



14. januar 2021
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2020 Boligforeningen Ringgården

Dato: 1. december 2020
Tid: 10:00 – 11.30
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Martin Hersom Bien
Administrationschef Uffe H. Vithen
Sekretariatschef Maria Adelheid
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Mette Simonsen
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: 20/060636-10

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste Boligforeningen Ringgården (BR), at der er fokus på effektivisering af driften og at øge henlæggelserne i flere afdelinger.

Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen Ringgården og Aarhus Kommune.

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Egenkontrol og "§73"
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag



14. januar 2021
Side 2 af 8

- Korrespondance LBF
- 2. Vedligeholdelsesplaner**
 - Status
- 3. Effektivisering**
 - Status
- 4. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Bestyrelsens opgave og ansvar
 - Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**
 - Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne, omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.
- 6. Evt.**

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 2019, 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.



14. januar 2021
Side 3 af 8

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	193	3.861	5.223	4.862	3.666	3.729	3.310	3.333
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	5.269	5.197	5.222	4.884	4.645	5.036	5.490	5.383

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital kr./lejemål	20.279	19.368	19.554	17.967	15.672	15.316	15.992	15.226
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	21.089.422	20.543.199
Dispositionsfond (kr.)	50.206.589	750.635

Årets resultat 2019 i boligorganisationen er et overskud på 84 t.kr. mod et budgetteret underskud på 221 t.kr. Overskuddet skyldes primært indtægter fra byggesagshonorar, renteindtægter og færre udgifter til møder og kontorhold. Årets resultat er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalen er forøget med 3,7 mio. kr. i 2019.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 3,6 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 14,3 mio. kr., hvilket skyldes bindinger i form af udlån på 16,6 mio. kr. som følge af reovering af administrationsbygningen. Udlånet er i 2020 indfriet med slutfinansiering bestående af 60% realkredit og 40% egenfinansiering via arbejdskapitalen. Der har i 2019 ikke været opkrævet bidrag til dispositionsfonden pr. lejermål. Det skyldes, at budget 2019 blev udarbejdet på baggrund af regnskab 2017, hvorved dispositionsfondens disponible del kom over det fastsatte maksimum.



Dette er ikke længere tilfældet, og revisor vurderer, at der er behov for genoptagelse af dispositionsfondsbidrag fra afdelingerne. Der er derfor budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2020.

14. januar 2021
Side 4 af 8

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 40 t.kr. – rentetilskrivning
- 10 mio.kr. – udamortiserede lån
- 3,9 mio. kr. pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. – tilskud mv.
- 0,3 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed
- 0,4 mio. kr. – tilskud tab v. fraflytning
- 7,3 mio. kr. – LBF

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

Forvaltningsrevision/ Egenkontrol og "§73"

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

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 løbende effektiviseringer og forbedringer og agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er forrentet med 0,23% i 2019 mod 0,47% i 2018.

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



Administrationsbidrag

14. januar 2021

Kr. pr. lejemåsenhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.558	4.352	4.291	4.319	4.306	4.314	4.246	4.420
Netto administrati- onsudgift pr. lejemål	4.315	4.104	4.050	4.157	4.326	4.345	4.088	3.694

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten (4.090 kr./lejemåsenhed), men svarer ca. til gennemsnittet i Aarhus.

Korrespondance med LBF

BR har afsluttet korrespondancen med LBF, og regnskabs gennemgang 2019 er godkendt efter besvarelse af de 5 stillede spørgsmål.

Kommunen har ingen bemærkninger til korrespondancen.

2. Vedligeholdelsesplaner

Revisor bemærker, at boligorganisationen efterlever kravet i driftsbekendtgørelsen om 15 års planlægning i 2019. BR oplyste, at der arbejdes med 20 års vedligeholdelsesplaner.

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

BR har fortsat fokus på at øge henlæggelserne i flere afdelinger og at henlægge passende i forhold til de enkelte afdelinger forhold, så der er en direkte sammenhæng mellem vedligeholdelsesplanerne og henlæggelsesniveauet i afdelingerne. Som eksempel kan fremhæves, at tilsynet har måtte godkende et afdelingsbudget, hvor afdelingsmødet ikke stemte for den nødvendige forhøjelse på henlæggelserne til fremtidig vedligeholdelse.

Granskningen af samtlige vedligeholdelsesplaner, som i 2021 foretages af Landsbyggefonden, imødeses med spænding. Der ses frem til en standardiseret tilgang på tværs af boligorganisationerne.



14. januar 2021
Side 6 af 8

3. 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 ca. 13 mio. kr.

På samtlige konti i perioden 2014-2019 har BR opnået besparelspotentialet med en samlet besparelse på lidt over 20 mio. Heraf er 8,5 mio. kr. opnået som besparelse på de 7 benchmarkede konti, som kommunen har fokus på i styringsdialogen vedrørende effektivisering.

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

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

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

4. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.



BR har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet.

14. januar 2021
Side 7 af 8

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Direktør Martin Hersom Bien deltager i få erhvervsnetværk, som har et fagligt formål. Sekretariatschef Maria Adelheid deltager i et juridisk netværk (JUC).

BR har få rabataftaler med leverandører for medarbejdere, hvor medarbejdere kan foretage indkøb til samme pris som boligorganisationen.

BR er i gang med at udarbejde retningslinjer for håndtering af gaver fra leverandører, som skal godkendes af bestyrelsen.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

Boligorganisationen oplyste, at der er 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse efter afdelingsmøderne i 2019. Det er særligt i ungdomsboligafdelingerne, hvor der opleves udfordringer med at etablere en afdelingsbestyrelse.

På baggrund af erfaringerne fra de tre pilotprojekter, arbejder BR videre med det digitale beboerdemokrati. Det sker ud fra et ønske om at få flere til at interessere sig for beboerdemokratiet. Derudover kan digitalt understøttede afdelingsmøder medføre administrative besparelser.

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Der har generelt været en positiv udvikling i de fire afdelinger med fleksibel udlejning for så vidt angår andelen af beboere mellem 18 og 64 år uden for arbejdsmarkedet. BR's afdelinger i henholdsvis Frydenlund og Herredsvang ligger fysisk placeret væk fra de øvrige, hvilket muligvis medfører, at de ikke oplever de store udfordringer med fx utryghed. Der er boligsociale helhedsplaner i begge områder.

Lystruplund har minimeret andelen af voksne uden for arbejdsmarkedet markant fra 2018 til 2019. Der er dog fortsat en høj andel af modtagere på helbredsbetings overførselsindkomst. Afdelingen opleves



som attraktiv blandt beboere og boligsøgende. Rundhøj har ligeledes en fin udvikling i forhold til arbejdsmarkedstilknytning. BR oplever ikke problemer i deres afdeling, men hører rygter herom i andre afdelinger i Rundhøj. Der er en boligsocial indsats i området.

14. januar 2021
Side 8 af 8

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.