



Forvaltningsrapport 2024/2025

INDHOLD

INDHOLD	2
INDLEDNING	3
EGENKONTROL	4
Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen	4
Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag.....	5
Dokumentation for den udførte egenkontrol	5
ØKONOMISTYRING I RINGGÅRDEN	6
FIREÅRIGE UDGIFTSMÅL FOR AFDELINGERNE	7
Granskning af langtidsplaner og henlæggelser	9
GENNEMSIGTIGHED OG EFFEKTIVISERING.....	11
Gennemsigtighed.....	11
God Almen Ledelse.....	11
Åbenhed om netværk og tillidshverv	12
Styringsdialog	13
Compliance	13
Effektivisering	15
Effektivisering af driften	16
Effektivisering af hovedforeningen	19
NØGLETAL FRA HOVEDFORENINGEN OG AFDELINGERNE:	23
Årets resultat	23
Afdelingernes økonomi	24

INDLEDNING

Som en almen boligorganisation er Ringgården forpligtet til at gennemføre egenkontrol for at sikre en effektiv, kvalitetsbevidst og ansvarlig drift. Egenkontrollen understøtter boligorganisationens overordnede målsætning om at drive en veldrevet, økonomisk bæredygtig og transparent organisation i overensstemmelse med lovgivningen og principperne for God Almen Ledelse.

Forvaltningsrapporten dokumenterer, hvordan Ringgården løbende arbejder med effektivisering, økonomisk sparsommelighed og digitalisering for at optimere både den daglige drift og den langsigtede udvikling af boligorganisationen. Rapporten indeholder en status på de strategiske målsætninger for både hovedforeningen og de enkelte afdelinger samt en gennemgang af igangværende og planlagte initiativer, der skal sikre en fortsat positiv udvikling.

Forvaltningsrapporten er behandlet og godkendt af Organisationsbestyrelsen på mødet i maj. Bestyrelsen tilslutter sig indholdet og anerkender administrationens systematiske arbejde med at sikre en professionel, gennemsigtig og fremtidssikret forvaltning af Ringgården.

EGENKONTROL

Ringgården har siden indførelsen af reglerne arbejdet med egenkontrol som en naturlig del af organisationens beslutningsgrundlag for gennemførelse af effektiviseringer og igangsættelse af strategiske tiltag – særligt i de seneste år, hvor egenkontrol nu også indgår som en del af det løbende arbejde med God Almen Ledelse. Der er således først og fremmest tale om en beskrivelse af de allerede implementerede procedurer for egenkontrol i Ringgården.

Organisationsbestyrelsen har i januar 2024 vedtaget ”Model for egenkontrol og økonomistyring”. Modellen er udarbejdet på baggrund af ”Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer”, der blev udgivet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i april 2018 med henblik på at sikre faste årlige procedurer for Ringgårdens egenkontrol. Herunder at sikre:

- Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen.
- Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag.
- Dokumentation for den udførte egenkontrol.
- God økonomistyring.

Modellen er udtryk for den egenkontrol og økonomistyring, som har været udøvet i 2024. Modellen findes på www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse.

Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for at sikre en effektiv, gennemsigtig og ansvarlig drift af Ringgården. Egenkontrollen er forankret i bestyrelsen og udgør en central del af arbejdet med økonomistyring, effektivisering og udvikling af boligorganisationen.

Som en del af sin årlige planlægning vedtager bestyrelsen på mødet i december en plan for egenkontrol for det kommende år. Planen sikrer blandt andet, at:

- Ringgården løbende arbejder med at optimere driften og forbedre servicen til beboerne.
- Ringgården fokuserer på at effektivisere organisationens processer med det formål at opnå sparsommelighed. Der lægges vægt på vigtigheden af at opretholde en effektiv og økonomisk ansvarlig drift.
- Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder af organisationen. Disse forretningsgange ajourføres årligt, så organisationen er i overensstemmelse med gældende lovgivning og interne retningslinjer.
- Organisationens gennemfører analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Udgifterne overvåges systematisk med henblik på at sikre økonomisk stabilitet

For at sikre at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har de nødvendige forudsætninger til opgaven med egenkontrol, har organisationsbestyrelsen tidligere vedtaget en ”Introduktionspolitik for nyvalgte”. Introduktionspolitikken indeholder blandt andet et introduktionskursus ”Introduktion til boligjura, beboerdemokrati og Organisationsbestyrelsens rolle”. Alle nuværende bestyrelsesmedlemmer har gennemgået såvel introduktionskurset som BL’s onlinekursus ”Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar”

Det seneste år har Organisationsbestyrelsen arbejdet målrettet med at styrke kompetenceudvikling i bestyrelsen. En ny strategi for kompetenceudvikling af bestyrelsesmedlemmer skal sikre, at alle medlemmer har den nødvendige viden og uddannelse til at varetage deres ansvar. Dette omfatter:

- Minimum ét kursus eller workshop om året for alle medlemmer.
- Mulighed for certificeret bestyrelsesuddannelse efter to års anciennitet.

Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag

Ledergruppen foretager løbende analyser af drifts- og forretningsområder for at identificere muligheder for effektivisering og optimering. Dette sker typisk i forbindelse med gennemgang eller omlægning af arbejdsgange, implementering af nye digitale systemer eller som reaktion på ændringer i lovgivning, myndighedskrav eller markante udsving i omkostninger.

Hvert år udarbejdes en analyse af forbedrings- og effektiviseringspotentialer på tværs af organisationen, som præsenteres for Organisationsbestyrelsen på det årlige bestyrelsesseminar. Bestyrelsen kan også løbende anmode om evaluering af allerede igangsatte effektiviseringstiltag.

Afhængigt af det pågældende drifts- eller forretningsområde gennemføres analyser enten på afdelingsniveau eller hovedforeningsniveau for at sikre den mest præcise vurdering af optimeringsmuligheder.

Boligorganisationens samlede effektivitet vurderes løbende på baggrund af Effektiviseringsenhedens effektivitetstal, og Ringgården anvender benchmark-analyser fra 5. kreds til at sammenligne resultaterne med andre boligorganisationer.

For at styrke den fakta- og datadrevne tilgang til effektivisering gennemføres der årligt en tilbagevendende analyse af "Effektivisering i Ringgården", hvor de syv effektiviseringskonti benchmarkes mod Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Dokumentation for den udførte egenkontrol

Resultaterne af Ringgårdens egenkontrol samles i den årlige forvaltningsrapport, der publiceres som et tillæg til Organisationsbestyrelsens årsberetning. Rapporten giver en gennemsigtig og systematisk gennemgang af, hvordan Ringgården arbejder med økonomisk ansvarlighed, effektivisering og kvalitetsforbedring i boligorganisationen.

Beboere, samarbejdspartnere og tilsynsmyndigheder kan følge Ringgårdens arbejde med egenkontrol og økonomistyring via:

- Materialet til den årlige styringsdialog med Aarhus Kommune.
- Referater fra organisationsbestyrelsesmøder, hvor egenkontrol og strategiske beslutninger drøftes.
- Øvrige relevante dokumenter, der offentliggøres som en del af Ringgårdens arbejde med God Almen Ledelse.

Alle relevante dokumenter er tilgængelige på Ringgårdens hjemmeside www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse

ØKONOMISTYRING I RINGGÅRDEN

Ringgården udøver løbende økonomistyring på tre niveauer – i parentes er angivet den organisatorisk ansvarlige for processen:

Boligorganisationen:

- Løbende afstemning af organisationens bankkonto og alle væsentlige interne konti som beskrevet i forretningsgangene (administrationschefen).
- Månedlig administrativ budgetopfølgning med kontrol og stikprøver (direktør).
- Månedssrapport til organisationsbestyrelsen (direktør).
- Digital adgang for Organisationsbestyrelsen til alle konti inkl. bilag.
- Kvartalsrapport til Organisationsbestyrelsen med redegørelse for budgetafvigelser, status på kapitalforvaltning, antal huslejerykkere og udsættelser (administrationschefen).
- Årlig gennemgang af regnskab og budget for Organisationsbestyrelsen med deltagelse af organisationens revisor (administrationschefen).

Afdelingerne:

- Månedlig opfølgning på tomgang (administrationschefen).
- Digital adgang for afdelingsbestyrelsen til afdelingskonti inkl. bilag.
- Årligt tilbud til afdelingsbestyrelserne om møde med regnskabsgennemgang i april (administrationschefen).
- Årlig gennemgang af budget med afdelingsbestyrelserne i august (administrationschefen) og vedtagelse på afdelingsmøderne i september.
- Årlig gennemgang af konto 114, 115 og 116 for fejlposter (inspektørerne).
- Årlig gennemgang af afdelingsregnskaber for Organisationsbestyrelsen med deltagelse af organisationens revisor (administrationschefen).

Nybyggeri og større renoveringssager:

- Budgetopfølgning i forbindelse med væsentlige milepæle i projektet herunder stillingtagen til eventuelle ekstraarbejder (projektansvarlig).
- Løbende gennemgang for fejlposter (projektansvarlig).
- Løbende rapportering til byggeudvalg og til Organisationsbestyrelsen ved væsentlige budgetoverskridelser (projektansvarlig).

FIREÅRIGE UDGIFTSMÅL FOR AFDELINGERNE

I henhold til kravet om fastsættelse af fireårige udgiftsmål for afdelingerne traf Organisationsbestyrelsen i marts 2019 en principiel beslutning om, at der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3 % i de enkelte afdelinger for de syv benchmark-konti.

Ved fastlæggelsen af de fireårige udgiftsmål for perioden 2024-2027 er denne metode blevet justeret. Ringgårdens overordnede strategi er fortsat at øge effektiviteten, uden at gå på kompromis med kvaliteten i boligorganisationen. Dette arbejdes der fortsat systematisk og struktureret med.

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal almene boligorganisationer dog opstille fireårige mål for udviklingen i afdelingernes udgifter. Derfor har Organisationsbestyrelsen vedtaget differentierede udgiftsmål for de syv benchmark-konti, som fremgår af nedenstående tabel:

Kontonummer	Kontonavn	Stigning pr. år
109	Renovation	4,0 %
110	Forsikringer	3,0 %
111.1	Afdelingens energiforbrug	2,5 %
112.1	Administrationsbidrag	3,0 %
114	Renholdelse	2,0 %
115	Almindelig vedligeholdelse	-2,0 %
117/122	B-ordning	0,0 %

For at sikre en målrettet indsats mod omkostningsoptimering har vi udvalgt følgende fokuskonti, hvor vi vurderer, at det største besparelspotentiale findes: Forsikringer, Renholdelse, Almindelig vedligeholdelse og Indvendig vedligeholdelse/B-ordning. Løbende vil der blive iværksat effektiviseringsiltag inden for disse områder.

De fastsatte budgetmål integreres i hvert enkelt afdelingsbudget. På afdelingsniveau vurderes det, hvorvidt en afdeling kan opnå en endnu bedre økonomisk udvikling end de opstillede mål. Derfor afspejler hvert afdelingsbudget de konkrete økonomiske rammer for den specifikke afdeling.

Udviklingen i udgifter

Den nedenstående oversigt viser de samlede udgifter for de syv benchmark-konti. Der præsenteres regnskabstal for 2014 (baseline), 2024 samt de nuværende budgettal for 2025. Desuden er tallene fremskrevet i henhold til de vedtagne budgetmål frem mod 2028.

Afdeling	Antal enh.	Regnskab		Budget				
		2014	2024	2024	2025	2026	2027	2028
Afd. 1*	149	2.463.837	3.219.248	3.505.000	3.574.455	3.646.133	3.720.093	3.796.399
Afd. 2	58	1.063.095	1.164.077	1.234.000	1.258.005	1.282.802	1.308.412	1.334.856
Afd. 3	32	809.170	765.758	812.000	825.440	839.379	853.831	868.806
Afd. 4	58	1.012.097	1.180.302	1.220.600	1.243.870	1.267.953	1.292.871	1.318.647
Afd. 5	221	4.267.776	4.542.865	4.686.500	4.776.258	4.869.096	4.965.099	5.064.355
Afd. 6	210	3.999.797	3.973.302	4.250.100	4.330.933	4.414.573	4.501.096	4.590.582
Afd. 7	51	706.822	785.683	842.700	858.403	874.680	891.547	909.020
Afd. 7A	27	504.258	623.847	612.200	623.315	634.821	646.728	659.047
Afd. 7B	36	613.800	654.017	733.200	748.340	763.998	780.190	796.930
Afd. 8	391	8.660.468	8.643.579	8.899.000	9.038.545	9.183.611	9.334.333	9.490.848
Afd. 9	107	2.726.865	2.831.212	2.983.000	3.023.930	3.066.702	3.111.359	3.157.945

Afd. 9A	8	126.557	161.225	162.400	164.575	166.872	169.294	171.844
Afd. 9B	57	1.705.589	1.644.980	1.798.000	1.829.340	1.861.797	1.895.401	1.930.180
Afd. 9C	6	93.136	107.894	134.000	135.470	137.034	138.695	140.455
Afd. 9D	11	292.489	293.943	303.800	308.370	313.123	318.063	323.195
Afd. 10	54	1.258.810	1.146.105	1.199.700	1.219.683	1.240.409	1.261.898	1.284.168
Afd. 11	151	3.284.531	3.281.787	3.452.400	3.512.295	3.574.332	3.638.566	3.705.054
Afd. 12	86	1.844.630	1.801.110	1.853.500	1.887.118	1.921.881	1.957.819	1.994.964
Afd. 14	5	80.946	132.233	120.000	121.030	122.143	123.341	124.626
Afd. 14A	6	88.757	119.621	120.000	121.340	122.766	124.280	125.883
Afd. 14B	30	643.138	807.134	710.900	723.623	736.790	750.414	764.506
Afd. 14C	113	3.289.875	3.397.948	3.591.000	3.644.325	3.699.887	3.757.744	3.817.954
Afd. 15	92	2.116.701	2.597.716	2.312.900	2.351.588	2.391.661	2.433.156	2.476.108
Afd. 15A	49	990.932	1.200.464	1.162.800	1.181.495	1.200.902	1.221.039	1.241.925
Afd. 16	11	47.876	22.454	80.000	81.270	82.600	83.990	85.442
Afd. 16B	12	75.241	15.387	136.000	136.440	136.964	137.574	138.271
Afd. 16C	37	252.214	77.740	199.000	200.220	201.572	203.057	204.678
Afd. 16D	11	105.927	78.345	150.800	152.230	153.749	155.359	157.061
Afd. 16F	12	71.545	57.235	100.000	100.950	101.968	103.054	104.210
Afd. 16G	8	87.074	59.521	66.000	66.980	68.009	69.089	70.221
Afd. 17	101	2.298.213	2.160.458	2.432.800	2.471.235	2.511.183	2.552.683	2.595.775
Afd. 18	201	4.852.624	4.751.570	4.968.000	5.061.145	5.157.394	5.256.829	5.359.536
Afd. 19	281	6.997.999	6.879.100	7.039.500	7.160.733	7.286.406	7.416.635	7.551.538
Afd. 20	153	4.623.878	3.857.396	4.121.500	4.192.593	4.266.228	4.342.471	4.421.388
Afd. 21**	325	5.834.556	6.579.566	7.470.000	7.604.640	7.743.903	7.887.911	8.036.788
Afd. 22	33	714.874	745.439	853.000	866.390	880.301	894.744	909.734
Afd. 23	73	1.661.750	1.754.349	1.863.400	1.893.420	1.924.559	1.956.845	1.990.306
Afd. 24	30	825.866	665.574	747.000	759.765	772.975	786.641	800.775
Afd. 25	18	369.247	326.656	348.000	354.135	360.497	367.093	373.927
Afd. 26	100	2.069.824	2.310.989	2.418.600	2.459.140	2.501.174	2.544.741	2.589.880
Afd. 27	28	456.469	492.111	552.800	564.080	575.724	587.742	600.144
Afd. 28	61	1.152.582	1.342.448	1.378.000	1.401.850	1.426.600	1.452.275	1.478.898
Afd. 29	38	779.138	842.196	877.400	892.720	908.576	924.982	941.952
Afd. 30	26	336.067	454.274	435.000	441.800	448.912	456.344	464.106
Afd. 31	35	610.553	791.740	757.000	771.375	786.256	801.658	817.595
Afd. 32	28	488.523	588.727	634.000	645.710	657.820	670.342	683.285
Afd. 33	50	974.104	1.133.849	1.145.400	1.167.515	1.190.357	1.213.946	1.238.304
Afd. 34	40	796.085	898.197	919.000	935.990	953.562	971.731	990.514
Afd. 35	32	615.176	718.679	726.000	740.100	754.660	769.694	785.215
Afd. 36	99	1.618.999	1.719.229	1.878.000	1.917.060	1.957.495	1.999.345	2.042.652
Afd. 37	50	720.459	906.514	1.021.000	1.041.515	1.062.767	1.084.776	1.107.565
Afd. 38	47	0	876.886	1.086.500	1.107.713	1.129.630	1.152.271	1.175.656
Afd. 39	138	0	3.126.554	3.363.000	3.435.935	3.511.182	3.588.805	3.668.873
Alle afd.	4.086	82.081.389	89.309.235	94.466.848	96.126.838	97.846.817	99.628.345	101.473.035

Det er værd at bemærke, at de samlede udgifter på de syv benchmark-konti i 2024 er stort set på niveau med 2014, hvis der ses bort fra afdeling 38 og 39, der ikke fandtes i 2014. Stigningen fra 2014 til 2024 er kr. 3.224.406, der svarer til en samlet stigning i perioden på 3,78 %. I samme periode er nettoprisindekset steget med 19,36 %. Dette er et udtryk for reelle besparelser i afdelingerne, der ligger ud over den prisstigning, der i samme periode har været på lønninger, materialer, serviceydelser m.m.

At vi kan holde omkostningsniveauet så lavt over en 11-årig periode i løbende priser, synes vi er rigtig godt gået. Og faktisk er det bedre end det. Der er stigninger i afdeling 1 og afdeling 21. *Afdeling 1 var

under renovering i 2014, og derfor er baselinetallet ikke retvisende. **Afdeling 21 har fået tilføjet en tagetage med 93 nye ungdomsboliger, og derfor er der naturligt stigning i omkostningerne. Vi har altså i Ringgården formået at nedbringe udgifter på de syv benchmark-konti i perioden 2014 til 2024 både i forhold til løbende prisstigninger og reelt forbrug. Hvis vi indeks regulerer det samlede forbrug i 2014 ved hjælp af forbruger- og nettoprisindeks svarer det til samlet forbrug i 2024 på kr. 97.971.197. Den samlede besparelse i 2024 udgør $97.971.197 - (89.309.235 - 876.886 - 3.126.554) = 12.665.402$ kr.

Granskning af langtidsplaner og henlæggelser

Som en del af den løbende kvalitets- og økonomistyring i Ringgården gennemføres der ekstern granskning af langtidsplaner hvert femte år. Denne proces blev indført i 2017 og har til formål at sikre, at boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er realistiske, opdaterede og økonomisk forsvarlige. Granskningen er en central del af vores egenkontrol og økonomiske planlægning, hvor der lægges vægt på gennemsigthed, robust budgettering og langsigtet bæredygtighed.

Den seneste granskning blev gennemført i 2024 og omfattede en systematisk gennemgang af 20 udvalgte bygningsdele på tværs af afdelingerne. Processen indebar en vurdering af de planlagte vedligeholdelsesopgaver, budgetter og henlæggelsesniveauer samt en sammenligning med de faktiske forhold og forbrugsmønstre. Evalueringen pegede på et generelt tilfredsstillende henlæggelsesniveau, men understregede samtidig behovet for en mere præcis budgetlægning for at undgå større afvigelser i fremtidige vedligeholdelsesudgifter.

Formål og betydning af granskning

Granskningen har flere formål:

Økonomisk stabilitet: Sikrer, at henlæggelserne til fremtidige vedligeholdelsesprojekter er tilstrækkelige og realistisk beregnet.

Gennemsigthed og dokumentation: Skaber et klart beslutningsgrundlag for både bestyrelse og beboere om, hvordan midlerne anvendes.

Risikovurdering: Identificerer potentielle risici i bygningsvedligeholdelsen og foreslår relevante tiltag for at minimere uforudsete udgifter.

Langsigtet planlægning: Bidrager til en stabil huslejeudvikling ved at sikre, at store udsving i vedligeholdelsesudgifter undgås gennem rettidige henlæggelser.

Anbefalinger fra den seneste granskning

Den seneste granskning pegede på en række konkrete indsatsområder:

Forbedret budgettering: Øge præcisionen i beregningerne af kommende vedligeholdelsesomkostninger ved at inddrage erfaringstal og benchmarking mod andre boligorganisationer.

Inflationssikring af henlæggelser: Justere henlæggelsesniveauet med en årlig stigning på ca. 3 % for at modsvare inflationsudviklingen.

Systematisk opfølgning: Indføre halvårslige evalueringer af vedligeholdelsesplanerne for at sikre en dynamisk tilpasning til eventuelle ændringer i bygningsstand og økonomi.

Ekstra fokus på afdelingernes økonomi: Afdelinger med lav henlæggelsesgrad opfordres til at justere deres budgetter i overensstemmelse med de langsigtede vedligeholdelsesbehov.

Med baggrund i denne granskning har Ringgården implementeret en styrket opfølgningsstruktur for at sikre, at henlæggelserne forbliver i overensstemmelse med de faktiske vedligeholdelsesbehov. Arbejdet med granskning vil fortsat være en fast del af boligforeningens strategi for økonomisk bæredygtighed og effektiv forvaltning.

GENNEMSIGTIGHED OG EFFEKTIVISERING

Som boligorganisation er vi forpligtet til at arbejde med effektivitet og sparsommelighed. Vi skal vise, at vi lever op til kravene om, at Ringgården bliver drevet forsvarligt og effektivt.

I samarbejde med vores revisor, Beierholm, gennemfører vi årlige revisioner af alle regnskaber. Revisor foretager løbende vurderinger af forskellige områder og udfører uanmeldte kontrolbesøg for at sikre overholdelse af gældende standarder og lovgivning. Vi er tilfredse med at kunne rapportere, at årets gennemgang ikke har givet anledning til væsentlige eller kritiske anmærkninger. De anbefalinger til forbedringer, som revisor fremsætter, implementeres løbende for at styrke vores processer og procedurer.

Gennemsigtighed

God Almen Ledelse handler om, hvordan boligorganisationen løser sine opgaver i praksis, med fokus på ordentlighed og gennemsigtighed. Vi stræber efter at sikre, at vores praksis kan tåle offentlighedens opmærksomhed, og at vi er i stand til at besvare kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Derfor gør vi vores retningslinjer og beslutningsprocesser synlige for både beboere og offentligheden. Dette indebærer blandt andet:

- Offentliggørelse af retningslinjer og politikker - Vi deler vores retningslinjer for drift og ledelse på vores hjemmeside, så de er tilgængelige for alle interesserede.
- Åbenhed om beslutningsprocesser - Vi informerer løbende om beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen og administrationen, herunder baggrunden for disse beslutninger.
- Tilgængelighed af regnskaber og forvaltningsrapporter - Disse dokumenter offentliggøres for at sikre indsigt i vores økonomiske forhold og driftsmæssige resultater.

Gennemsigtighed og ordentlighed er grundstenene i Ringgårdens arbejde. Ved konsekvent at handle åbent og ansvarligt styrker vi tilliden mellem boligorganisationen, vores beboere og samarbejdspartnere. Vi forpligter os til løbende at udvikle og forbedre vores processer, så vi fortsat lever op til principperne for God Almen Ledelse og skaber en veldrevet, bæredygtig og velfungerende boligorganisation.

God Almen Ledelse

Som almen boligorganisation er Ringgården en nonprofit-organisation, hvor alle økonomiske dispositioner har betydning for beboerne. Hver eneste udgift – hvad enten det drejer sig om nye legepladser i en afdeling, snerydning, boligforeningsfest, IT-udstyr til administrationen eller mødeforplejning – betales af beboernes husleje. Derfor har vi et særligt ansvar for at sikre, at midlerne anvendes bedst muligt, og at vores drift er både effektiv og transparent.

God Almen Ledelse handler om, hvordan vi i praksis driver Ringgården ansvarligt og ordentligt. Det betyder blandt andet, at vi løbende evaluerer og opdaterer vores retningslinjer, så de afspejler vores værdier og sikrer en økonomisk forsvarlig og professionel drift.

Det har vi gjort:

Organisationsbestyrelsen har i 2024 vedtaget eller opdateret retningslinjer for:

- Politik for sponsorater og velgørenhed → Fastlægger retningslinjer for, hvornår og hvordan Ringgården kan støtte almennyttige formål.

- Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisationen → Introducerer en struktureret uddannelsesplan for organisationsbestyrelsen, herunder krav til kurser og certificeret bestyrelsesuddannelse.
- Politik for anvendelse af dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital → Sikrer en langsigtet og strategisk tilgang til anvendelsen af økonomiske reserver.
- Opdatering af vejledning til afdelingsbestyrelsesmedlemmer → Sådan bruger I huslejekronerne klogt!
- Retningslinjer for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb til beskedne bestyrelsesudgifter → Skærpede krav til brug af og dokumentation for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.
- Retningslinjer for indkvartering for beboerdemokratiet → Ensartethed og rammer for udgifter.

Hvad skal der ske:

I den kommende tid vil Organisationsbestyrelsen sætte fokus på Ringgårdens indkøbspolitikker og se nærmere på politik for udlejning.

Åbenhed om netværk og tillidshverv

I Ringgården er vi medlem af et begrænset udvalg af netværk. Det er enten faglige netværk eller netværk, der drejer sig om udviklingen i Aarhus. For at sikre gennemsigtighed oplyser vi hvert år de netværk, vi deltager i:

Navn	Netværk / tillidshverv	Kontingent	Honorar og diæter
Christian Mariegaard, formand	AARHUSbolig	0	Nej
Annie Axelsen, tidl. næstformand	BL's 5. kreds	0	5.800
Camilla Schytte, bestyrelsesmedlem	BolignetAarhus	0	20.000
Carsten Hegnsvad	BL's 5. kreds (suppleant)	0	0
Martin Hersom Bien, direktør	Byens Netværk	23.750	Nej
	Business Club Aarhus	9.938	Nej
	Byggesocietet, Aarhus	3.594	Nej
	Lystrup Fjernvarme	0	17.917
Maria Adelheid, sekretariatschef	Juridisk Netværk i Almene boliger (JUC)	29.938	Nej
Peter Lundtofte Hansen, driftschef	BL Driftsledernetværk	4.000	Nej
	BL Indkøbsnetværk	1.200	Nej
Flemming Amdisen Andersen, administrationschef	Business Club Aarhus, netværksarrangement	1.395	0

Styringsdialog

Hvert år afholder Aarhus Kommune styringsdialog med de almene boligorganisationer i kommunen. Det sker for at sikre, at boligorganisationerne opfylder kravene i almenboliglovgivningen.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i boligorganisationens årsregnskab, vores årsberetning, revisionens protokol, referater fra Organisationsbestyrelsens møder samt den styringsrapport, som er boligorganisationens besvarelse af spørgsmål til blandt andet effektiviseringer, nuværende og kommende projekter, ledelse og beboerdemokrati.

På mødet i 2024 blev særligt drøftet Ringgårdens fokus på effektivisering, den disponible del af dispositionsfonden, granskning af langtidsplaner herunder henlæggelsesniveau særligt i afd. 33, god almen ledelse, udlejningssituationen og problemerne med tomgang i særligt Trigeparken.

Compliance

Som almen boligorganisation er Ringgården underlagt en lang række lovgivningsmæssige krav, der sikrer, at vi forvalter både beboernes penge og personoplysninger forsvarligt og ansvarligt. Compliance omfatter alt fra klare forretningsgange og økonomistyring til GDPR, IT-sikkerhed, whistleblowerordning og arbejdsmiljø.

Ringgården arbejder struktureret med compliance for at sikre, at vi overholder gældende regulering, styrker sikkerheden og øger organisationens robusthed over for fremtidige krav.

Det har vi gjort:

I Ringgården tager vi arbejdet med compliance meget seriøst. Vores forretningsgange opdateres løbende og gennemgås også af vores revisor efter en fast plan, og vi valgte tidligt at etablere en whistleblowerordning, som kan benyttes af alle, der til dagligt er i kontakt med Ringgården. Både medarbejdere, beboere og leverandører.

Ringgården har i 2024 videreudviklet vores compliance-indsats med særlig fokus på:

GDPR og persondata

Ringgårdens arbejde med compliance i forhold til behandling af personoplysninger tager udgangspunkt i BL's beskrivelse af minimumscompliance for boligorganisationer med tilhørende årshjul og dokumentpakke med skabeloner til politikker og retningslinjer.

- Opdatering af retningslinjer og årshjul → Vi har gennemgået og opdateret vores retningslinjer for behandling af personoplysninger baseret på nye krav fra Datatilsynet og BL.
- Compliance-værktøjer på Personaleweb og Bestyrelsesweb → Der er udviklet digitale værktøjer til at registrere gennemgang af retningslinjer, sikkerhedsbrud og databehandleraftaler. Dette sikrer systematisk dokumentation og mulighed for smidig overdragelse af ansvaret ved eventuelle ændringer i organisationen.
- Databehandleraftaler og tilsyn → Vi har igangsat en målrettet gennemgang af vores databehandlere for at sikre, at alle leverandører lever op til GDPR-kravene.
- Sletning af data i EG Bolig → Der er implementeret en korrekt sletteprocedure for persondata, så vi overholder både GDPR og interne politikker.

- Awareness-træning → Alle nye medarbejdere og organisationsbestyrelsesmedlemmer har gennemgået kursus i GDPR, og der er afholdt et årligt brush-up kursus for ledergruppen og bestyrelsen.

IT-sikkerhed

I 2024 har Ringgården også taget et stort skridt for at forbedre vores generelle IT-sikkerhed og data mod hackere og anden uautoriseret adgang, ændring, tyveri eller ødelæggelse af informationer. Det har vi blandt andet gjort ved:

- Samarbejde med Fellowmind → Vi har etableret et samarbejde med Fellowmind (Microsoft-partner) for at styrke IT-sikkerheden. Alle PC'er, mobiltelefoner og iPads bliver indrullet i Microsofts sikkerhedssystemer, og forældet udstyr udskiftes.
- Implementering af Multi-Factor Authentication (MFA) på EG Bolig → Som en af de første boligorganisationer implementerer Ringgården MFA på EG Bolig for at forhindre uautoriseret adgang og reducere IT-sikkerhedsrisici.
- Forbedret fysisk sikkerhed → Der er opsat gitre på vinduer til serverrum, låse på arkivrummene samt en systematisk oprydning i fysiske arkiver for at minimere risikoen for uautoriseret adgang til fortrolige oplysninger.

Whistleblowerordningen

Som almen boligorganisation ønsker Ringgården at have en åben kultur, hvor man kan stå frit frem og indberette uregelmæssigheder eller ulovligheder om boligorganisationens aktiviteter, medarbejdere, ledelse, leverandører og lignende, som man har en begrundet mistanke om.

Ringgården benytter Landsbyggefondens whistleblowerordning, som forvaltes af advokatfirmaet Kromann Reumert. Både medarbejdere, beboere og leverandører kan anonymt indberette uregelmæssigheder eller mistanke om ulovligheder.

- I 2024 har der ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Arbejdstilsyn og øvrige tilsyn

- Arbejdstilsynet har gennemført inspektioner i Ringgårdens område 4, område 7 og Administrationen, uden at det har givet anledning til bemærkninger eller påbud.
- Tilsyn fra Aarhus Kommune → Der har ikke været nye tilsynssager i 2024, udover den verserende sag om vederlag til bestyrelsen i bygge- og renoveringssager, der afventer kommunens afgørelse.

Hvad skal der ske:

Ringgården vil fortsætte arbejdet med at styrke og udvikle compliance-området. De kommende initiativer omfatter:

- Forankring af compliance i hele organisationen → Sikre, at ledere og medarbejdere aktivt arbejder med compliance-værktøjerne i hverdagen.
- Uddannelse af medarbejderne i IT-sikkerhed og behandling af personoplysninger → Samtlige medarbejdere skal gennem kurser i IT-sikkerhed og GDPR via GoLearn.
- Udarbejdelse af en ny risikovurdering for organisationen → Identificere potentielle svagheder og forebygge compliance risici.

- Afdækning af persondatahåndtering i driften → Evaluering af områdekantorernes og ejendomsfunktionærernes IT-sikkerhed og persondatahåndtering.
- Fuld udrulning af IT-sikkerhedstiltag → Sikre, at alle enheder er opdateret og beskyttet mod cybertrusler.
- Overgang til ny digital platform → Det nuværende system til hjemmeside og øvrige digitale platforme for medarbejdere og beboere udfases, og bliver erstattet af et som har et væsentligt højere indbygget sikkerhedsniveau.

Ringgården vil fortsætte med at arbejde proaktivt med compliance, så vi sikrer høj datasikkerhed, juridisk ansvarlighed og gennemsigtighed i hele organisationen.

Effektivisering

Siden 2016 har der været indgået to politiske aftaler om, at vi samlet set i den almene sektor skal spare 3 mia. kr. Det er mange penge. Besparelserne skal opnås i forhold til udgifterne i 2014. I Ringgården arbejder vi derfor målrettet på at blive mere effektive. Generelt er priserne stigende. På nogle punkter må vi acceptere stigninger, som vi ikke har kontrol over, men andre steder kan vi godt spare år for år.

Aarhus Kommune følger hvert år op på, hvordan vi arbejder med besparelser i Ringgården. Til det formål benyttes en model, hvor hver afdeling bliver benchmarket mod andre almene afdelinger. Vi bliver sammenlignet med andre på syv udvalgte konti i afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen har udstukket et mål for Ringgårdens besparelspotentiale på 13 mio. kr. i perioden fra 2021 – 2026.

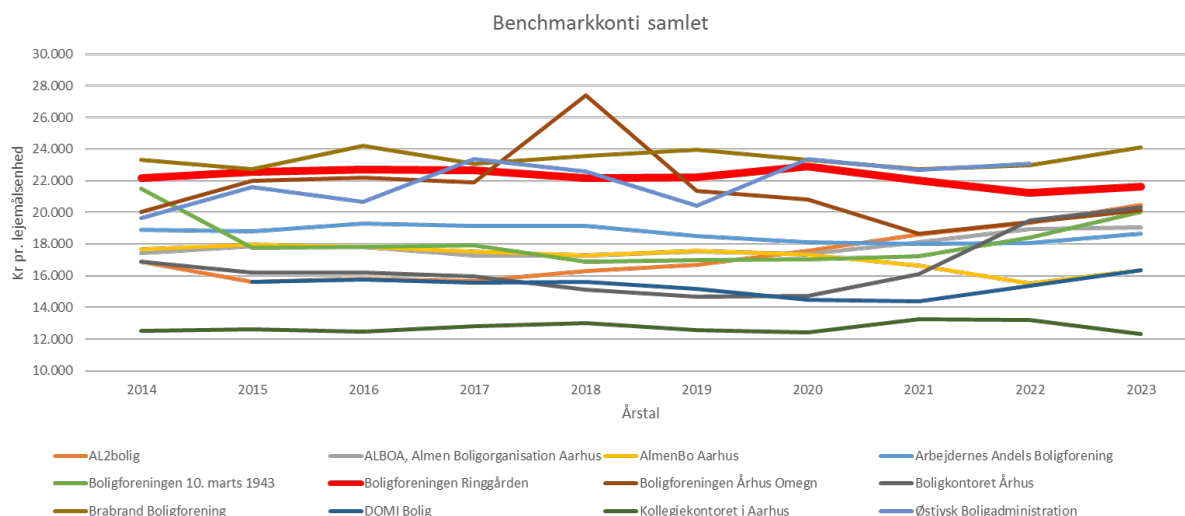
Udviklingen på de syv konti har i Ringgården været:

Konto - kr. pr. år pr. lejemålsenhed	2023	2024
109 - Renovation	1.666	2.286
110 - Forsikringer	1.088	1.486
111 - Afdelingernes energiforbrug	1.128	1.113
112 - Administrationsbidrag	5.017	5.388
114 - Renholdelse	6.916	6.963
115 - Almindelig vedligeholdelse	3.118	2.847
117/122 - Istandsættelse ved fraflytning - B-ordning	2.705	2.732
I alt på udvalgte konti	21.639	22.816

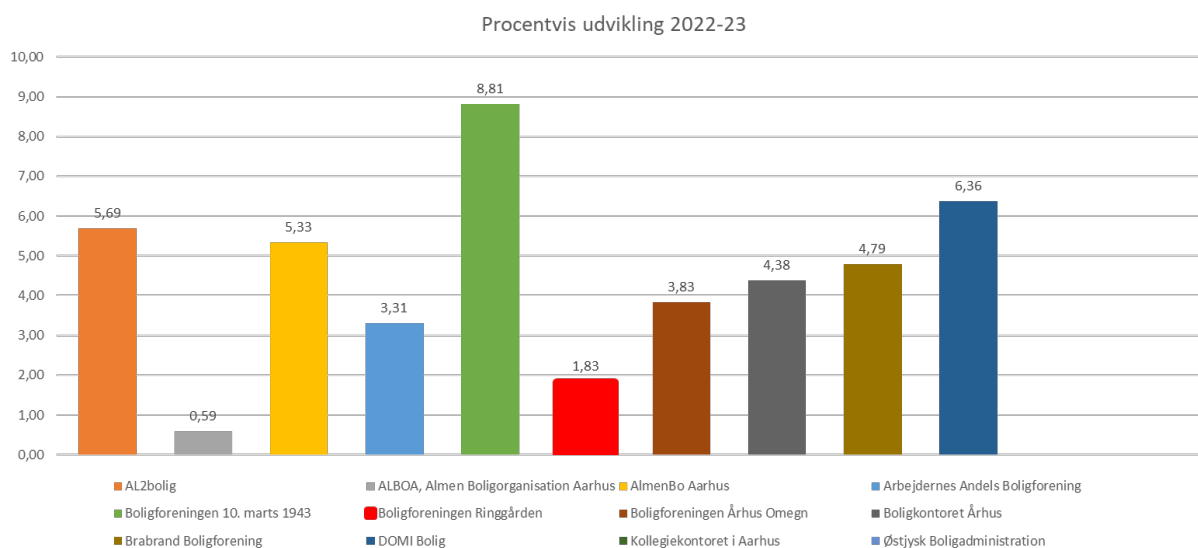
Hvis man sammenligner Ringgården med de øvrige boligorganisationer i BL's 5. kreds (Aarhus), ligger vi forsat relativt højt på omkostningssiden. Det målrettede arbejde, vi har udført de senere år, har dog båret frugt.

Alle tal er i løbende priser, hvilket betyder, at vi i opgørelsen ikke har justeret for inflation. Besparelsen har derfor været både den viste, men også den almindelige stigning i priserne år for år.

Udviklingen fra 2022 til 2023 viser en svagt stigende tendens, som skyldes generelle prisstigninger og særligt overenskomstmæssige lønstigninger.



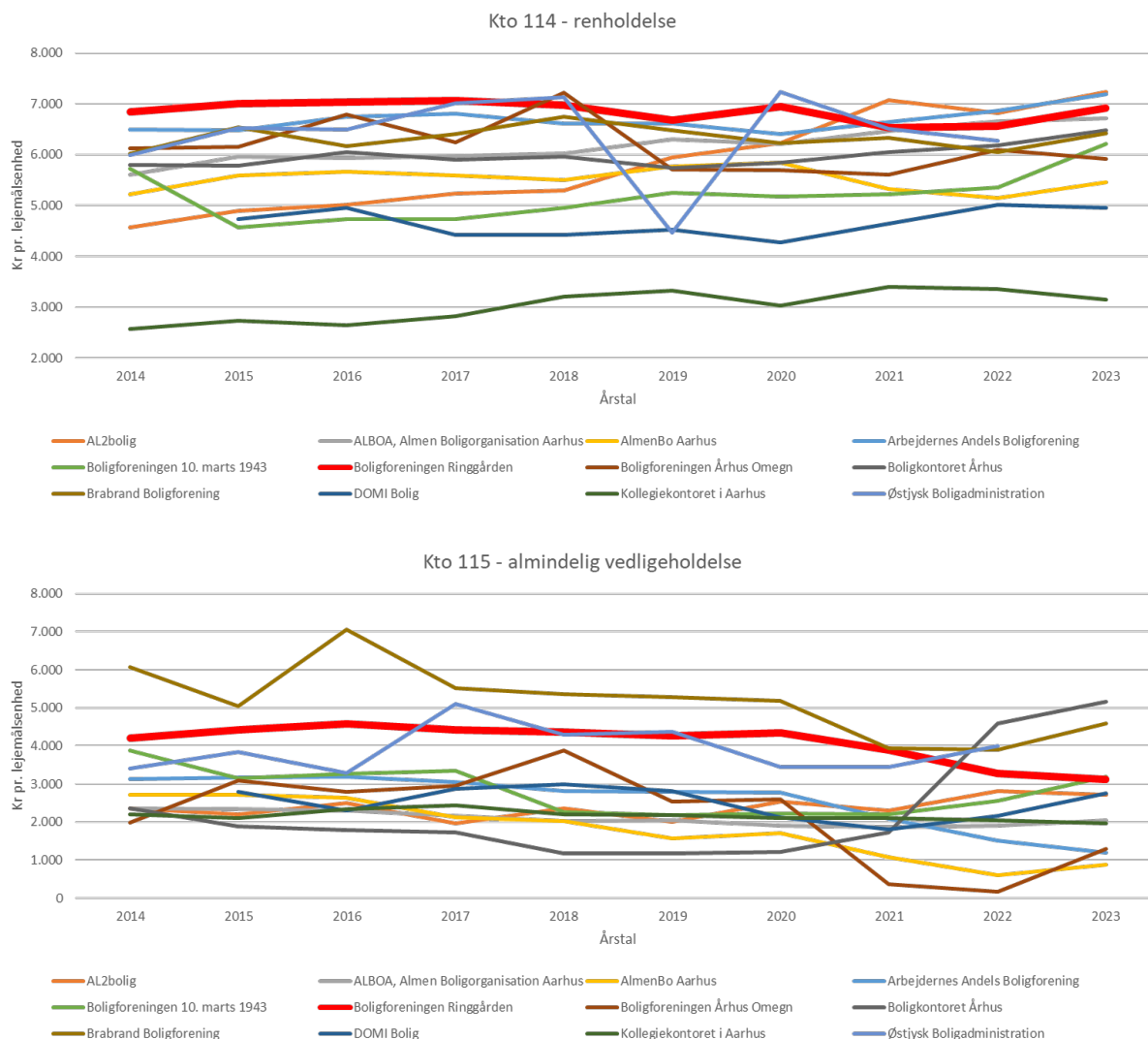
I perioder med stigende priser ud over normalen er kunsten at holde mest muligt igen på udgifterne. Her kan vi konstatere, at vi i Ringgården har den næstlaveste stigning (1,83 %) på det samlede benchmark af alle boligorganisationer i BL's 5. kreds og markant under det generelle niveau med stigninger i størrelsesordenen 4-5 %.



Effektivisering af driften

Vi arbejder kontinuerligt på at optimere driften med særligt fokus på konto 114 (renholdelse) og konto 115 (almindelig vedligeholdelse). Med afsæt i budget- og regnskabstal for 2022 og 2023 har vi identificeret en række indsatsområder, hvor der kan opnås effektivitetsgevinster uden at gå på kompromis med vores strategi om nærvær og kvalitet i boligområderne.

Siden 2014 har udgifterne på disse konti udviklet sig således:



Det har vi gjort:

Konto 114 – renholdelse

Næsten to tredjedele af udgifterne på konto 114 vedrører løn til ejendomsfunktionærer og afløsere. Stigningen i udgifter skyldes overvejende lønstigninger til eksisterende personale - det er ikke udtryk for en generel opnormering.

Et af de centrale indsatsområder for at opnå besparelser har været at afskaffe sommerafløsere og i stedet benytte ekstern gartnerhjælp eller udlicitere grønne opgaver i de mest travle sommermåneder. Derudover har vi investeret i robotplæneklippere i flere afdelinger, hvilket frigør ressourcer til andre opgaver og mindsker behovet for afløsere.

Et andet fokusområde er at reducere udgifterne til skadedyrsbekæmpelse. Vi har derfor igangsat en proces med at forberede et samlet udbud på bekæmpelse af skadedyr både over og under jorden. Udbuddet forventes gennemført i 2025.

Derudover har vi iværksat en række mindre tiltag, herunder afskaffelse af gratis skakt- og affaldsposer. Dette sker i tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, og indtil videre har to ud af seks afdelinger valgt at afskaffe ordningen.

Konto 115 - almindelig vedligeholdelse

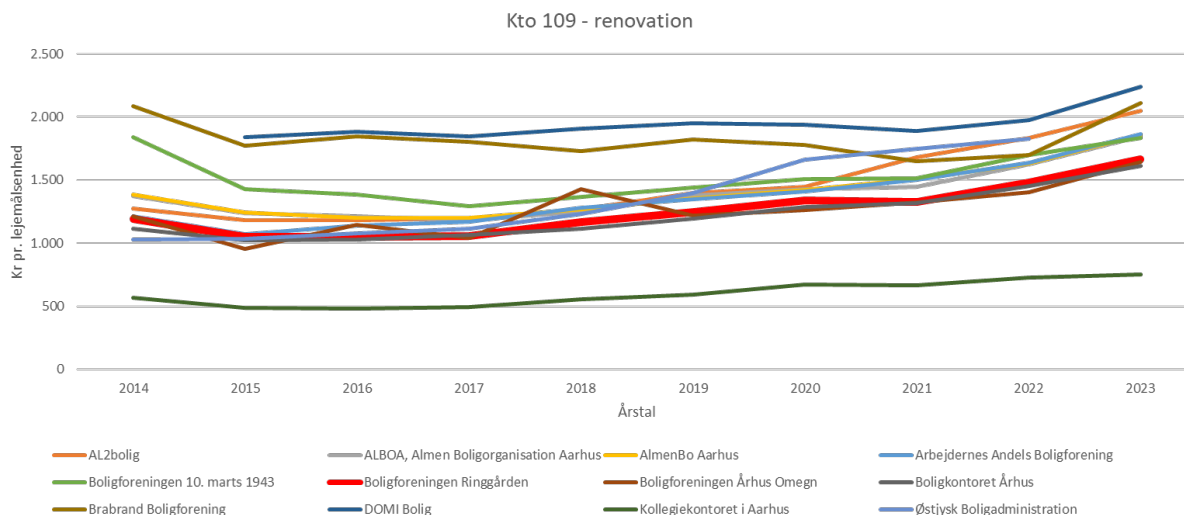
For at reducere omkostningerne til almindelig vedligeholdelse udfører vi i stigende grad opgaver internt frem for at benytte eksterne håndværkere. Dette er et område, vi løbende optimerer for at sikre en mere effektiv og omkostningsbevidst drift. Vi kan tydeligt se resultatet af vores indsatser. Der er i de 4-årige budgetmål indregnet en årlig reduktion på 2 % i udgifterne på konto 115.

Derudover har vi øget fokus på strategiske indkøb. I 2023 indtrådte Ringgården i samarbejdet AlmenIndkøb – et landsdækkende indkøb på tværs af boligorganisationer, hvor vi i fællesskab udbyder indkøb og serviceydelser. På den måde kan vi opnå bedre priser og vilkår. Med virkning fra 15. januar 2024 har vi indgået en rammeaftale med SOLAR A/S for indkøb af el- og VVS-artikler. Aftalen sikrer os fordelagtige rabatter og lave leveringsgebyrer.

Gennem SOLARs webportal kan vi bestille varer digitalt og benytte ekspreslevering inden for 1-2 timer. Dette optimerer indkøbsprocessen, reducerer spildtid og minimerer behovet for at afhente materialer fysisk, hvilket samlet set bidrager til en mere effektiv drift.

Konto 109 – renovation

For at effektivisere affaldshåndteringen har vi etableret nedgravede affaldsbeholdere i en lang række afdelinger. De økonomiske besparelser er endnu ikke tydelige, da kravet om affaldssortering i flere fraktioner har medført øgede udgifter til renovation. Vi forventer, at nedgravede affaldsbeholdere på sigt vil være den mest omkostningseffektive løsning, da deres større kapacitet betyder færre tømninger sammenlignet med traditionelle affaldscontainere. Samtidig frigiver det tid for ejendomsfunktionærerne, som ikke længere skal håndtere eller tilse store mængder mindre containere.



Hvad skal der ske:

Konto 114 – renholdelse

I perioden 2025-2027 budgetterer vi med en årlig lønstigning på 3 %. For at imødegå denne stigning arbejder vi målrettet på at implementere effektiviseringstiltag, der samlet set forventes at reducere udgifterne med 1 mio. kr. over de tre år.

En væsentlig del af denne besparelse forventes at komme fra en systematisk gennemgang og optimering af rengøringsfrekvenser, særligt i forhold til trappevask. Vi planlægger desuden at gennemføre udbud på vinduespolering, trappevask og øvrige rengøringsydelser for at sikre den mest omkostningseffektive løsning uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Derudover vil vi fortsætte med at optimere vores strategiske indkøb og samhandelsaftaler. Vi vil blandt andet analysere vores indkøb af arbejdstøj og forbrugsartikler for at sikre de bedst mulige priser og vilkår.

Et andet fokusområde er skadedyrsbekæmpelse, hvor vi især har set en markant stigning i udgifterne til bekæmpelse af sølvfisk og skægkræ fra 2022 til 2023. For at håndtere dette mere effektivt vil vi i højere grad uddanne vores egne medarbejdere i forebyggelse og bekæmpelse, så vi kan reducere brugen af eksterne skadedyrsbekæmpere og minimere omkostningerne på sigt.

Konto 115 - almindelig vedligeholdelse

I perioden 2025-2027 budgetteres der med en årlig reduktion på 2 % i omkostningerne til almindelig vedligeholdelse. Dette er en del af vores løbende indsats for at effektivisere driften og optimere ressourceforbruget. De hidtidige effektiviseringstiltag har allerede givet bedre resultater end forventet, og vi ser fortsat et potentiale for yderligere besparelser.

For at understøtte denne udvikling vil vi fortsat prioritere at udføre flere vedligeholdelsesopgaver internt, hvor det er økonomisk fordelagtigt, samt sikre endnu bedre indkøbsaftaler på materialer og ydelser. Samtidig vil vi løbende analysere, hvor der kan gennemføres yderligere optimeringer, uden at det går ud over kvaliteten af vedligeholdelsen.

Konto 116 - planlagt vedligeholdelse

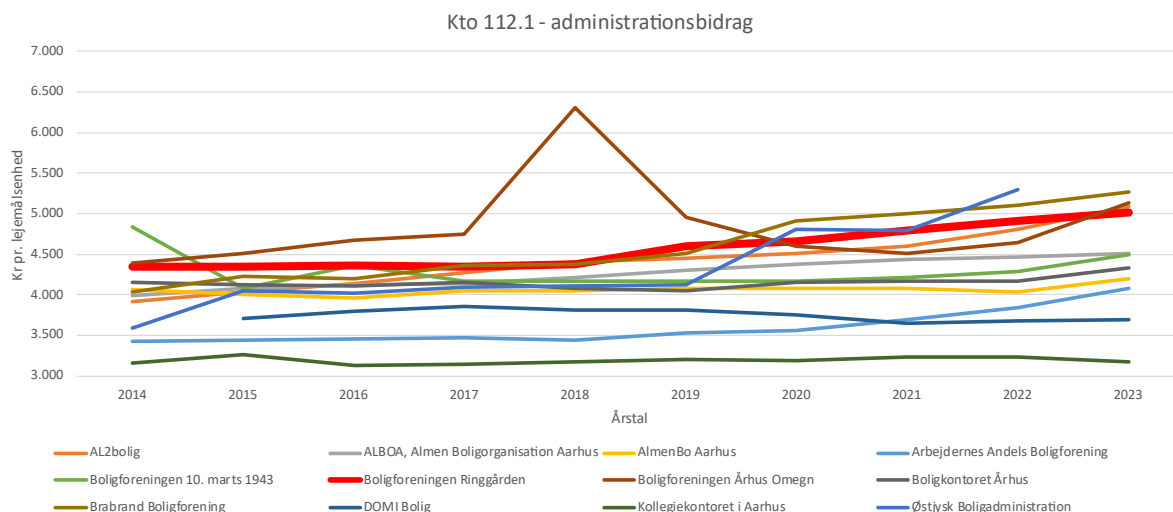
De kommende år vil vi have øget fokus på at optimere brugen af vores rammeudbud på arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med opgaver fra de langsigtede drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planerne). En mere systematisk udnyttelse af rammeaftalen skal sikre både konkurrencedygtige priser og en mere effektiv proces fra planlægning til udførelse.

Samtidig vil vi styrke samarbejdet med de valgte rådgivere for at skabe mere værdi i projekterne og sikre en smidig gennemførelse af planlagte vedligeholdelsesopgaver. Ved at optimere brugen af rammeudbuddet kan vi både reducere omkostninger og højne kvaliteten af de vedligeholdelsesprojekter, der igangsættes i vores boligafdelinger.

Effektivisering af hovedforeningen

Administrationsbidraget er det beløb, som boligorganisationens afdelinger betaler for de ydelser, der leveres af hovedforeningen. Det dækker blandt andet budgetlægning, regnskab, personaleadministration, beboerkommunikation, juridisk rådgivning og støtte til beboerdemokratiet. Ringgården anvender en differentieret model, hvor grundydelse er indeholdt i administrationsbidraget, mens tillægsydelser faktureres særskilt, hvis afdelinger efterspørger ekstra bistand.

Vi arbejder målrettet på at holde administrationsbidraget stabilt, så det ikke fører til unødige huslejestigninger for beboerne. Trods stigende priser og øgede lovkrav har Ringgården i en årrække formået at holde administrationsbidraget på et konkurrencedygtigt niveau sammenlignet med andre boligorganisationer i Aarhus-området.



Effektivisering af hovedforeningen handler derfor ikke kun om at reducere udgifter, men også om at skabe mest mulig værdi for beboernes penge gennem en velfungerende, professionel og serviceorienteret administration.

Det har vi gjort:

Organisationsændringer i Administrationen

I forbindelse med projektchefens pensionering i 2024 har Ringgården gennemført en målrettet organisationsændring med fokus på effektivisering og bedre ressourceudnyttelse. Stillingen som projektchef er ikke blevet genbesat, og ledergruppen er dermed reduceret med én person. Samtidig er der indgået et samarbejde med Lejerbo om fremtidig bistand ved større bygge- og renoveringsprojekter, og en tidligere inspektør er overgået til fuldtidsstilling som projektansvarlig. Ændringen giver en mere fleksibel og omkostningseffektiv organisering af projektområdet.

Derudover er Det boligsociale Team blevet organisatorisk flyttet til Sekretariatet. Formålet er at skabe tættere kobling mellem det boligsociale arbejde og indsatsen i forhold til klagesager og samarbejde med beboerdemokratiet og afdelingsbestyrelserne. Samtidig kan kompetencerne i Sekretariatet være med til at understøtte det boligsociale arbejde – til gavn for både drift, beboere og afdelinger.

Kompetenceudvikling med GoLearn

Ringgården har i 2024 indgået en treårig aftale med e-læringsplatformen GoLearn. Platformen giver alle medarbejdere adgang til et bredt katalog af faglige og personlige kurser, der kan tages fleksibelt og on demand. Målet er at styrke kompetencerne på en fleksibel og ressourceeffektiv måde – og samtidig understøtte en kultur, hvor videreuddannelse og faglig nysgerrighed er en naturlig del af hverdagen.

Særligt har vi haft fokus på opkvalificering i brugen af Microsoft Office-programmer som Excel og Outlook samt på at introducere AI-værktøjer, der kan hjælpe med at løse opgaver hurtigere og mere præcist. Denne indsats bidrager til effektivisering af arbejdsgange, færre gentagelser og bedre udnyttelse af vores digitale systemer.

Kompetenceudvikling er ikke kun et spørgsmål om effektivitet – det handler også om arbejdsglæde og motivation. Med GoLearn giver vi medarbejderne mulighed for at udvikle sig i takt med organisationens behov og deres egne interesser.

Udvalg for tomgangsforebyggelse

Siden sommeren 2024 har Ringgården oplevet stigende udfordringer med tomgang og tab på lejeledighed, særligt i ungdomsboliger og i enkelte familieboligafdelinger som Trigeparken og Marienlyst. Flere boliger har stået tomme i længere perioder trods aktiv udlejning, hvilket har ført til markante økonomiske tab i flere afdelinger.

For at imødegå denne udvikling har Ringgården nedsat et tværgående udvalg for tomgangsforebyggelse, der arbejder målrettet med at analysere og håndtere årsagerne til tomgang. Udvalget består af medarbejdere fra administrationen, drift og udlejning samt repræsentanter fra ledelsen.

Udvalget arbejder blandt andet med at identificere konkrete tiltag såsom ændrede udlejningsstrategier, øget kommunikation og målrettet markedsføring, der skal sikre en hurtigere genudlejning og begrænse huslejetab.

Beslutning om Salens fremtid

”Salen” er et selskabslokale i afd. 9 med plads til 60 personer, som Ringgården i mange år har lejet af afdelingen og videreudlejet til både interne og eksterne arrangementer. Lokalet har blandt andet været anvendt til beboerfester, møder og sociale aktiviteter – men de seneste år primært til eksterne udlejninger. Driften af Salen har dog i en årrække medført et betydeligt underskud for hovedforeningen, typisk i størrelsesordenen 230.000–250.000 kr. årligt, blandt andet på grund af lønudgifter til servicemedarbejder og begrænsede lejeindtægter.

I december 2024 besluttede Organisationsbestyrelsen at ændre anvendelsen af Salen, så den fra sommeren 2025 ikke længere videreudlejes, og den nuværende lejekontrakt med afdelingen er opsagt. Ændringen skal bidrage til en mere omkostningseffektiv drift, bl.a. gennem lavere vedligeholdelsesudgifter, bortfald af lønudgifter mv. Den fremtidige anvendelse skal nu drøftes sammen med afdelingen.

Digitalisering

I 2024 har Ringgården videreført og styrket indsatsen for digitalisering med et klart fokus på at effektivisere arbejdsgange, reducere manuelle processer og give både medarbejdere og beboere lettere adgang til information og selvbetjening.

Opgraderingen til EG Bolig version 3 danner stadig fundamentet for digital udvikling, og siden sommeren er der sket en markant oprydning og ensretning af data, så systemet i højere grad kan understøtte automatisering og rapportering. Det har blandt andet gjort det muligt at arbejde mere effektivt med økonomistyring, sagsopfølgning og dokumenthåndtering – på tværs af både administration og driftsområder.

Vi har sideløbende videreudviklet:

- MinSide – Ringgårdens digitale beboerunivers, som nu tilbyder flere funktioner som selvbetjening, dokumentarkiv og beskedsystemer, der minimerer behovet for telefonisk og fysisk kontakt.
- Bestyrelsesweb og Personaleweb, som er blevet udbygget med nye værktøjer til compliance, videndeling og registrering – fx i forbindelse med databehandlaftaler, GDPR og HR.

Digitalisering bidrager ikke alene til effektivisering, men også til bedre dokumentation og færre fejl, hvilket skaber højere kvalitet i både intern drift og beboerservice.

Digitalisering er derfor ikke kun tekniske forbedringer – de er en del af en langsigtet strategi for at gøre Ringgården mere effektiv, datadrevet og bæredygtig i sin drift.

Hvad skal der ske:

I 2025 vil Ringgården fortsætte arbejdet med at effektivisere hovedforeningens drift og sikre, at administrationsbidraget fortsat holdes på et stabilt og konkurrencedygtigt niveau.

Særlige indsatsområder vil være:

- Fuld implementering og opfølgning på brugen af GoLearn → Platformen bliver en integreret del af arbejdet med kompetenceudvikling og understøtter effektivisering i hverdagen.
- Videreudvikling af EG Bolig og datamodeller → Flere arbejdsgange digitaliseres og automatiseres – fx i forbindelse med dokumenthåndtering, budgetopfølgning og rapportering.
- Styrket brug af de digitale platforme MinSide, Personaleweb og Bestyrelsesweb → Leverandøren af vores digitale univers har varsel en større fornyelse af alle platformene, som gerne skulle give beboerne yderligere selvbetjeningsmuligheder og gøre det administrative arbejde lettere.
- Opfølgning på tomgangsudvalgets anbefalinger og eventuelle forslag til nye procedurer → afprøvning af nye tiltag.

Samtidig vil vi i administrationen følge udviklingen i administrationsudgifterne nøje, så vi kan identificere områder med særligt stigende omkostninger og vurdere, om der er behov for justering af arbejdsgange, ansvar eller ressourceanvendelse.

Læs mere om effektivitet, gennemsigtighed og egenkontrol i Ringgården på bf-ringgaarden.dk/god-almenledelse og helt generelt om effektivisering på almeneffektivitet.dk

NØGLETAL FRA HOVEDFORENINGEN OG AFDELINGERNE:

Årets resultat

Årets resultat for 2024 viser et overskud på kr. 1.709.411. Der var budgetteret med et underskud på kr. 249.000. De ting, der har påvirket resultatet mest positivt i 2024, var færre personaleudgifter og flere renteindtægter end budgetteret.

Kontorholdsudgifter har påvirket resultatet negativt, her er det især øgede omkostninger til IT-udgifter, rådgivning og juridisk assistance i forhold til budget der påvirker resultatet.

I tal var de største afvigelser mellem budget og regnskab:

- Personaleudgifter 855.605 kr.
- Renteindtægter 1.124.789
- Rådgivning -133.250 kr.
- IT-udgifter -175.830 kr.
- Juridisk assistance -308.077 kr.

Økonomiske nøgletal	2023	2024
Årets resultat	-224.013	1.709.411
Bruttoadministrationsudgifter	23.284.614	23.393.171
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	5.713	5.739
Antal lejemålsenheder	4.076	4.076
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	5.198	5.178
Rentesats til afdelingerne	4,79 %	4,46 %
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed disponible del	1.033	420
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.325	5.744

DISPOSITIONSFONDEN...

...er en fælles opsparing i Ringgården. Den bliver brugt til at dække større tab i afdelingerne, for eksempel når boliger står tomme, og afdelingen derfor ikke får husleje.

Organisationsbestyrelsen kan også bevilge tilskud til forskellige vigtige indsatser.

Dispositionsfonden har i 2023 givet tilskud til følgende	
Tab ved lejeledighed	1.583.560
Tab ved fraflytning	1.926.162
Hjemfald	245.404
Afdeling 19 og 20 - lukning tidligere boligsociale aktiviteter	-3.663
Afdeling 17	82.695
Afdeling 18 - boligsociale aktiviteter	98.936
Afdeling 19 og 20 - aktiviteter	210.125
Afdeling 21 - boligsociale aktiviteter	154.984

Afdeling 5, 6 og 10 - fælleshus	83.400
Afd. 9B - Huslejestøtte	718.667
Afd. 20 - Reguleringskonto	696.000
Det Boligsociale Fællessekretariat	197.763
Stadsarkivet	110.000
Miljøfonden	90.000
Fonden – Vision	2.625

Afdelingernes økonomi

Regnskaberne for 2024 resulterede i 42 afdelinger med overskud og fem med underskud.

Daginstitutioner er ikke med i denne opgørelse.

Afdelinger med overskud havde samlet set et overskud på kr. 5.896.800 kr. Afdelinger med underskud havde samlet set et underskud på kr. 237.639 kr.

Overskuddet i afdelingerne er i 2024 anvendt til	2024
Afvikling af underfinansiering	234.042
Overført til resultatkonto	5.662.758
I alt	5.896.800

Overskud indregnes i de kommende års budgetter med 1/3 hvert år. På samme måde skal underskud betales over de kommende år med 1/3 hvert år.

Hovedårsagerne til afdelingernes overskud er, at der er opnået væsentlige besparelser på konto 106 ejendomsskat, 115 alm. vedligeholdelse, 111 & 118 omkring prisen på El i forhold til det forventede i budget, og at der er indgået positivt kapitalafkast på konto 202.

Underskud i afdelinger skyldes forskellige parametre i de enkelte afdelinger.

RESULTATKONTO 2024

	Primo saldo	Underskud	Overskud	Afviklet underskud	Afvikling - underfinans.	Afviklet overskud	Saldo ultimo
1 Afdeling 1 - Vestre Ringgade m.fl.	-129.912	0	166.330	0	0	-50.000	-13.583
2 Afdeling 2 - Viborgvej m.fl.	137.817	0	52.339	0	0	-57.000	133.155
3 Afdeling 3	158.177	0	76.285	0	0	-67.000	167.461
4 Afdeling 4	48.002	0	3.167	0	0	-27.000	24.170
5 Afdeling 5	199.168	0	195.268	0	0	-136.000	258.437
6 Afdeling 6	665.940	0	152.478	0	0	-117.000	701.418
7 Afdeling 7	76.496	0	6.074	0	0	-33.000	49.570
8 Afdeling 7A	144.637	-18.004	0	0	0	-53.000	73.633
9 Afdeling 7B	39.419	0	1.909	0	0	-29.000	12.328
10 Afdeling 8	889.850	0	91.525	0	0	-439.000	542.375
11 Afdeling 9	466.176	-15.056	0	0	0	-163.000	288.120
12 Afdeling 9A	84.670	0	1.545	0	0	-24.000	62.215
13 Afdeling 9B	340.222	0	15.423	0	0	-152.000	203.645
14 Afdeling 9C	78.769	0	27.092	0	0	-31.000	74.860
15 Afdeling 9D	23.678	0	6.732	0	0	-4.000	26.410
16 Afdeling 10	313.958	0	11.927	0	0	-113.000	212.885
17 Afdeling 11	1.102.911	0	128.356	0	0	-360.000	871.267
18 Afdeling 12	473.089	0	141.363	0	0	-179.000	435.451
20 Afdeling 14	-3.142	0	203	0	0	-1.000	-3.939
21 Afdeling 14A	59.709	0	22.767	0	0	-36.000	46.476
22 Afdeling 14B	211.101	-101.330	0	0	0	-82.000	27.771
23 Afdeling 14C	1.034.260	0	394.882	0	0	-223.000	1.206.142
24 Afdeling 15	119.451	0	117.093	0	0	-22.000	214.545
25 Afdeling 15A	180.360	0	45.053	0	0	-99.000	126.413
33 Afdeling 17	487.112	0	433.134	0	0	-190.000	730.245
34 Afdeling 18	1.312.709	0	678.544	0	0	-288.000	1.703.253
35 Afdeling 19	631.748	0	585.659	0	0	-406.000	811.407
36 Afdeling 20	899.735	0	571.356	0	0	-535.000	936.091
37 Afdeling 21 - Marienlyst	1.621.074	0	95.211	0	0	-923.000	793.285
39 Afdeling 22	228.112	0	82.445	0	0	-65.000	245.556
40 Afdeling 23	330.319	0	193.688	0	0	-59.000	465.006
41 Afdeling 24	-102.489	0	103.567	13.400	0	0	14.479
42 Afdeling 25	49.294	0	23.446	0	0	-20.000	52.740
43 Afdeling 26	902.869	0	382.270	0	0	-326.000	959.139
46 Afdeling 27	158.054	0	65.226	0	0	-52.000	171.280
47 Afdeling 28	140.419	0	131.670	0	131.670	-82.000	58.419
48 Afdeling 29 - Økohuset	150.136	0	14.157	0	0	-71.000	93.292
49 Afdeling 30	-30.429	-50.966	0	3.100	0	0	-78.295
50 Afdeling 31	139.736	-52.284	0	0	0	-43.000	44.452
51 Afdeling 32	1.000	0	17.492	0	17.492	0	1.000
52 Afdeling 33 - Lærkehaven 1	-69.085	0	28.297	0	0	-2.000	-42.789
53 Afdeling 34 - Lærkehaven 2	58.643	0	102.809	0	11.752	-42.000	107.699
54 Afdeling 35 - Lærkehaven 3	12.644	0	5.426	0	0	-12.000	6.070
55 Afdeling 36 - Det Store Havnehus	442.785	0	73.128	0	73.128	-112.000	330.785
56 Afdeling 37 - Vulkanen	328.059	0	98.086	0	0	-86.000	340.145
57 Afdeling 38 - Bakkehusene	59.863	0	133.431	0	0	-40.000	153.294
58 Afdeling 39 - Søhesten	2.938.119	0	419.949	0	0	-1.588.000	1.770.068

NØGLETAL REGNSKAB 2024

			Konto 114	Konto 115	Konto 120	Konto 401	Konto 130	Konto 201
			Renholdels e kr. pr. m ²	Alm. vedl.hold kr. pr. m ²	Henl. planlagt vedl.hold kr. pr. m ²	Total henl. planlagt vedl.hold kr. pr. m ²	Tab brutto v. fraflytn. kr. pr. m ²	Boligleje kr. pr. m ²
AFD	AFD Navn	m ²						
1	Afdeling 1	12.142	80,84	20,73	170,48	906,83	1,45	1.126,45
2	Afdeling 2	3.318	116,02	38,31	390,60	1.549,70	15,78	861,45
3	Afdeling 3	2.488	94,71	45,43	434,08	2.872,74	12,47	1.123,54
4	Afdeling 4	3.852	93,37	30,93	352,28	1.411,69	17,13	1.103,73
5	Afdeling 5	16.337	78,25	26,58	217,61	699,22	3,64	864,14
6	Afdeling 6	12.541	93,18	38,95	342,88	1.690,76	16,29	918,43
7	Afdeling 7	1.865	116,15	58,08	463,40	2.968,67	0,00	1.039,68
8	Afdeling 7A	1.485	156,33	38,63	449,83	1.960,24	0,00	964,58
9	Afdeling 7B	2.142	79,95	11,58	336,13	1.114,96	0,00	799,56
10	Afdeling 8	27.323	94,89	49,99	373,31	502,46	5,67	866,48
11	Afdeling 9	8.383	79,11	81,89	399,63	1.596,59	-0,11	1.060,18
12	Afdeling 9A	680	6,14	57,92	470,59	2.387,37	0,00	979,48
13	Afdeling 9B	5.259	104,13	39,38	385,24	915,85	19,79	1.051,76
14	Afdeling 9C	511	4,80	36,21	499,02	1.771,79	0,00	1.040,57
15	Afdeling 9D	875	117,14	51,46	422,86	1.318,15	0,00	1.224,51
16	Afdeling 10	4.113	85,21	38,59	368,34	1.876,14	4,32	823,02
17	Afdeling 11	10.900	97,20	39,74	334,86	684,65	3,90	856,19
18	Afdeling 12	6.076	103,78	36,49	362,24	1.894,26	16,94	850,42
20	Afdeling 14	470	3,03	117,64	495,74	3.664,16	0,00	1.003,79
21	Afdeling 14A	510	22,96	47,66	558,82	1.780,10	205,90	1.021,92
22	Afdeling 14B	1.633	187,87	87,77	459,89	1.165,03	0,00	907,52
23	Afdeling 14C	13.381	85,10	38,34	294,45	1.126,37	0,43	868,30
24	Afdeling 15	7.256	121,43	81,12	307,47	285,27	13,19	1.031,36
25	Afdeling 15A	3.860	94,12	65,97	355,40	719,25	3,29	1.062,32
33	Afdeling 17	9.153	70,96	19,96	281,66	1.561,29	4,50	739,24
34	Afdeling 18	16.713	88,05	28,68	281,22	1.208,41	9,42	892,64
35	Afdeling 19	23.044	77,95	48,78	240,93	710,89	13,95	780,55
36	Afdeling 20	13.188	96,15	42,16	465,80	812,87	30,21	964,55
37	Afdeling 21 - Marienlyst	19.417	127,40	28,77	665,34	1.085,94	16,26	1.287,22
39	Afdeling 22	2.352	102,93	45,20	382,59	2.344,19	0,00	1.111,94
40	Afdeling 23	5.069	134,33	49,33	291,99	1.296,79	9,12	1.151,30
41	Afdeling 24	2.047	111,36	42,42	249,15	1.097,26	21,03	1.162,27
42	Afdeling 25	662	179,62	63,19	222,05	971,77	47,92	1.097,08
43	Afdeling 26	7.636	113,74	33,87	275,00	1.043,55	2,22	1.069,02
46	Afdeling 27	1.090	172,18	17,19	348,62	1.911,99	0,00	1.192,10
47	Afdeling 28	4.734	99,00	30,39	217,15	548,53	18,70	1.077,47
48	Afdeling 29 - Ølkøhuset	3.427	84,05	22,14	338,25	1.576,91	33,92	1.201,13
49	Afdeling 30	2.081	18,20	44,61	259,49	1.024,74	0,00	1.138,11
50	Afdeling 31	2.834	99,60	28,66	264,67	1.219,94	0,00	1.137,10
51	Afdeling 32	2.044	95,70	10,65	232,39	1.006,98	22,75	1.276,71
52	Afdeling 33 - Lærkehaven 1	4.825	78,67	21,17	140,93	154,94	2,44	1.101,31
53	Afdeling 34 - Lærkehaven 2	3.946	75,80	16,36	195,14	419,25	6,27	1.154,85
54	Afdeling 35 - Lærkehaven 3	3.355	71,84	14,46	180,32	631,32	2,81	1.104,50
55	Afdeling 36 - Det Store Havnehus	4.900	97,26	33,99	301,02	1.353,89	0,00	1.244,12
56	Afdeling 37 - Vulkanen	2.516	105,70	38,23	304,45	1.388,08	0,00	1.242,24
57	Afdeling 38 - Bakkehusene	4.817	51,87	15,73	180,61	816,39	0,00	1.129,89
58	Afdeling 39 - Sphesten	11.742	78,60	20,82	255,49	503,01	0,00	1.226,69

HENLÆGGELSER...

... er afdelingens opsparing til bestemte formål. Afdelingen skal løbende sørge for, at der bliver sparet op til vedligeholdelse.

Derfor laver vi også en plan for de kommende 30 års vedligeholdelse

i afdelingen. B-ordning er til den indvendige vedligeholdelse

af vægge, lofter og gulve i boligen. Den opsparing

hører til den enkelte bolig.

Afdelingernes henlæggelser	2023	2024
Planlagt vedligeholdelse i alt	83.987.000	99.443.000
Planlagt vedligeholdelse pr. m ² boligareal	280,55	332,59
B-ordning	10.163.148	10.259.970
B-ordning pr. m ² boligareal	33,95	34,32
Henlæggelser til tab på fraflyttere	1.178.000	727.000

OVERSICHT OVER HENLÆGGELSER PER 31/12-2024

AFD	AFD Navn	Konto 401 Planlagt vedligehold	Konto 403 Indv. Vedligeh. Fælleskonto	Konto 404 Indv. Vedligeh. B- ordning	Konto 405 Tab ved fræflytning	Konto 406 Reguleringskonto særstøtte	Konto 407 Saldo ultimo
1	Afdeling 1 - Vestre Ringgade m.fl.	11.010.677	192.290	2.083.579	80.207	0	-13.583
2	Afdeling 2 - Viborgvej m.fl.	5.141.918	12.888	1.096.699	0	0	133.155
3	Afdeling 3	7.147.383	96.365	674.237	64.188	0	167.461
4	Afdeling 4	5.437.962	60.435	1.410.163	122.303	0	24.170
5	Afdeling 5	11.422.913	339.254	5.505.904	105.424	0	258.437
6	Afdeling 6	21.203.524	44.855	3.992.983	98.989	0	701.418
7	Afdeling 7	5.535.079	0	426.748	42.502	0	49.570
8	Afdeling 7A	2.910.950	39.897	281.803	21.515	0	73.633
9	Afdeling 7B	2.388.239	132.235	391.810	43.609	0	12.328
10	Afdeling 8	13.728.652	201.060	6.773.470	95.811	0	542.375
11	Afdeling 9	13.383.772	72.763	2.016.928	39.781	0	288.120
12	Afdeling 9A	1.623.408	33.200	198.467	32.593	0	62.215
13	Afdeling 9B	4.816.470	56.180	1.153.297	17.789	0	203.645
14	Afdeling 9C	905.382	56.100	193.545	76.720	0	74.860
15	Afdeling 9D	1.153.381	49.586	172.246	29.592	0	26.410
16	Afdeling 10	7.716.545	71.260	1.242.193	37.384	0	212.885
17	Afdeling 11	7.462.719	337.181	3.669.503	60.025	0	871.267
18	Afdeling 12	11.509.528	222.202	1.872.344	24.834	0	435.451
20	Afdeling 14	1.722.154	13.720	138.854	35.961	0	-3.939
21	Afdeling 14A	907.850	5.000	108.272	2.578	0	46.476
22	Afdeling 14B	1.902.492	53.807	424.173	196.119	0	27.771
23	Afdeling 14C	15.071.940	281.966	3.138.851	226.594	0	1.206.142
24	Afdeling 15	2.069.883	180.283	2.670.707	2.284	0	214.545
25	Afdeling 15A	2.776.659	53.322	1.284.771	8.211	0	126.413
33	Afdeling 17	14.290.451	197.087	3.177.857	73.114	0	730.245
34	Afdeling 18	20.196.231	186.239	4.996.401	14.819	0	1.703.253
35	Afdeling 19	16.381.803	439.062	6.997.749	28.248	0	811.407
36	Afdeling 20	10.720.154	61.187	1.690.537	55.607	25.397.444	936.091
37	Afdeling 21 - Marienlyst	21.085.627	236.612	5.346.909	8.275	12.099.774	793.285
39	Afdeling 22	5.514.466	162.602	968.756	25.330	0	245.556
40	Afdeling 23	6.572.918	83.370	1.455.467	22.764	0	465.006
41	Afdeling 24	2.246.084	37.160	556.914	4.941	0	14.479
42	Afdeling 25	643.315	6.256	162.960	0	0	52.740
43	Afdeling 26	7.968.842	104.231	2.031.213	61.439	0	959.139
46	Afdeling 27	2.084.070	149.300	281.847	64.339	0	171.280
47	Afdeling 28	2.596.801	64.664	960.417	20.812	0	58.419
48	Afdeling 29 - Økohuset	5.403.291	86.232	729.002	17.311	0	93.292
49	Afdeling 30	2.132.474	40.000	436.673	82.673	0	-78.295
50	Afdeling 31	3.456.942	52.313	814.382	14.289	0	44.452
51	Afdeling 32	2.058.263	18.000	515.342	20.521	0	1.000
52	Afdeling 33 - Lærkehaven 1	747.566	43.100	964.761	177.241	0	-42.789
53	Afdeling 34 - Lærkehaven 2	1.654.287	27.560	747.922	25.572	0	107.699
54	Afdeling 35 - Lærkehaven 3	2.118.198	13.501	549.633	16.202	0	6.070
55	Afdeling 36 - Det Store Havnehus	6.634.049	50.800	735.018	76.865	0	330.785
56	Afdeling 37 - Vulkanen	3.492.412	22.964	400.612	45.000	0	340.145
57	Afdeling 38 - Bakkehusene	3.932.572	20.198	507.203	53.000	0	153.294
58	Afdeling 39 - Sphæsten	5.906.298	26.388	815.288	105.000	0	1.770.068