er dog lavere end i 2022, hvilket betyder at henlæggelserne fortsat er negativt påvirkede grundet kurstabet i 2022. Revisor bemærker, at henlæggelserne i afd. 15 og 33 fortsat er påvirket af kursreguleringen fra 2022. Det skyldes, at afdelingerne har gæld til hovedforeningen.

Kollektiv råderet

Der er i 2023 gennemført 23 individuelle moderniseringer af primært køkken og bad.

Ekstern granskning

Efter modtagelse af granskningsrapporterne har Ringgården anvendt granskningsrapporterne til at vurdere, om der er behov for at justere de enkelte afdelingers langtidspaner. Den samlede justering af langtidspanerne er relativt begrænset.

3. Udlejningssituationen



I 2023 udgør lejeledighed 2,2 mio. kr. hvilket er dobbelt så stort end 2022. Boligforeningen forventer generelt faldende lejetab, men der kan være særlige problemer i enkelte afdelinger.

28. november 2024
Side 9 af 12

Lejetabet relaterer sig primært til lejetab i afd. 20 Trige Parkvej (636 t.kr.), afd. 21 Marienlyst/Rydevænget (633 t.kr.) og afd. 33 Lærkehaven (367 t.kr.).

For afd. 20 pågår der dialog med LBF vedrørende mulighed for at søge støtte fra reguleringskontoen til at kunne nedsætte huslejeniveauet for særligt de store lejemål i afdelingen (omfatter 81 lejemål med for høj husleje).

Tilsynet noterede, at tab ved fraflytning (281 t.kr.) er markant lavere i Ringgården end i sammenlignelige boligorganisationer. Ringgården bemærkede, at beløbet er en netto-angivelse da tab ved fraflytning er blevet reduceret gennem vundne inkassosager.

4. Effektiviseringer

Ringgårdens effektivitet er på 77,7% i 2023 (regionsgennemsnit: 82,4%), og der er 11 røde afdelinger (lav effektivitet). 10 afdelinger har været røde de seneste 3 år, og der er lavet handlingsplaner for afdelingerne.

Siden 2020 har Ringgården haft øget fokus på digitalisering. Det seneste år er der brugt ressourcer på overgang til ny version af EG Bolig. Ringgården har desuden implementeret AcuBiz, der er en digital mobil løsning til håndtering af udlæg og kvitteringer.

Hvert år gennemfører ledelsen en analyse af effektiviteten i organisationen baseret på tal fra benchmarking på tværs af boligorganisationerne i BL's 5. kreds. Eksempler på effektivitetstiltag inkluderer bl.a.:

- Deltagelse i tværorganisatoriske indkøbsaftaler. Bl.a. gennem samarbejde med AlmenIndkøb, der er landsdækkende indkøb på tværs af boligorganisationer, hvor der i fællesskab udbydes og indkøbes serviceydelser. Ringgården har, i første omgang, indgået et indkøbsfællesskab af el- og vvs-artikler.
- Optimering af affaldshåndtering og vedligeholdelsesprocedurer i afdelingerne.
- Digitalisering af processer til bedre budgetstyring og regnskabsopfølgning.
- Indførsel af energieffektiviseringer.
- Nyt udbud af forsikringsaftaler.

5. Ledelse og beboerdemokrati



28. november 2024
Side 10 af 12

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 5 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

God almen ledelse

Hovedforeningen har nedsat to handlingsplansgrupper der skal styrke det beboerdemokratiske engagement ude i afdelingerne.

Hovedforeningen er i proces med udarbejdelse af et inspirationskatalog. Kataloget skal indeholde information og viden vedrørende afdelingsbestyrelsernes arbejde, samt hvordan beboerne selv kan bidrage ind i det beboerdemokratiske arbejde ude i afdelingerne.

Der forberedes formandskifte i hovedforeningen i juni 2025.

Der arbejdes løbende med opdatering og implementering af BL's anbefalinger om god almen ledelse (GOAL). I 2023 har organisationsbestyrelsen vedtaget en række retningslinjer for bl.a. befordring/transport, gavepolitik i beboerdemokratiet, tabt arbejdsfortjeneste og telefon/IT.

Organisationsbestyrelsen har fastsat en grænse for rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelserne, svarende til 2.000 kr. pr. medlem pr. år. Der skal altid udarbejdes regnskab over rådighedsbeløbene, samt forelæggelse af kvitteringer. Afdelingsbestyrelsesformanden og et andet afdelingsbestyrelsesmedlem skal godkende bilag.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

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

Adgangsrettigheder i EG-bolig:

Revisor konstaterer, at der forekommer adgangsrettigheder i EG-Bolig 2, som ikke er begrænset til personers konkrete behov for adgang og som ikke sikrer en optimal funktionsadskillelse.

Revisor er opmærksom på, at EG-bolig 2 er ved at blive udfaset til fordel for EG-bolig 3, og dermed forekommer der fortsat udfordringer med rettighederne i EG 2.

Revisor har gennemgået en liste over brugere i boligforeningens system, og kan konstatere, at der er oprettet brugere i systemet, der er områdebestemt og ikke personlige. Revisor anbefaler, at der kun anvendes personlige brugere i systemet, for at kunne identificere eventuelle utilsigtede eller tilsigtede fejl på personniveau. Ringgården har efterkommet revisors anbefaling.



28. november 2024
Side 11 af 12

I overgangen til EG-bolig 3 er der blevet ændret i adgangen til boligforeningens system. Det er nu muligt at få adgang til EG-bolig 3 via en browser-adgang, uden tofaktorgodkendelse. Dette øger risikoen for uautoriseret adgang til data. Revisor anbefaler, at der opsættes en tofaktorgodkendelse til EG-bolig 3, for at minimere risikoen for datatyveri og uautoriseret adgang. Ringgården bemærkede, at EG har varslet tofaktorgodkendelse klar inden for de nærmeste uger, hvorefter det bliver implementeret.

Ringgården har implementeret 'Model for egenkontrol og økonomistyring'. Modellen sikrer en forsvarlig økonomistyring ved at fastsætte konkrete procedurer og kontroller på tre niveauer for boligforeningen, afdelingerne og i forbindelse med nybyggeri og renoveringssager. Modellen omfatter bl.a.:

- Løbende afstemning af organisationens bankkonto og interne konti
- Månedlig budgetopfølgning og kontrol ved stikprøver.
- Kvartalsrapporter og organisationsbestyrelsen, som inkluderer status på kapitalforvaltning, antal huslejerykkere, og udsættelser.
- Årlig gennemgang af regnskab og budget med deltagelse af revisor.

Revisor bemærker, at der fremgår en afvigelse på kreditorafstemning på 150 t.kr. Ringgården noterer, at fejlen at årsagen for afvigelsen er blevet fundet og fejlen udbedret.

Gavepolitik

Alle medarbejdere har oplysningspligt vedrørende modtagne af gaver. Medarbejdere skal ved et nyt kalenderårs begyndelse, udfærdige en oversigt over modtagne gaver i det afsluttede års forløb.

Medarbejdere har ved konkrete lejligheder modtaget fribilletter til AGF.

Ved årsager om modtagelse af gaver uden for den fastlagte regelsæt skal gaver godkendes af direktøren.

Medarbejdere modtager gaver i forbindelse med julearrangementer.

Tilsynssager i årets løb

Der pågår tilsynssag vedrørende irregulær tildeling af bestyrelsesvederlag i 2020 og 2021 i forbindelse med byggesager. Sagen er endnu ikke afsluttet af Tilsynet.

6. Eventuelt

Ringgården vil styrke det boligsociale samarbejde i Trigeparken og Frydenlund. Tilsynet bemærkede at den nuværende boligsociale indsats i



Frydenlund, Herredsvang og Vandtårnsområdet udløber i 2026 og at den lokale boligsociale indsats i Trige, årligt modtager 300 t.kr. frem til d. 31. marts 2026.

Ringgården bemærkede en oplevelse af, at kommunale bevillinger til boligsociale indsatser kanaliseres ud til de større og mere socialt udfordrede boligområder, og heraf overser nødvendigheden af tildeling af midler til mindre boligområder.

Tilsynet oplyste, at Ringgårdens bemærkninger vedrørende den boligsociale indsats vil blive videreformidlet internt i Aarhus Kommune.

28. november 2024
Side 12 af 12