



22. december 2022

Side 1 af 9

## Redegørelse

### Styringsdialog 2022 Boligforeningen Ringgården

---

Dato: 6. december 2022  
Tid: 13:00 – 14.30  
Sted: Blixens mødelokale Y2-136  
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  
Torsten Kjær Ravn  
Sebastian Salomon Cohen  
Johanne Damgaard Sørensen

#### Teknik og Miljø

Bystrategi  
Aarhus Kommune

#### Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Direkte e-mail:  
csse@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026210  
Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

#### Resumé

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2021 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 2022 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 samt årsregnskab 2021, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

22. december 2022  
Side 2 af 9

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. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger**

- Orientering om dialogværktøjet

#### **2. Byggesager**

- Status på nybyggeri og renoveringer

#### **3. Økonomi, drift og administration**

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

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

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

#### **5. Effektivisering**

- Mindre effektive afdelinger

#### **6. Ledelse og beboerdemokrati**

- Status
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

#### **7. Evt.**



## Referat

22. december 2022

Side 3 af 9

### 1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet præsenterede dialogværktøjet. Ringgården spurgte til værktøjet i relation til delegeret bygherre-projekter. Tilsynet vurderede generelt, at det udfyldte skema skal foreligge ved ansøgning om skema A – også i igangværende sager. Omvendt er det klart, at kommunen ikke vil stille særlige krav, der evt. kan ødelægge et opnået forhandlingsresultat.

### 2. Byggesager

#### Nybyggeri

- Trælasten: delegeret bygherremodel. Projektet er i forberedelsesfasen. Forventes igangsat i slutningen af 2022 eller starten af 2023.
- Søhesten: afslutning af byggerenskab og Skema C nærmer sig. Afventer alene revision.
- Lystruplund: 6-8 senioregnede boliger i tilknytning til afd. 14C, Lystruplund. En række forundersøgelser pågår. Forudsætter køb af grund v/banen. Støttet af Innovationsfonden (reversibel tektonik).
- 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.
- Nye: Grundkøbsoption og igangsættelse af projekt når lokalplanen for etape 2 nærmer sig.

#### Renovering

- Afd. 9B Bodøvej: Landsbyggefonden har bevilliget støtte til en omfattende renovering af afdelingen. Den tredje blok havde planlagt aflevering d. 13. december 2022.
- 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.
- Afd. 21: Renovering og opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene. Mangler afsluttende byggerenskab.
- Afd. 33 Lærkehaven 1: Renovering er færdig. Byggeskaden vedr. tag og sokkel er udbedret, og Ringgården afventer opgørelse af sagen fra Byggeskedefondens rådgiver.



22. december 2022

Side 4 af 9

### 3. Økonomi, drift og administration

#### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejermål	1.615	1.776	193	3.861	5.223	4.862	3.666	3.729
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	6.199	4.153	5.269	5.197	5.222	4.884	4.645	5.036

#### Samlet egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital kr./lejermål	19.002	18.660	20.279	19.368	19.554	17.967	15.672	15.316
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

#### Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	25.849.084	25.322.263
Dispositionsfond (kr.)	48.904.935	6.595.479

Årets resultat i 2021 er et overskud på 9,4 mio. kr. Overskuddet skyldes primært afregning af EU-projektet READY.

Egenkapitalen er øget med 5,8 mio. kr. i 2021.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb faldet med ca. 3,6 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfondens er faldet med ca. 236 t.kr. og udgør 1.615 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 7.430 kr. pr. lejermålsenhed). Da fondens likvide del udgør under 5.826 kr. pr. lejermålsenhed (sats i 2021), er der i 2021 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 2022.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,3 mio. kr. – bidrag afd.
- -18 t.kr. – rentetilskrivning
- 10,4 mio. kr. – ydelser, udamortiserede lån
- 3,9 mio. kr. – pligtmæssige bidrag



22. december 2022

Side 5 af 9

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

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

Der er opmærksomhed på den relativt begrænsede egenkapital i organisationen. Årets tilskudsgivning er afpasset i forhold hertil.

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

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

Boligforeningen har modtaget 8,4 mio. kr. fra EU's READY-projekt. Midlerne er modtaget i forbindelse med renoveringen af afd. 20 og 21 samt administrationsbygningen.

#### Korrespondance med LBF

BR har ikke haft en korrespondance med LBF.

#### 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).

Der er ikke planer om at lade de syv konti indgå i beretningen, medmindre der forekommer for høje stigninger, som kræver særlig begrundelse.

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 -0,17% i 2021 mod 0,45% i 2020. Der er forventninger om et negativt afkast i 2022.

Midlerne forvaltes i 2021 af en enkelt kapitalforvalter (Nykredit).



22. december 2022  
Side 6 af 9

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåsenhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.750	4.625	4.558	4.352	4.291	4.319	4.306	4.314
Netto administrationsudgift pr. lejemål	4.304	3.793	4.315	4.104	4.050	4.157	4.326	4.345

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.259 kr. pr. lejemåsenhed). Afdelingernes bidrag overstiger den realiserede nettoadministrationsudgift. Det skyldes primært forøgede indtægter i form af byggesagshonorarer.

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

##### Ufinansierede planer

Revisor bemærker, at der i 38 afdelinger er konstateret negative henlæggelser indenfor de næste 20 år. Dette skyldes større planlagte større vedligeholdelsesopgaver, som der forventes at kunne hentes ekstern finansiering til.

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.

Konkret arbejdes med ufinansierede planer på to måder:

- 1) Revisor ser på, om der i løbet af de 30 år er enkelte år, hvor der mangler finansiering. Dette er boligforeningen ikke bekymret for, hvis den samlede 30 års plan hænger sammen. Der kan være usikkerhed om placering af enkeltposter i de pågældende år. Samtidig kan et midlertidig likviditetsunderskud evt. finansieres internt før der kommer ekstern finansiering på banen.
- 2) De nuværende planer tager udgangspunkt i de nuværende henlæggelser og forlænger dem igennem de 30 år. Der er ikke taget hensyn til, at boligfor-



eningen vil kunne forhøje henlæggelserne i takt med, at tidligere optaget finansiering udløber og låneydelsen kan derved flyttes til henlæggelserne. Dette vil blive indarbejdet, når granskningsrapporterne foreligger.

22. december 2022  
Side 7 af 9

#### Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Granskning af langtidsplaner endnu ikke igangsat. Boligforeningen er med i etape 2, som LBF forventer at gennemføre i 2023, og afventer at høre nærmere om dette.

## **5. Effektiviseringer**

Ringgårdens effektivitet er på 76,5% i 2022, og der er 13 røde afdelinger (lav effektivitet). Afd. 9B, 14B og 37 har været røde de seneste 3 år. Den nybyggede afd. 37 'Vulkanen', har grundet konteringer på konto 114, lave effektivitetstal i afdelingen. Der er udarbejdet handlingsplaner for alle tre afdelinger

Det blev på styringsdialogmødet bemærket, at der fortsat ikke er klarhed om, hvilke benchmarkede afdelinger, som de røde afdelinger bliver sammenlignet op imod (det blev i 2020 påvist, at afdelinger anvendt som bedste praksis var misvisende). Der blev derfor udtrykt bekymring over, hvorvidt antallet af røde afdelinger er retvisende.

Boligforeningen ønskede klare retningslinjer fra tilsynet ift. kontering mellem konto 115 og 116. Man var opmærksom på, at omkonteringen i kredsen skete primært for at fremstå effektive og i mindre grad for at sikre en korrekt kontering. Der blev fremlagt dokumentation for, at den realiserede udgift på konto 115, opgjort pr. lejemålsenhed i 2021 var blandt de højeste i kredsen.

Boligforeningen har anvendt effektiviseringsredskabet til at dokumentere, at udviklingen i boligforeningen gik den rigtige vej. I forhold til sammenligninger med andre boligforeninger var boligforeningen kritisk.

BR har løbende fokus på effektiviseringer:

- Konto 110, gennemført nyt udbud af tingsforsikringer
- Konto 112.1, lykkedes at holde stigningen under overenskomststigningen
- Konto 114, besparelser på personale og ved udbud og outsourcing
- Konto 115, insourcet opgaver, omkontering med respekt af konteringsreglerne
- Konto 117+122, fra og med 2022 sænket indbetalinger til B-ordningen

Boligforeningen oplyste, at der på de samlede driftskonti i perioden 2014-2021 er opnået en besparelse på ca. 22,9 mio.kr. svarende til 10,4 % af det



korrigerede omkostningsniveau i 2014, hvortil der er anvendt en gennemsnitlig stigningstakt på 2%

22. december 2022  
Side 8 af 9

## 6. Ledelse og beboerdemokrati

Der har i årets løb været en del udskiftning i den administrative stab. Det skyldes både pensionering, dødsfald, varig sygdom, almindelig udskiftning samt midlertidigt fravær pga. barsler. Udfordringen i den sammenhæng er primært videns-tab. Der er løbende sket nyansættelser på både leder- og medarbejderniveau.

I beboerdemokratiet ses generelt en faldende interesse for involvering. Der var i 2022 alene 26 demokrater tilmeldt weekendkonference.

Der vil med kommende handlingsplaner blive arbejdet målrettet med beboerdemokratiet. Der er det seneste år indført en lang række indsatser i Ringgården:

- Ny intern uddannelse af alle nye OB-medlemmer
- Intro til Boligjura for hele OB (internt kursus)
- Regnskabskursus for OB via BL suppleret med internt budgetforståelseskursus
- Genindført internt introkursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i ny form
- Opprioritering af indsatser for beboerdemokratiet gennem målrettet ansættelse
- Udvikling af bestyrelsesweb som en integreret del af eksisterende hjemmesideunivers
- Deltagelse i relevante netværk (GDPR, JUC) og udvalgsarbejde (Juridisk Udvalg)
- OB arbejder med God Almen Ledelse som fast punkt på OB-møder og har herunder bl.a. implementeret nye retningslinjer for omkostninger
- OB har bevilget deltagelse i BL's bestyrelsesuddannelse på CBS for et medlem i OB
- OB har arbejdet med roller og ansvar i bestyrelsen med bistand fra BL

Det blev vedtaget i juni 2022, at der kan vælges eksterne medlemmer ind til organisationsbestyrelsen.

### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

10 afdelinger står pt. uden bestyrelse. Organisationsbestyrelsen noterede, at der ikke tidligere har været så mange afdelinger uden bestyrelse.





22. december 2022

Side 9 af 9

#### Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisor har vedr. Ringgårdens generelle IT-kontroller på det kraftigste anbefalet, at alle adgange tildeles i grupper relateret til den enkeltes rolle og funktion i boligorganisationen, og at der ikke tildeles individuelt tilpassede adgange. Dette har boligorganisationen imødekommet.

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

Det er revisors opfattelse, at boligorganisationens forretningsgange er forsvarelige, og de interne kontroller fungerer tilfredsstillende. Alle væsentligt forretningsgange er beskrevet og implementeret, og er gennemgået uden bemærkninger i turnus.

#### **7. Eventuelt**

Intet under punktet.