



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0289
Navn:	Boligforeningen Ringgården
Regnskabsperiode start:	01-01-2023
Regnskabsperiode slut:	31-12-2023

I. Boligorganisationen

Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Boligforeningen Ringgården ser et stort potentiale i at fortsætte og udbygge samarbejdet med Aarhus Kommune inden for flere områder. Vores fokus i den kommende periode er blandt andet på bæredygtige boligprojekter. Desuden ser vi frem til at styrke det boligsociale samarbejde i udsatte områder som Trigeparken og Frydenlund. Her vil vi gerne høre, hvordan Aarhus Kommune tænker, at de kan bidrage. Vi vil også gerne drøfte kommunalt udbud af almene boligprojekter. Det er mange år siden, at Ringgården har været inviteret. Hvad er kommunens planer for de kommende tre år? Desuden ønsker vi en drøftelse af, hvordan vi kan samarbejde med kommunen om øget fokus på etablering af almene seniorbofællesskaber.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Ringgården ønsker at styrke sin position yderligere som proaktiv byudvikler og bygherre med fokus på bæredygtighed i bred forstand, herunder social bæredygtighed samt på at skabe gode rammer for fællesskab og byliv. Ringgården arbejder derfor på at blive en del af mulige forsknings- og forsøgsprojekter. Fremadrettet ønsker vi i Ringgården at bruge dette udgangspunkt til at være en attraktiv samarbejdspartner for private udviklere, der bliver mødt med krav om almene boliger i deres udviklingsprojekter.

Vi har siden 2020 sat øget fokus på digitalisering som en del af vores effektivisering. Dette er et fokus, der fortsætter. Det seneste år har vi brugt ressourcerne på overgangen til ny version af EG Bolig og et nyt AARHUSbolig.dk.

Ringgården har særligt fokus på vedligeholdelsesplanen i afd. 33, hvor større renoveringer og ændringer er nødvendige, men hvor der ikke er tilstrækkelige henlæggelser. Der er igangsat en afklaring af situationen.



Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?
Ringgården har implementeret "Model for Egenkontrol og Økonomistyring", der er vedtaget af organisationsbestyrelsen. Denne model sikrer en forsvarlig økonomistyring ved at fastsætte konkrete procedurer og kontroller på tre niveauer: boligorganisationen, afdelingerne og i forbindelse med nybyggeri og større renoveringssager.

Modellen omfatter blandt andet:

Løbende afstemning af organisationens bankkonto og væsentlige interne konti.

Månedlige budgetopfølgninger og kontrol ved stikprøver.

Kvartalsrapporter til organisationsbestyrelsen, som inkluderer status på kapitalforvaltning, antal huslejerykkere og udsættelser.

Årlig gennemgang af regnskab og budget med deltagelse af organisationens revisor.

Afdelingerne har ligeledes adgang til digitale regnskaber, hvor afdelingsbestyrelserne løbende kan følge deres økonomi. Derudover tilbydes afdelingsbestyrelserne hvert år møder, hvor både budgetter og regnskaber gennemgås.

Disse grundlæggende processer og de årlige evalueringer sikrer, at Ringgården overholder både lovgivningens krav og interne mål om økonomisk ansvarlighed og effektivitet.

Uddybende beskrivelse kan findes i vores forvaltningsrapport og i "Model for Egenkontrol og Økonomistyring" på <https://www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse/>

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Effektivisering er en integreret del af Ringgårdens strategi, og vi har arbejdet målrettet med effektivisering både i driften og administrationen. Hvert år gennemfører ledelsen en analyse af effektiviteten i organisationen primært baseret på tal fra benchmarking på tværs af boligorganisationerne i 5. kreds. Derudover arbejder vi løbende med forbedringspotentialer på specifikke drifts- og forretningsområder.

Eksempler på konkrete effektiviseringstiltag inkluderer:

Deltagelse i tværorganisatoriske indkøbsaftaler for at opnå bedre priser på indkøb.

Optimering af affaldshåndtering og vedligeholdelsesprocedurer i afdelingerne, som dog er modvirket af markante stigninger i renovationsafgifter.

Digitalisering af processer, herunder implementering af EG Bolig og andre digitale værktøjer til bedre budgetstyring og regnskabsopfølgning.

Indførelse af energieffektiviseringer som en del af vores løbende fokus på energioptimering.

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?



Ringgården oplever som mange andre boligorganisationer en udfordring med at engagere beboere aktivt i beboerdemokratiet. Der er en tendens til, at det er de samme personer, der deltager i afdelingsmøderne og påtager sig opgaver i afdelingsbestyrelserne, mens det er svært at tiltrække nye medlemmer, særligt fra yngre beboergrupper.

For at modvirke dette har organisationsbestyrelsen nedsat fire handlingsplansgrupper, der fokuserer på at styrke engagementet i beboerdemokratiet. Initiativer som formandsmøder, alternative mødeformer og tættere kontakt mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne er allerede igangsat, og vi arbejder fortsat på at udvikle nye tiltag for at få flere beboere involveret. De fire handlingsplansgrupper er på nuværende tidspunkt reduceret til to - en gruppe har opfyldt sit formål og to andre grupper er sammenlagt til én.

Der forberedes formandsskifte i vores organisationsbestyrelse til juni 2025. Dette er et vigtigt indsatsområde for beboerdemokratiet, som derfor naturligt koster mange ressourcer.

Inden for compliance arbejder vi løbende med at vedligeholde databehandleraftaler samt en lang række politikker og retningslinjer. Det sker efter et fast årshjul og med udgangspunkt i BL's paradigmer og ud fra retningslinjerne beskrevet i BL's notat om minimumscompliance i boligorganisationer. Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med området årligt på det ordinære møde i oktober.

Vi har også et igangværende arbejde for at gennemgå vores fysiske og digitale sikkerhed for at identificere forbedringsområder, så vi også på disse områder holder en god standard.

Vi arbejder løbende med opdatering og implementering af nye retningslinjer under temaet "God Almen Ledelse". Dette sker som et fast punkt på de ordinære organisationsbestyrelsesmøder. Organisationsbestyrelsen fører tilsyn med området årligt på det ordinære møde i december.



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Ja. Ringgården arbejder pt. med følgende muligheder i den kommende tid:

- ca. 50 MCS boliger (multiallergiboliger) i Lisbjerg
- 8 boliger bygget i Lystrup
- almene boliger i samarbejde med private udvikleres projekter i Aarhus herunder på Trælasten, hvor der i etape 1 bliver opført ca. 40 boliger
- 16 boliger på Frederiks Plads
- almene boliger i kommende kommunale byudviklingsprojekter
- aktivering af grundkøbsoption på køb i Nye.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
20	20
21	21
33	33, Lærkehaven



III. Tidligere drøftede forhold

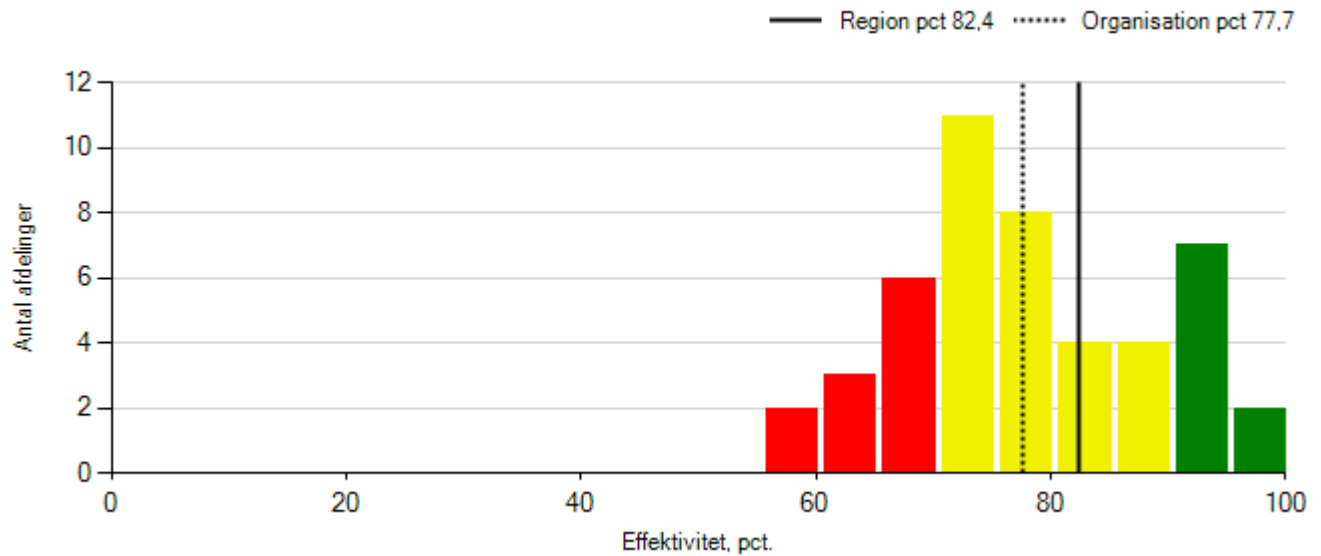
8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

Vi har siden sidst fået gransket langtidsplanerne. Ud fra granskningsrapporterne har vi vurderet behovet for justering af de enkelte afdelingers langtidsplaner. Efterfølgende har vi analyseret sammenhængen med finansiering af langtidsplanerne for at få konkrete planer for de enkelte afdelinger.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 19-08-2024



- Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
- Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).
Vi arbejder målrettet med effektivisering.

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2022	2023	2024
Århus	003	3	67,61	67,01	69,14
Århus	022	22	67,85	62,82	63,28
Århus	027	27	64,25	67,01	68,65



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2022	2023	2024
Århus	032	32, Skejbyparken	68,78	61,49	67,53
Århus	037	37, Vulkanen	63,68	62,39	69,57
Århus	071	7 A	62,57	61,53	57,29
Århus	072	7 B	57,85	52,28	56,46
Århus	082	14 B	62,99	62,38	61,95
Århus	093	9 B	61,37	53,90	64,78
Århus	094	9 D	59,47	62,89	66,52

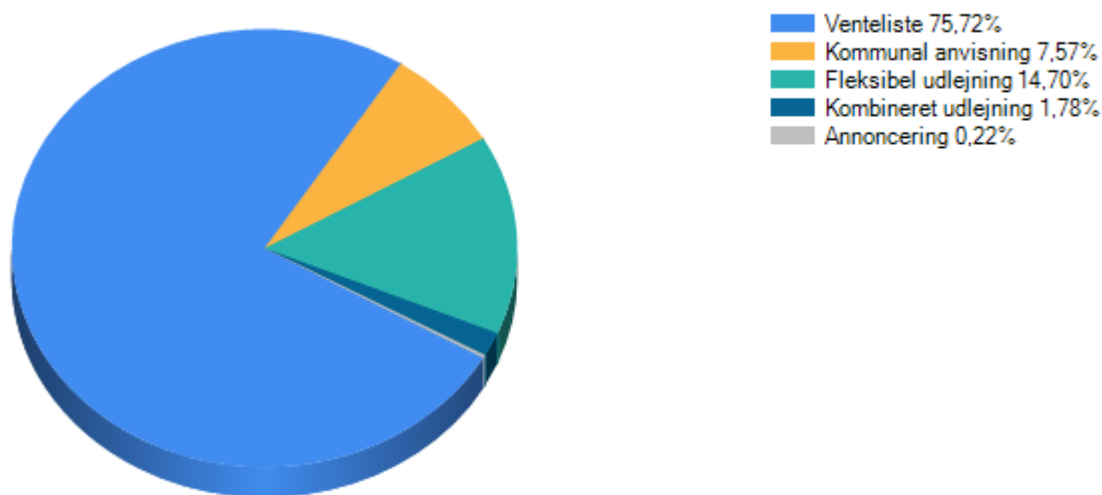
Evt. kommentarer



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Århus Kommune



Evt. kommentarer

Den kommunale anvisning er meget lav. Der bør være en sammenhæng mellem krav om bestemte boligtyper og den efterfølgende faktiske anvisning. Ellers risikerer vi et boligudbud, der ikke nødvendigvis matcher markedet.

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	5.108,14	4.366,69	4.907,00
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,23	2,28	1,17
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	1.058,29	6.997,89	704,28
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	5.287,51	2.143,07	5.312,97

Evt. kommentarer

Der er en lav beholdning i dispositionsfonden, hvilket i særdeleshed skyldes store LBF-renoveringssager med driftstilskud. Dette ligger pres på dispositionsfonden i mange år fremover og er en udfordring for Ringgårdens og afdelingernes økonomiske situation.

**Sager ved beboerklagenævnet**

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager
Vi kan konstatere, at der er fejl i datagrundlaget på antal sager ved beboerklagenævnet.



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal			
			Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Århus	003	3		X	191.308,53	X
Århus	015	15			166.594,40	
Århus	020	20	X			
Århus	022	22			140.518,00	X
Århus	024	24		X		
Århus	027	27				X
Århus	029	29		X		
Århus	032	32, Skejbyparken				X
Århus	033	33, Lærkehaven		X		
Århus	035	35, Lærkehaven		X		
Århus	037	37, Vulkanen				X
Århus	070	7			92.596,57	
Århus	071	7 A				X
Århus	072	7 B				X
Århus	080	14			307.938,40	
Århus	082	14 B				X
Århus	085	15 A		X		
Århus	090	9		X		
Århus	093	9 B	X			X
Århus	094	9 D				X

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Århus	001	1	140	12 1	20%	29%



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknnytning			
					Afdeling	Kommune		
Århus	002	2	54	10	2	32%	29%	
Århus	003	3	32	9	1	13%	29%	
Århus	004	4	48	3		21%	29%	
Århus	005	5	216	23	2	38%	29%	
Århus	006	6	164	15	4	27%	29%	
Århus	008	8	358	45	10	29%	29%	
Århus	010	10	54	7	1	22%	29%	
Århus	011	11	143	13	1	29%	29%	
Århus	012	12	86	9	2	38%	29%	
Århus	015	15	90	4		24%	29%	
Århus	017	17	96	6	1	33%	29%	
Århus	018	18	201	5	2	19	29%	29%
Århus	019	19	281	31		18	29%	29%
Århus	020	20	153	14	1	7	31%	29%
Århus	021	21	232	5	22	8	20%	29%
Århus	022	22	29	1			36%	29%
Århus	023	23	63	3			43%	29%
Århus	024	24	25	2			42%	29%
Århus	025	25	0				i/t	29%
Århus	026	26	92	6			37%	29%
Århus	027	27	0				13%	29%
Århus	028	28	61	5			36%	29%
Århus	029	29	38	9	1		14%	29%
Århus	030	30, Hjortshøj	26	2			29%	29%
Århus	031	31, Casa Nova Lystrup	35	4			19%	29%
Århus	032	32, Skejbyparken	24	1			23%	29%
Århus	033	33, Lærkehaven	50	10			27%	29%
Århus	034	34, Lærkehaven	40	2			18%	29%
Århus	035	35, Lærkehaven	32	9			12%	29%
Århus	036	36, Det store Havnehus	0				2%	29%



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknnytning	
					Afdeling	Kommune
Århus	037	37, Vulkanen	0		3%	29%
Århus	039	39, Godsbanen, Søhesten	138	23 1	9%	29%
Århus	043	14 C	113	5 1	37%	29%
Århus	070	7	0		3%	29%
Århus	071	7 A	0		1%	29%
Århus	072	7 B	0		2%	29%
Århus	080	14	5		i/t	29%
Århus	081	14 A	6	1	i/t	29%
Århus	082	14 B	21	1	i/t	29%
Århus	085	15 A	45	2	44%	29%
Århus	090	9	90	12	26%	29%
Århus	091	9 A	8		i/t	29%
Århus	092	9 C	6		i/t	29%
Århus	093	9 B	57	23 3	34%	29%
Århus	094	9 D	11	2	i/t	29%
Århus	195	38, Lisbjerg	47	6 1	14%	29%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Århus	072	7 B		56	77,7	82,3	82,4
Århus	071	7 A		57	77,7	82,3	82,4
Århus	082	14 B		62	77,7	82,3	82,4
Århus	022	22		63	77,7	82,3	82,4
Århus	093	9 B		65	77,7	82,3	82,4
Århus	094	9 D		67	77,7	82,3	82,4
Århus	032	32, Skejbyparken		68	77,7	82,3	82,4
Århus	027	27		69	77,7	82,3	82,4
Århus	003	3		69	77,7	82,3	82,4
Århus	036	36, Det store Havnehus		69	77,7	82,3	82,4
Århus	037	37, Vulkanen		70	77,7	82,3	82,4
Århus	029	29		70	77,7	82,3	82,4
Århus	090	9		71	77,7	82,3	82,4
Århus	070	7		71	77,7	82,3	82,4
Århus	195	38, Lisbjerg		71	77,7	82,3	82,4
Århus	004	4		71	77,7	82,3	82,4
Århus	002	2		71	77,7	82,3	82,4
Århus	031	31, Casa Nova Lystrup		71	77,7	82,3	82,4
Århus	024	24		74	77,7	82,3	82,4
Århus	017	17		74	77,7	82,3	82,4
Århus	033	33, Lærkehaven		74	77,7	82,3	82,4
Århus	034	34, Lærkehaven		74	77,7	82,3	82,4
Århus	043	14 C		76	77,7	82,3	82,4
Århus	085	15 A		77	77,7	82,3	82,4
Århus	010	10		77	77,7	82,3	82,4



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Århus	015	15		77	77,7	82,3	82,4
Århus	035	35, Lærkehaven		77	77,7	82,3	82,4
Århus	019	19		78	77,7	82,3	82,4
Århus	020	20		78	77,7	82,3	82,4
Århus	001	1		80	77,7	82,3	82,4
Århus	039	39, Godsbanen, Søhesten		80	77,7	82,3	82,4
Århus	011	11		81	77,7	82,3	82,4
Århus	023	23		83	77,7	82,3	82,4
Århus	018	18		84	77,7	82,3	82,4
Århus	012	12		86	77,7	82,3	82,4
Århus	081	14 A		88	77,7	82,3	82,4
Århus	091	9 A		88	77,7	82,3	82,4
Århus	028	28		89	77,7	82,3	82,4
Århus	030	30, Hjortshøj		90	77,7	82,3	82,4
Århus	005	5		91	77,7	82,3	82,4
Århus	025	25		92	77,7	82,3	82,4
Århus	008	8		94	77,7	82,3	82,4
Århus	026	26		94	77,7	82,3	82,4
Århus	080	14		94	77,7	82,3	82,4
Århus	006	6		95	77,7	82,3	82,4
Århus	092	9 C		96	77,7	82,3	82,4
Århus	021	21		100	77,7	82,3	82,4

Effektivitetstal senest opdateret 19-08-2024

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.