



15. maj 2020
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2019 Boligforeningen Ringgården

Dato: 25. marts 2020
Tid: 10:00 – 11.00
Sted: Skype møde
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Martin Hersom Bien
Administrationschef Uffe H. Vithen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
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: 19/056358-8
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Boligforeningen Ringgården (BR) oplyser, at der løbende arbejdes på at effektivisere den daglige drift i afdelingerne. Samtidig er der fokus på at løfte henlæggelserne i flere afdelinger.

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2018 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til bemærkninger om henlæggelser.

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen Ringgården og Aarhus Kommune.

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Formueforvaltning
 - Administrationsbidrag
 - Forvaltningsrevision
 - Korrespondance LBF



3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
 - Status
5. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
 - Digitalt beboerdemokrati
6. Eventuelt

15. maj 2020
Side 2 af 6

1. Baggrund

Aarhus Kommune har for 9. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialog 2019 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, oplysningskemaerne for afdelingerne samt årsregnskab 2018, 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermålsenhed	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	3.861	5.223	4.862	3.666	3.729	3.310	3.333
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	5.197	5.222	4.884	4.645	5.036	5.490	5.383



15. maj 2020
Side 3 af 6

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Egenkapital kr./lejemål	19.368	19.554	17.967	15.672	15.316	15.992	15226
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

Samlet egenkapital

Regnskab 2018	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	21.004.936	20.221.183
Dispositionsfond (kr.)	46.585.075	15.024.202

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed er samlet set uændret siden 2017.

Årets resultat 2018 i boligorganisationen er et underskud på 0,3 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 0,23 mio. kr. Arbejdskapitalen er reduceret med årets driftsresultat.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb reduceret med ca. 0,8 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 5,4 mio. kr. hvilket har baggrund i følgende bevægelser:

Afgang dispositionsfond 2018 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,7 mio. kr. – tilskud mv.
- 1,1 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 1,5 mio. kr. – diverse
- 6,1 mio. kr. – LBF
- 2,0 mio. kr. – egen trækingsret

Tilgang dispositionsfond 2018, der fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. bidrag afdelinger - til opbygning af dispositionsfond.
- 8,7 mio.kr. udamortiserede lån
- 3,8 mio. kr. pligtmæssige bidrag

Derudover er der i 2018 bundet yderligere 3 mio. kr. i udlån til afdelinger og i finansieringen af administrationsbygningen.

Der er opkrævet bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispositionsfonden i 2018. I 2019 er der ikke opkrævet dispositionsfonds bidrag.

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



Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med 0,47% i 2018 mod 2,18% i 2017.

15. maj 2020

Side 4 af 6

Midlerne er forvaltet af 3 kapitalforvaltere i 2019, og fra 2020 forvaltes de af én kapitalforvalter.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermålsenhed	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	4.352	4.291	4.319	4.306	4.314	4.246	4.420
Netto administrati- onsudgift pr. lejermål	4.104	4.050	4.157	4.326	4.345	4.088	3.694

Administrationsudgiften stort set uændret i de seneste 6 år.

Forvaltningsrevision

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

Revisor har ikke bemærkninger til forvaltningsrapporten, der er udarbejdet af administrationen.

Fra 1. januar 2018 udføres forvaltningsrevision af revisor på baggrund organisationens rapportering (i årsberetningen) om den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol i henhold til § 73 i driftsbekendtgørelsen.

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

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

Korrespondance med LBF

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af årsregnskabet 2018 har givet anledning til kommentarer i et enkelt forhold angående kontering.

I overensstemmelse med Landsbyggefondens bemærkning oplyste BR, at der vil ske en bogføringsmæssig ændring for regnskabsåret 2019, så den pågældende bogføring fremadrettet vil fremgå indenfor intervallet af konto 201.1-201.3.



15. maj 2020
Side 5 af 6

3. Vedligeholdelsesplaner

Det fremgår i spørgeskemaet, at der er enkelte afdelinger, hvor henlæggelsesniveauet vurderes at være utilstrækkeligt i relation til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse inden for 10 år. BR forventer at kunne indhente finansiering hertil.

Revisor fremhæver, at boligorganisationen efterlever kravet i driftsbekendtgørelsen om 15 års planlægning i 2018.

BR oplyste, at der er fokus på at øge henlæggelserne i flere afdelinger og at henlægge passende i forhold til de enkelte afdelinger forhold.

Kommunen bemærkede, at fokus bør være på de afdelinger, der har ufinansierede vedligeholdelsesplaner og samtidig har lave årlige henlæggelser.

4. Effektiviseringer

BR arbejder målrettet på at effektivisere driften og realisere sin andel af den samlede besparelse for almene boligorganisationer på 1,5 mia. kr. frem til 2020. Boligorganisationens besparelspotentiale udgør 13 mio. kr.

BR har fokus at opnå besparelser inden for tre områder:

- 1) Lønudgifter til ejendomsfunktionærerne ved at sammenlægge 23 varmemesterkontorer til 11 områdekontorer
- 2) Materiel ved samdrift og smart technology gennem udvikling af en model til rationel udnyttelse af maskineri, fælles indkøb mv.
- 3) Udbud af visse typer serviceopgaver, eksempelvis målerudbud for ca. 3.000 boliger

BR har indført elektronisk fraflytningssyn i 2017. Formålet er at spare tid, skabe overblik og mindske risikoen for fejl. Elektronisk indflytningssyn er blevet udrullet i alle afdelinger i starten af 2019.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyste, at der er 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det er særligt i ungdomsboligafdelingerne, hvor der opleves udfordringer med at etablere en afdelingsbestyrelse.

Der er fokus på at sikre et stærkt beboerdemokrati gennem uddannelse, fornyelse og videreudvikling. Bl.a. afholder uddannelsesudvalget hvert efterår en introaften for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer.



BR har i to år arbejdet med det digitale beboerdemokrati i tre pilotprojekter. Det er sket ud fra et ønske om at få flere til at interessere sig for beboerdemokratiet. Derudover kan digitalt understøttede afdelingsmøder medføre administrative besparelser. Erfaringerne har ikke været entydigt positive, idet det digitale beboerdemokrati primært har været en succes i ungdomsboligafdelingen.

15. maj 2020
Side 6 af 6

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.