



22. december 2021
Side 1 af 10

Redegørelse

Styringsdialog 2021 Boligforeningen Ringgården

Dato: 27. oktober 2021
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Christian Mariegaard
Direktør Martin Hersom Bien
Administrationschef Uffe H. Vithen
Sekretariatschef Maria Adelheid
Driftschef Helle Bøhl-Møller
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Cecilie Kjærgaard
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/043616-7
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2021 oplyste Boligforeningen Ringgården (BR), at der er fokus på effektivisering af driften og at øge henlæggelserne i flere afdelinger.

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2020 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 2021 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.

22. december 2021
Side 2 af 10

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne samt årsregnskab 2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside mv.

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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse



22. december 2021
Side 3 af 10

5. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Drøftelse af afdelinger omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor.

7. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.776	193	3.861	5.223	4.862	3.666	3.729	3.310
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.153	5.269	5.197	5.222	4.884	4.645	5.036	5.490

Samlet egenkapital pr. lejemålsenhed

Egenkapital kr./lejemål	18.660	20.279	19.368	19.554	17.967	15.672	15.316	15.992
-------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	16.458.728	15.977.580
Dispositionsfond (kr.)	52.454.685	6.831.398

Årets resultat er et underskud på 4,6 mio. kr., som er dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært en tidligere repræsentantskabsbeslutning om egenfinansiering af renoveringen af administrationsbygning, som udgør 7,2 mio. kr. i 2020.



22. december 2021
Side 4 af 10

Egenkapitalen er reduceret med 7,3 mio. kr. i 2020.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 2,2 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 6,1 mio. kr. og udgør 1.776 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.609 kr. pr. lejemålsenhed). Da fondens likvide del udgør under 5.763 kr. pr. lejemålsenhed (sats i 2020), er der i 2020 opkrævet bidrag fra afdelingerne. Der vil fremover blive opkrævet bidrag fra afdelinger pga. likvid dispositionsfonds størrelse.

Det er revisors vurdering, at dispositionsfondens disponible del er tilstrækkelig til de planlagte dispositioner i 2021.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. – bidrag afd.
- 45 t.kr. – rentetilskrivning
- 10,4 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 3,9 mio. kr. pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

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

Det aftaltes, at boligforeningen fremsender en oversigt over udviklingen i dispositionsfonden. Det oplystes i øvrigt, at den bevilgede støtte på 4,3 mio. kr. ikke var direkte tilskud til arbejder mv. men vedrører driftsstøtte, boligsocial indsats mv. Der er opmærksomhed på den relativt begrænsede egenkapital i organisationen.

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

Boligforeningen har modtaget 2 mio. kr. fra EU's READY-projekt (anden kortfristet gæld). Der afventes den sidste udbetaling på 860 t.EUR. Midlerne skal bidrage til klimavenligt boligbyggeri og driften heraf. Midlerne er modtaget i forbindelse med reoveringen af



afdeling 20 og 21 samt administrationsbygningen. Midlerne er ikke budgetteret til at indgå i finansieringen af renoveringerne, og indgår derfor ikke i de enkelte byggeregnskaber. Midlerne har dækket teknisk rådgivning, tekniske installationer og administrativ tid. Ledelsen har i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet derfor besluttet at lade resten af midlerne tilgå arbejdskapitalen.

22. december 2021
Side 5 af 10

Korrespondance med LBF

BR har afsluttet korrespondancen med Landsbyggefonden, og boligforeningens besvarelse er taget til efterretning.

Driftsbekendtgørelsens §73

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

Kommunen noterede sig, at revisor vurderer, at boligorganisationen har fokus på og udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer og agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med 0,45% i 2020 mod 0,23% i 2019. Der er forventninger om et negativt afkast i 2021.

Midlerne forvaltes i 2020 af en enkelt kapitalforvalter (Nykredit).

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermålsenhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	4.625	4.558	4.352	4.291	4.319	4.306	4.314	4.246
Netto administrationsudgift pr. lejermål	3.793	4.315	4.104	4.050	4.157	4.326	4.345	4.088

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.160 kr. pr. lejermålsenhed). Afdelingernes bidrag overstiger



væsentligt den realiserede nettoadministrationsudgift. Det skyldes primært forøgede indtægter i form af byggesagshonorarer.

22. december 2021
Side 6 af 10

2. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Revisor bemærker, at der i 30 afdelinger er konstateret negative henlæggelser indenfor de næste 20 år. Generelt er de negative henlæggelser opstået som følge af planlagte større vedligeholdelsesopgaver, som der forventes at kunne hentes ekstern finansiering til. Siden 2015 er de årlige henlæggelser steget med mere end 25%. Tilsynet bemærkede dog, at en lånefinansiering vil forudsætte et rimeligt niveau for både årlige som opsamlede henlæggelser. I det omfang der er tale om forbedringsarbejder kan der lånefinansieres.

Boligorganisationen har i forbindelse med budgetlægningen for 2021 haft fokus på at øge henlæggelserne med henblik på at få langtidsplanerne til at hænge sammen, og der arbejdes fortsat hermed. Det bør således være et fortsat fokus jf. det seneste styringsdialogmøde.

Boligorganisationen arbejder i disse år frem mod 30-årige langtidsplaner. I forbindelse med budget 2021 er der lagt konkrete planer med de enkelte afdelinger for at få det rigtige henlæggelsesniveau, således, at de årlige henlæggelser i de enkelte afdelinger skal svare til de forventede udgifter til den løbende vedligeholdelse, som er lagt ind i langtidsplanerne.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
Granskning af langtidsplaner er igangsat 2021.

3. Effektiviseringer

På baggrund af en stor stigning i antallet af røde afdelinger i styringsrapport for 2020 (17 røde afdelinger), har boligforeningen taget kontakt til Effektiviseringsenheden, som har identificeret bedste praksis, som de røde afdelinger sammenlignes med. En gennemgang heraf viser, at de afdelinger, der anvendes som bedste praksis og benchmark i flere tilfælde har været misvisende. Som følge heraf har BR fået revideret deres effektivitetstal og udarbejdet en ny styringsrapport, som er fremsendt til kommunen.



22. december 2021
Side 7 af 10

I denne styringsrapport har boligorganisationen 5 afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet) i 2020, som er det samme antal som i 2019. Samtidig er organisationens effektivitetsprocent hævet fra 75,4 til 78,2. Gennemsnittet for regionen er 80,4%.

BR har fortsat fokus at opnå besparelser inden for tre områder:

- 1) Stordriftsfordele ved at sammenlægge 23 varmemesterkontorer til 11 områdekontorer
- 2) Materiel ved samdrift og smart teknologi gennem indkøb af robotplæneklippere til område 3 (afd. 7, 8 og 12).
- 3) Udbud af visse typer serviceopgaver samt indkøbs- og samarbejdsaftaler, eksempelvis målerudbud for ca. 3.000 boliger og samarbejdsaftaler på tværs af afdelinger ved gennemgang af poptage og legepladser.

Der følges løbende op på besparelspotentiale og effektivisering inden for de tre områder.

I 2020 og 2021 er der sat øget fokus på digitalisering som en del af organisationens effektivisering. I første omgang tages der skrift i retning af en øget digital beboerkommunikation og sagsbehandling. Dette udvides og arbejdes videre med i de kommende år.

Grundet nedlukningen i størstedelen af 2020 har der ikke været tilstrækkeligt fokus på effektivisering, som har medført stigende omkostninger. Ifm. budget 2022 har der været fokus på konto 114, 115 og 122, og der arbejdes videre med disse samt konto 112.1.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en opfølgning på dagsordenpunktet fra dialog 2020, der var foranlediget af sagen i Østjysk Bolig.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det driftsmæssige, juridiske og økonomiske ansvar.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men



bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

22. december 2021
Side 8 af 10

Samtidig bemærkes, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Boligforeningen udarbejder årligt en forvaltningsrapport om den udførte forvaltningsrevision. Rapporten er en integreret del af årsberetningen.

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange er forsvarlige, og de interne kontroller fungerer tilfredsstillende. Alle væsentligt forretningsgange er beskrevet og implementeret, og er gennemgået uden bemærkninger i turnus. Andre elementer af egenkontrollen er under implementering, og arbejdet fortsætter i 2021. Der arbejdes med rapporteringsmodeller, som giver bestyrelsen det nødvendige indblik i driften.

Revisor bemærker, at administrationen af byggesagen vedr. administrationsbygningen ikke i alle henseender har overholdt de beskrevne forretningsgange i relation til dobbeltattestering af udgifter, da der forekommer flere byggeomkostninger, hvor der alene foretages godkendelse af enkelt person. Dette er påpeget overfor administrationen, og relevante udgifter er sendt til efterfølgende godkendelse ved direktion og øvrig ledelse.

Forretningsgange opdateres løbende og er tilgængelige for organisationsbestyrelsen.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

I forvaltningsrapporten fremgår boligorganisationens initiativer på området hvilket sikrer åbenhed og gennemsigtighed i Ringgårdens administration.

Boligforeningen har et gaveregulativ, hvor det fremgår, hvilke mærkedage der markeres samt et regelsæt for modtagelse af gaver og initiativer til arrangementer. Almindelige lejlighedsgaver skal registreres og fremlægges årligt for organisationsbestyrelsen, mens invitationer til diverse arrangementer, studieture m.m. skal godkendes på forhånd.



BR er medlem af et begrænset udvalg af netværk, og det fremgår af forvaltningsrapporten, hvilke netværk medarbejdere eller organisationsbestyrelsesmedlemmer deltager i.

22. december 2021
Side 9 af 10

Ansatte og bestyrelsesmedlemmer skal ved ansættelse/valg underskrive en habilitetserklæring, hvor det fremgår, om de har nære relationer til samarbejdspartnere. Fremadrettet vil erklæringen blive opdateret løbende.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 7 afdelinger uden afdelingsbestyrelse efter afdelingsmøderne i 2020.

5. Byggesager

Nybyggeri

- Afd. 39 Søhesten (løbende indflytning siden marts 2021)
- Trælasten (delegeret bygherremodel)
- Lystruplund – senioregnede boliger (køb af grund)
- Lisbjerg Bakke (dialog med Aarhus Kommune om en grund, hvor der kan opføres en boligafdeling med ca. 50 boliger)

Renoveringer

- Afd. 20 Trigeparken (afsluttet i 2021)
- Afd. 21 Herredsvang (afsluttet i 2021)
- Afd. 9B Bodøvej

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Der er 4 afdelinger med fleksibel udlejning. Der har generelt været en positiv udvikling i afdelinger med fleksibel udlejning ift. andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet, og særligt afdeling 20 har minimeret andelen udenfor arbejdsmarkedet væsentligt fra 2019 til 2020. I afdeling 21 er andelen udenfor arbejdsmarkedet dog steget en smule fra 2019 til 2020. Alle afdelingerne med fleksibel udlejning har en boligsocial helhedsplan, som udløber i 2022.



Herredsvang er i 2021 blevet et såkaldt SUB-område, som ud fra en politifaglig vurdering menes at være et område, der er særligt udsat for kriminalitet, uroskabende adfærd og utryghed. Boligforeningen oplever dog ikke i helt samme grad denne udfordring med utryghed.

22. december 2021
Side 10 af 10

Lystruplund ligger rimelig stabilt i kategoriseringsmodellen og området opleves som attraktivt.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.