



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0289
Navn:	Boligforeningen Ringgården
Regnskabsperiode start:	01-01-2022
Regnskabsperiode slut:	31-12-2022

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?

Vi vil gerne have en drøftelse om de kommende kommunale byudviklingsprojekter og mulighederne for alment byggeri i disse - herunder også tidsplan og udbudsform.

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. Vi har i 2022 digitaliseret information til og kommunikation med beboerne på beboernes egen side (MinSide) samt implementeret Bestyrelsesweb til brug for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse. Et nyt Personaleweb er også implementeret. De nye digitale løsninger giver bedre muligheder for at dele informationer, kommunikere med beboere og håndterer møder og referater digitalt. Vores basissystem, EG Bolig, er for nylig blevet klar til at understøtte digital post, som vi også vil gå over til i nær fremtid. I øjeblikket (efteråret 2023) arbejder vi med overgang til ny hovedversion af EG Bolig, med optimering af de arbejdsprocesser, som det understøtter.

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?



Der er i vores nyligt afsluttede projekter (adm.bygning, afd. 20, afd. 21 og afd. 39) stort fokus på både økonomi, kvalitet og bæredygtighed bl.a. gennem READY-projektet. Ringgården er en del af Innovationsfondens/Realdanias erhvervs-ph.d. projekter om cirkulært byggeri, som vil resultere i et byggeri i Lystrup i tilknytning til afd. 14C, Lystruplund. Ringgården har fået tilskud på 2,5 mio. kr. fra Realdania til at samle viden om, hvordan vi kan bygge særligt sunde boliger, så mennesker med MCS (duft- og kemikalieoverfølsomhed) kan få en bolig, de kan finde sig bedre tilpas i. Ringgården kommer også til at være den almene part på Pension Danmarks byggeri på Trælasten. Samtidig kommer Ringgården også til at være den almene samarbejdspartner på boligerne på Frederiks Plads. Vi er ligeledes i øjeblikket i gang med to større renoveringsprojekter: Afd. 9B (LBF-helhedsplan) samt afd. 15 og 15A, hvor der renoveres badeværelser og klimaskærm. Projekterne i alle tre afdelinger afsluttes i efteråret 2023.

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

Vi har løbende fokus på effektivisering og har opnået store besparelser særligt i driften. Der fokus på at være omkostningsbevidst i dagligdagen generelt.

Kto 109 Renovation - Udgifterne er ude af vores kontrol og stiger desværre alt for meget. Udover almindelig pristalsregulering forventes udgifterne pga ny affaldssortering samlet at stige ekstraordinært med ca. 3.200.000 kr. i 2023 og 2024.

Kto 110 Forsikring - Vi har efter et udbud i 2021 haft billige bygningsforsikringer. Vi har dog i 2022 haft et højere skadesantal af mindres skader, end vi tidligere har haft. Derfor bliver vores forsikringspræmie reguleret ekstraordinært pr. 1/1-2024 ud over den almindelige pristalsregulering. Selvom stigningen er stor, vil forsikringsprisen fremover være på markedsniveau. Vores forsikringsrådgiver har vurderet, at vi i den aktuelle situation og som forsikringsmarkedet er pt. ikke vil få noget ud af et genudbud.

Kto 111 Afdelingernes energiforbrug - Der har i perioder i 2022 været stigende priser på el, og det kan ses på afdelingernes udgifter til elforbrug.

Kto 112.1 Administrationsbidrag - Den største påvirkning af administrationsbidraget er lønninger. Det er de seneste år - inkl. 2023 budget 2023 - lykkedes at holde stigningen af administrationsbidraget på et lavere niveau end overenskomststigningerne. Overenskomsterne for 2023 og 2024 har pga. den store inflationstakt generelt medført større stigninger i lønningerne end forudsat. Derfor kommer administrationsbidraget til at stige væsentligt i 2024, da der både skal indhentes et efterslæb fra 2023 og medregnes nye stigninger i 2024. Administrationsbidraget er i 2023 og 2024 også påvirket af inflationsbetingede stigninger på IT-udgifterne.

Kto 114 Renholdelse - Der er løbende fokus på at arbejde med udgifter på kto. 114. Vi er pt. i gang med udbud på bekæmpelse af skadedyr. På et bestyrelsesseminar i november 2023 vil organisationsbestyrelsen drøfte andre muligheder for at reducere udgifterne på kto 114 blandt andet på områder som trappevask og viduespolering.

Kto 115 Alm. vedligeholdelse - Vi har insourcet opgaver og omlagt en del almindeligt vedligehold til planlagt vedligehold. Dette er gjort i samarbejde med vores revisor for at overholde konteringsreglerne. Vi arbejder fortsat på at minimere forbruget på konto 115. Vi vil i efteråret 2023 indgå i et udbud af rammeaftaler til indkøb af el- og VVS-artikler.

Kto 117+122 Fraflytning - Vi har fra og med 2022 sænket indbetalingerne til B-ordningen, så der nu opnås markante besparelser i mange afdelinger. Alle Ringgårdens afdelinger benytter pt. B-ordning.



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

Organisationsbestyrelsen har vedtaget en ny strategi 2030, som der er igangsat handlingsplaner ud fra. Der vil med kommende handlingsplaner bliver arbejdet målrettet med beboerdemokratiet. Der arbejdes målrettet med god almen ledelse i organisationsbestyrelsen. Der blev pr. 1. august 2022 ansat ny administrations- og økonomichef, der har igangsat arbejde med at gøre processerne om budgetlægning, regnskabsudarbejdelse og øvrige løbende opgaver i økonomifunktionen bedre. Til dette er også implementeret et nyt budget- og regnskabssystem.

Vi har som led i vores strategiske arbejde efter 2030-strategien prioriteret at arbejde med målrettede indsatser for beboerdemokratiet. Vi er derfor i en proces med at formulere handlingsplaner på følgende fire områder:

- Repræsentantskabet
- Organisationsbestyrelsen
- Demokratiet i afdelingerne
- Afdelingsbestyrelserne

Det overordnede formål er på alle plan i beboerdemokratiet at arbejde med at skabe en større interesse for medindflydelse og fællesskab. Vi har videreført de initiativer, som vi har igangsat de foregående år. Derudover har vi:

- Afholdt repræsentantskabsmøde i ny form, hvor der var tre gange så mange deltagere i 2023 ift. 2022.
- Udgivet vores årsrapport i en ny form, for at gøre den lettere tilgængelig for alle.
- Motiveret til at arbejde med det lokale beboerdemokrati - f.eks. afholdt socialt arrangement med grillpølser i en afdeling uden afdelingsbestyrelse og vi gør en ekstra indsats i afdelinger uden afdelingsbestyrelse for at få beboere til at komme til afdelingsmøde.

Vi har til afdelingsmøderne i 2023 oplevet en stigning i antallet af stillede forslag fra 50 til 134, hvilket vi tager som et udtryk for en spirende interesse.

I Organisationsbestyrelsen har der været arbejde med God Almen Ledelse og formulering af retningslinjer på en lang række områder. Vi ønsker at have stor åbenhed i Ringgården. Derfor er alt materiale om god almen ledelse tilgængeligt for ansatte og beboere. På vores offentlige hjemmeside, har vi oprettet et univers, hvor vi fortæller om god almen ledelse og arbejdet med det <https://www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse/>



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 som led i erhvervs-ph.d. om cirkulært byggeri
- almene boliger i samarbejde med private udvikleres projekter i Aarhus herunder på Trælasten, hvor der i etape 1 bliver opført ca. 40 boliger og på 16-18 boliger på Frederiks Plads
- almene boliger i kommende kommunale byudviklingsprojekter
- aktivering af grundkøbsoption på køb i Nye og igangsættelse af projekt når lokalplanen for etape 2 nærmer sig.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

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

Afd. nr.	Afd. navn
19	19
20	20
21	21
33	33, Lærkehaven



III. Tidligere drøftede forhold

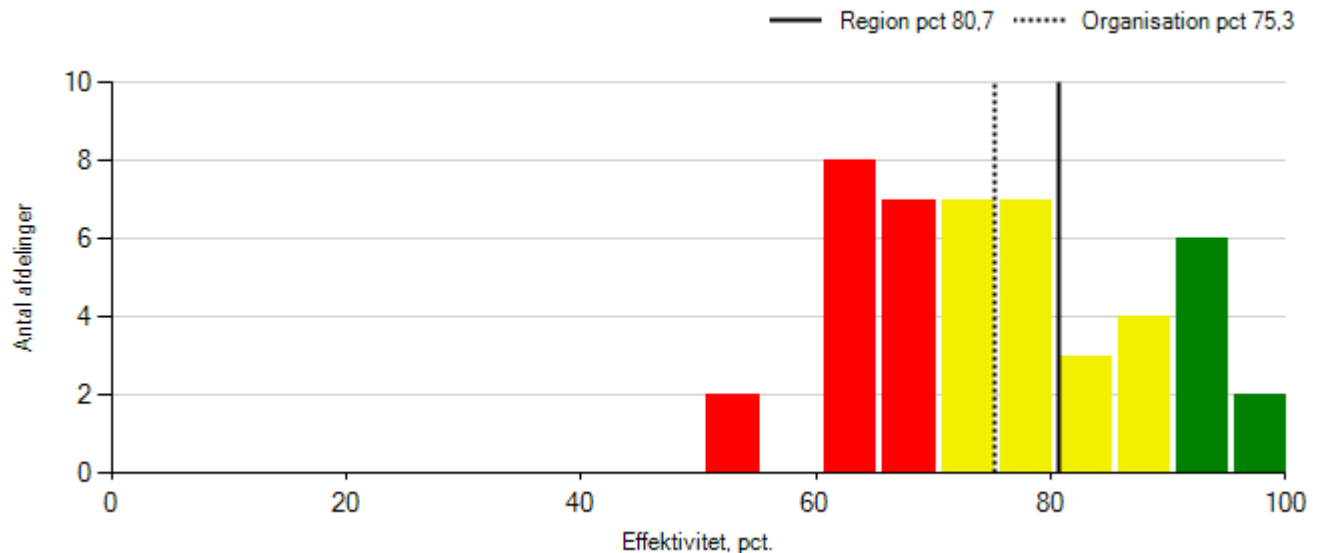
8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

Vi er i øjeblikket midt i processen med granskning af langtidsplanerne.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 18-08-2023



	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	2021	2022	2023
Århus	037	37, Vulkanen	64,11	63,68	62,39
Århus	071	7 A	69,43	62,57	61,53
Århus	072	7 B	54,79	57,85	52,28



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2021	2022	2023
Århus	082	14 B	64,38	62,99	62,38
Århus	093	9 B	66,96	61,37	53,90

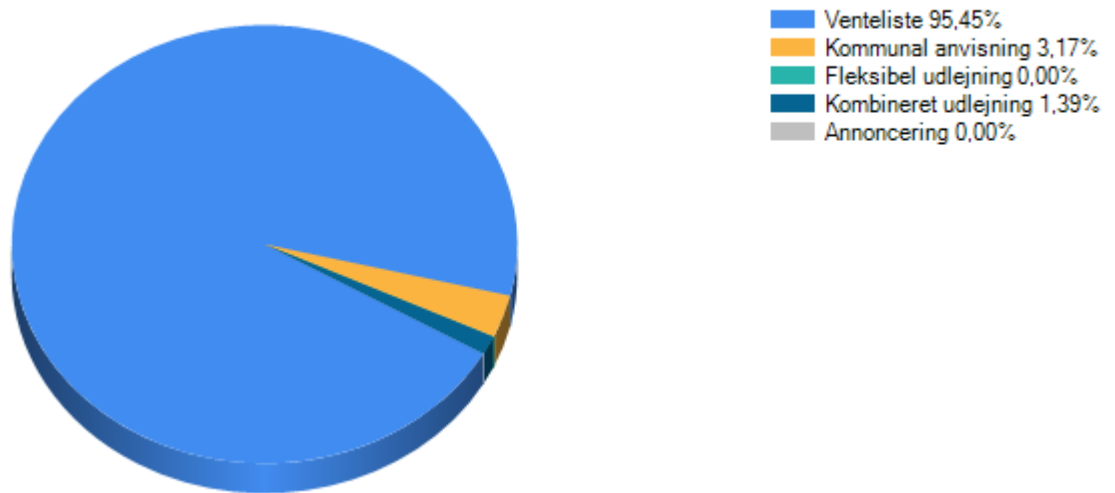
Evt. kommentarer



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.

For nogle af de øvrige punkter kan vi konstatere, at der er fejl i datagrundlaget. Vi er i en proces med de relevante aktører om at få rettet dette.

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.907,00	4.253,37	4.784,01
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	1,05
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,17	2,29	1,15
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	704,28	7.023,45	1.626,10
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	5.312,97	2.258,07	6.243,16



	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
--	-------	-----------	------------------

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.

Sager ved beboerklagenævnet

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	6	3
Forbrugsregnskaber			4	3
Fraflytning			1	
Husordenssager			1	
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager

Vi kan konstatere, at der er fejl i datagrundlaget på antal sager ved beboerklagenævnet. Også på dette punkt er vi i en proces med de relevante aktører om at rettet dette.



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			158.612,38	
Århus	015	15			172.500,06	
Århus	020	20	X			
Århus	021	21	X	X		
Århus	022	22			119.894,97	
Århus	024	24		X		
Århus	028	28		X		
Århus	029	29		X		
Århus	035	35, Lærkehaven		X		
Århus	037	37, Vulkanen				X
Århus	071	7 A				X
Århus	072	7 B				X
Århus	080	14			262.568,00	
Århus	082	14 B		X		X
Århus	093	9 B		X		X

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Århus	001	1	174	23	21%	30%
Århus	002	2	54	6	38%	30%
Århus	003	3	32	4	20%	30%
Århus	004	4	48	8	23%	30%
Århus	005	5	216	19	39%	30%



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknnytning		
					Afdeling	Kommune	
Århus	006	6	164	15	2	30%	30%
Århus	008	8	358	48	3	34%	30%
Århus	010	10	54	7		21%	30%
Århus	011	11	143	25		31%	30%
Århus	012	12	86	12	1	40%	30%
Århus	015	15	90	12		27%	30%
Århus	017	17	96	11		33%	30%
Århus	018	18	201	18	1	29%	30%
Århus	019	19	281	38	2	31%	30%
Århus	020	20	190	26		31%	30%
Århus	021	21	232	48	4	24%	30%
Århus	022	22	29	2		38%	30%
Århus	023	23	63	10		50%	30%
Århus	024	24	25	3		38%	30%
Århus	025	25	0			15%	30%
Århus	026	26	92	18	1	36%	30%
Århus	027	27	0			11%	30%
Århus	028	28	61	13	1	34%	30%
Århus	029	29	38	9		14%	30%
Århus	030	30, Hjortshøj	26			33%	30%
Århus	031	31, Casa Nova Lystrup	35	1		21%	30%
Århus	032	32, Skejbyparken	24	3		28%	30%
Århus	033	33, Lærkehaven	50	7	1	28%	30%
Århus	034	34, Lærkehaven	40	7		18%	30%
Århus	035	35, Lærkehaven	32	9		15%	30%
Århus	036	36, Det store Havnehus	0			2%	30%
Århus	037	37, Vulkanen	0			3%	30%
Århus	039	39, Godsbanen, Søhesten	138	26	1	11%	30%
Århus	043	14 C	113	15	1	40%	30%



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilkn�ytning	
					Afdeling	Kommune
Århus	070	7	0		3%	30%
Århus	071	7 A	0		3%	30%
Århus	072	7 B	0		5%	30%
Århus	080	14	5		i/t	30%
Århus	081	14 A	6		i/t	30%
Århus	082	14 B	21	5	i/t	30%
Århus	085	15 A	45	6 1	46%	30%
Århus	090	9	90	10 1	28%	30%
Århus	091	9 A	8		i/t	30%
Århus	092	9 C	6	1	i/t	30%
Århus	093	9 B	57	5	33%	30%
Århus	094	9 D	11		i/t	30%
Århus	195	38, Lisbjerg	47	12	15%	30%

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	039	39, Godsbanen, Søhesten		i/t	75,3	0,0	0,0
Århus	072	7 B		52	75,3	81,8	80,7
Århus	093	9 B		54	75,3	81,8	80,7
Århus	032	32, Skejbyparken		61	75,3	81,8	80,7
Århus	071	7 A		62	75,3	81,8	80,7
Århus	082	14 B		62	75,3	81,8	80,7
Århus	037	37, Vulkanen		62	75,3	81,8	80,7
Århus	195	38, Lisbjerg		63	75,3	81,8	80,7
Århus	022	22		63	75,3	81,8	80,7
Århus	094	9 D		63	75,3	81,8	80,7
Århus	090	9		65	75,3	81,8	80,7
Århus	003	3		67	75,3	81,8	80,7
Århus	027	27		67	75,3	81,8	80,7
Århus	031	31, Casa Nova Lystrup		68	75,3	81,8	80,7
Århus	043	14 C		68	75,3	81,8	80,7
Århus	024	24		68	75,3	81,8	80,7
Århus	004	4		69	75,3	81,8	80,7
Århus	002	2		70	75,3	81,8	80,7
Århus	034	34, Lærkehaven		70	75,3	81,8	80,7
Århus	029	29		70	75,3	81,8	80,7
Århus	017	17		72	75,3	81,8	80,7
Århus	070	7		72	75,3	81,8	80,7
Århus	033	33, Lærkehaven		73	75,3	81,8	80,7
Århus	015	15		73	75,3	81,8	80,7
Århus	025	25		74	75,3	81,8	80,7



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Århus	035	35, Lærkehaven		76	75,3	81,8	80,7
Århus	010	10		77	75,3	81,8	80,7
Århus	001	1		77	75,3	81,8	80,7
Århus	023	23		78	75,3	81,8	80,7
Århus	081	14 A		78	75,3	81,8	80,7
Århus	019	19		79	75,3	81,8	80,7
Århus	011	11		80	75,3	81,8	80,7
Århus	020	20		81	75,3	81,8	80,7
Århus	092	9 C		81	75,3	81,8	80,7
Århus	085	15 A		81	75,3	81,8	80,7
Århus	012	12		85	75,3	81,8	80,7
Århus	018	18		86	75,3	81,8	80,7
Århus	036	36, Det store Havnehus		86	75,3	81,8	80,7
Århus	091	9 A		89	75,3	81,8	80,7
Århus	005	5		90	75,3	81,8	80,7
Århus	028	28		91	75,3	81,8	80,7
Århus	030	30, Hjortshøj		92	75,3	81,8	80,7
Århus	026	26		92	75,3	81,8	80,7
Århus	006	6		92	75,3	81,8	80,7
Århus	008	8		94	75,3	81,8	80,7
Århus	080	14		95	75,3	81,8	80,7
Århus	021	21		96	75,3	81,8	80,7

Effektivitetstal senest opdateret 18-08-2023

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.