



Boligforeningen
Ringgården

Boligforeningen Ringgården
Maj 2024



Forvaltningsrapport 2023/2024



INDLEDNING

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Formålet med forvaltningsrapporten er at dokumentere, at Ringgården løbende arbejder med at effektivisere og har fokus på sparsommelighed på alle niveauer af organisationen. Rapporten beskriver de målsætninger Ringgården har for såvel hovedforeningen som for de enkelte afdelinger. Vi gør status på, hvorvidt vores målsætninger er opfyldt samt hvilke initiativer der er - eller vil blive - igangsat, for at komme helt i mål.

Forvaltningsrapporten er behandlet af Organisationsbestyrelsen på mødet i maj. Bestyrelsen tilslutter sig indholdet, og er generelt tilfreds med resultatet og den måde administrationen arbejder med opgaven.

INDHOLD

INDLEDNING	2
EGENKONTROL	3
Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen	3
Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag.....	4
Dokumentation for den udførte egenkontrol	4
ØKONOMISTYRING I RINGGÅRDEN	5
FIREÅRIGE UDGIFTSMÅL FOR AFDELINGERNE	6
GENNEMSIGTIGHED OG EFFEKTIVISERING.....	9
Gennemsigtighed.....	9
God Almen Ledelse	9
Åbenhed om netværk og tillidshverv	9
Styringsdialog	10
Compliance	10
Effektivisering	11
Effektivisering af driften	12
Effektivisering af administrationen	18
NØGLETAL FRA HOVEDFORENINGEN OG AFDELINGERNE:	20
Årets resultat	20
Afdelingernes økonomi	21



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 de seneste år, hvor egenkontrol nu også indgår som en del af det løbende arbejde med God Almen Ledelse. Der er således mest af alt 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 2023. Det er Organisationsbestyrelsens opfattelse, at modellen i 2023 har sikret, at bestyrelsen har fået den nødvendige viden til at træffe beslutninger.

Model for egenkontrol og økonomistyring findes på www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse.

Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen

Bestyrelsen har ansvaret for at sikre en effektiv drift, og derfor skal egenkontrollen ske med forankring og mandat i bestyrelsen. Organisationsbestyrelsen vedtager hvert år på mødet i december en plan for egenkontrol i det kommende år. På den måde sikrer bestyrelsen blandt andet, at:

- Ringgården arbejder aktivt på at forbedre og optimere organisationens drift og service.
- Ringgården fokuserer på at effektivisere organisationens processer med det formål at opnå sparsommelighed. Der er en bevidsthed om vigtigheden af at opretholde en effektiv og omkostningseffektiv drift.
- Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder af organisationen. Disse forretningsgange ajourføres årligt, hvilket antyder en kontinuerlig tilpasning til organisatoriske behov og ændringer.
- Organisationen gennemfører analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Der er en systematisk overvågning af disse udgifter med henblik på at sikre økonomisk stabilitet.

For at sikre at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har de nødvendige forudsætninger for at kunne varetage opgaven med egenkontrol, har organisationsbestyrelsen i juli 2023 vedtaget en "Introduktionspolitik for nyvalgte til organisationsbestyrelsen i Ringgården". 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".

Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag

Ledergruppen gennemfører løbende analyser af de enkelte drifts- og forretningsområder. Dette sker primært i forbindelse med enten gennemgang eller omlægning af arbejdsgange eller implementering af nye systemer, men kan også udløses af f.eks. introduktion af ny teknologi eller lovgivning, krav fra Tilsynet eller andre myndigheder eller på baggrund af markante udefrakommende prisstigninger.

Derudover udarbejdes der analyse af forbedrings- og eller effektivitetspotentiale på specifikke drifts- og forretningsområder forud for det årlige bestyrelsesseminar, ligesom der også til bestyrelsesseminariet, eller på forespørgsel fra organisationsbestyrelsen, bliver lavet evaluering af allerede igangsatte effektiviseringstiltag og/eller forbedringstiltag.

Analyser foretages på afdelings- eller hovedforeningsniveau afhængig af det enkelte drifts- eller forretningsområde.

Boligorganisationens effektivitet vurderes løbende på baggrund af Effektiviseringsstyrelsens effektivitetstal.

Derudover udarbejdes der årligt en tilbagevendende analyse af "Effektivisering i Ringgården", som tillige indeholder benchmark på de syv effektiviseringskonti på tværs af boligorganisationerne i 5. kreds på baggrund af tal fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Dokumentation for den udførte egenkontrol

Resultatet af den udførte egenkontrol fremgår af den årlige forvaltningsrapport, som udgives i tillæg til Organisationsbestyrelsens årsberetning.

Derudover kan beboerne og tilsynsmyndighederne følge organisationens arbejde med egenkontrol i materialet til den årlige styringsdialog, referater fra organisationsbestyrelsesmøderne og andet relevant materiale, som vil blive offentliggjort på Ringgårdens hjemmeside www.bf-ringgaarden.dk/god-almene-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).
- Månedsrapport 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).

Organisationsbestyrelsen er yderst tilfreds med den økonomistyring og rapportering, som har været udført i 2023, som har givet bestyrelsen den nødvendige indsigt i boligorganisations økonomi.



FIREÅRIGE UDGIFTMÅL FOR AFDELINGERNE

I forhold til kravet om fireårige udgiftsmål for afdelinger, traf Organisationsbestyrelsen i marts 2019 en overordnet beslutning om, at der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3 pct. i de enkelte afdelinger i forhold til de syv benchmark konti.

Ved fastlæggelsen af fireårige udgiftsmål for den kommende periode 2024-2027 er Organisationsbestyrelsen gået bort fra denne fremgangsmåde. Det er et overordnet mål for Ringgården at øge effektiviteten og samtidig fastholde kvaliteten i boligorganisationen. Dette arbejdes der struktureret og systematisk med.

Da det dog følger af driftsbekendtgørelsen, at de almene boligorganisationer skal sætte fireårige mål for udviklingen i afdelingernes omkostninger, har Organisationsbestyrelsen vedtaget differentierede udgiftsmål for de syv konti. Udgiftsmålene for de enkelte benchmark konti er:

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 %
117/122	B-ordning	0,0 %

Vi har i første omgang udvalgt følgende fokuskonti, baseret på, hvor vi vurderer, at der er det største besparelspotentiale: Forsikring, Renholdelse, Almindelig vedligeholdelse, Indvendig vedligeholdelse/B-ordning. Der vil løbende blive igangsat effektiviseringstiltag på de enkelte fokusområder.

Budgetmålene bliver indarbejdet i det enkelte afdelingsbudget. Her vurderes det på afdelingsniveau, om en afdeling kan gøre det bedre end det fastsatte budgetmål. Det enkelte afdelingsbudget afspejler derfor afdelingens konkrete egne budgetmål.

I den følgende oversigt vises tal samlet for de syv benchmarkkonti. Der vises regnskabstal for 2014 (baseline) og 2023. De nuværende budgettal for 2024 er også vist, og disse er fremskrevet med de ovenfor nævnte budgetmål for årene 2025-2028.

Afdeling	Antal enheder	Regnskab		Budget				
		2014	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Afd. 1*	149	2.463.837	3.232.249	3.505.000	3.574.455	3.646.133	3.720.093	3.796.399
Afd. 2	58	1.063.095	1.089.401	1.234.000	1.258.005	1.282.802	1.308.412	1.334.856
Afd. 3	32	809.170	726.014	812.000	825.440	839.379	853.831	868.806
Afd. 4	58	1.012.097	1.151.554	1.220.600	1.243.870	1.267.953	1.292.871	1.318.647
Afd. 5	221	4.267.776	4.177.419	4.686.500	4.776.258	4.869.096	4.965.099	5.064.355
Afd. 6	210	3.999.797	3.807.347	4.250.100	4.330.933	4.414.573	4.501.096	4.590.582
Afd. 7	51	706.822	770.419	842.700	858.403	874.680	891.547	909.020
Afd. 7A	27	504.258	511.195	612.200	623.315	634.821	646.728	659.047



Afdeling	Antal enheder	Regnskab		Budget				
		2014	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Afd. 7B	36	613.800	629.544	733.200	748.340	763.998	780.190	796.930
Afd. 8	391	8.660.468	8.039.888	8.899.000	9.038.545	9.183.611	9.334.333	9.490.848
Afd. 9	107	2.726.865	2.656.319	2.983.000	3.023.930	3.066.702	3.111.359	3.157.945
Afd. 9A	8	126.557	132.643	162.400	164.575	166.872	169.294	171.844
Afd. 9B	57	1.705.589	1.671.791	1.798.000	1.829.340	1.861.797	1.895.401	1.930.180
Afd. 9C	6	93.136	102.725	134.000	135.470	137.034	138.695	140.455
Afd. 9D	11	292.489	290.734	303.800	308.370	313.123	318.063	323.195
Afd. 10	54	1.258.810	1.070.330	1.199.700	1.219.683	1.240.409	1.261.898	1.284.168
Afd. 11	151	3.284.531	3.034.531	3.452.400	3.512.295	3.574.332	3.638.566	3.705.054
Afd. 12	86	1.844.630	1.638.166	1.853.500	1.887.118	1.921.881	1.957.819	1.994.964
Afd. 14	5	80.946	122.937	120.000	121.030	122.143	123.341	124.626
Afd. 14A	6	88.757	111.708	120.000	121.340	122.766	124.280	125.883
Afd. 14B	30	643.138	624.602	710.900	723.623	736.790	750.414	764.506
Afd. 14C	113	3.289.875	2.944.498	3.591.000	3.644.325	3.699.887	3.757.744	3.817.954
Afd. 15	92	2.116.701	2.139.114	2.312.900	2.351.588	2.391.661	2.433.156	2.476.108
Afd. 15A	49	990.932	1.046.099	1.162.800	1.181.495	1.200.902	1.221.039	1.241.925
Afd. 16**	11	47.876	77.664	80.000	81.270	82.600	83.990	85.442
Afd. 16B**	12	75.241	62.111	136.000	136.440	136.964	137.574	138.271
Afd. 16C**	37	252.214	118.585	199.000	200.220	201.572	203.057	204.678
Afd. 16D**	11	105.927	109.896	150.800	152.230	153.749	155.359	157.061
Afd. 16F**	12	71.545	99.247	100.000	100.950	101.968	103.054	104.210
Afd. 16G**	8	87.074	57.715	66.000	66.980	68.009	69.089	70.221
Afd. 17	101	2.298.213	2.185.421	2.432.800	2.471.235	2.511.183	2.552.683	2.595.775
Afd. 18	201	4.852.624	4.494.806	4.968.000	5.061.145	5.157.394	5.256.829	5.359.536
Afd. 19	281	6.997.999	6.979.009	7.039.500	7.160.733	7.286.406	7.416.635	7.551.538
Afd. 20	153	4.623.878	3.975.224	4.121.500	4.192.593	4.266.228	4.342.471	4.421.388
Afd. 21***	325	5.834.556	7.168.357	7.470.000	7.604.640	7.743.903	7.887.911	8.036.788
Afd. 22	33	714.874	701.511	853.000	866.390	880.301	894.744	909.734
Afd. 23	73	1.661.750	1.600.550	1.863.400	1.893.420	1.924.559	1.956.845	1.990.306
Afd. 24	30	825.866	690.904	747.000	759.765	772.975	786.641	800.775
Afd. 25	18	369.247	318.021	348.000	354.135	360.497	367.093	373.927
Afd. 26	100	2.069.824	2.089.356	2.418.600	2.459.140	2.501.174	2.544.741	2.589.880
Afd. 27	28	456.469	471.551	552.800	564.080	575.724	587.742	600.144
Afd. 28	61	1.152.582	1.189.052	1.378.000	1.401.850	1.426.600	1.452.275	1.478.898
Afd. 29	38	779.138	799.635	877.400	892.720	908.576	924.982	941.952
Afd. 30	26	336.067	443.023	435.000	441.800	448.912	456.344	464.106
Afd. 31	35	610.553	671.684	757.000	771.375	786.256	801.658	817.595
Afd. 32	28	488.523	576.191	634.000	645.710	657.820	670.342	683.285
Afd. 33	50	974.104	1.000.374	1.145.400	1.167.515	1.190.357	1.213.946	1.238.304
Afd. 34	40	796.085	796.908	919.000	935.990	953.562	971.731	990.514
Afd. 35	32	615.176	642.586	726.000	740.100	754.660	769.694	785.215
Afd. 36	99	1.618.999	1.606.895	1.878.000	1.917.060	1.957.495	1.999.345	2.042.652
Afd. 37	50	720.459	777.526	1.021.000	1.041.515	1.062.767	1.084.776	1.107.565
Afd. 38	47	0	813.036	1.086.500	1.107.713	1.129.630	1.152.271	1.175.656
Afd. 39	138	0	2.903.895	3.363.000	3.435.935	3.511.182	3.588.805	3.668.873
Alle afd.	4.086	82.081.389	85.142.405	94.466.848	96.126.838	97.846.817	99.628.345	101.473.035

** Daginstitutioner – ikke boligafdelinger



Det er værd at bemærke, at de samlede udgifter på de syv benchmark-konti i 2023 er stort set på niveau med 2014, hvis der ses bort fra afdeling 38 og 39, der ikke fandtes i 2014. Faktisk er 2023 tallene 656.000 kr. lavere. 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 mm.

At vi kan holde omkostningsniveauet over en 10-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 2023 både i forhold til løbende prisstigninger og reelt forbrug. Vi har generelt brugt besparelser til at øge henlæggelserne til finansiering af langtidsplanerne, da der var et efterslæb på disse samtidig med, at tidshorisonterne er øget gradvist i de seneste år.

Budget 2024 viser en stor stigning. Det skyldes voldsom inflation og overenskomststigninger i 2023, som der ikke var budgetteret med, og som derfor skal absorberes for både 2023 og 2024 i budgetterne for 2024. Der er altså ikke tale om, at vi har øget vores forbrug væsentligt, men vi er ramt af samfundsmæssige økonomiske stigninger.



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.

Vi samarbejder tæt med vores revisor, Beierholm. De foretager årligt revision af alle vores regnskaber, gennemgår løbende forskellige områder og foretager uanmeldte kontrolbesøg. Vi kan med tilfredshed konstatere, at dette års gennemgang ikke har givet anledning til væsentlige eller kritiske anmærkninger fra vores revisor. De kommer altid med anbefalinger til forbedringer, som vi tilretter efter.

Gennemsigtighed

God Almen Ledelse handler om, hvordan boligorganisationen løser sine opgaver i praksis. Det kræver ordentlighed og gennemsigtighed.

God Almen Ledelse

Som boligorganisation er vi en nonprofit-organisation, og alt, hvad vi gør, gør vi for beboernes penge. Uanset om det handler om nye legepladser i en afdeling, snerydning, boligforeningsfest, indkøb af nyt IT-udstyr i Administrationen – ja selv personalets julegaver og aftensmad til organisationsbestyrelsesmøder – betales af beboernes husleje. Derfor skal vi selvfølgelig sikre, at pengene bruges bedst muligt. Det gør vi blandt andet ved løbende at gennemgå eksisterende retningslinjer eller fastsætte nye politikker for udgifter i Organisationsbestyrelsen og afdelingerne.

Det har vi gjort:

Organisationsbestyrelsen har i 2023 vedtaget eller opdateret retningslinjer for:

- Befordring og transport
- Diæter
- Gavepolitik for beboerdemokrater
- Introduktion af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer
- Studieture
- Tabt arbejdsfortjeneste
- Telefon og IT.

Hvad skal der ske:

I den kommende tid vil Organisationsbestyrelsen også se på Ringgårdens politikker for indkøb, sponsorater og velgørenhed, anvendelse af dispositionsfond og arbejdskapital, Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisation og -afdelinger samt se på afdelingsbestyrelsens udgifter.

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, næstformand	Varmecentral Aarhus V	0	Nej
	BL's 5. kreds (suppleant)	0	1.544
Morten B. Kjær, bestyrelsesmedlem	BL's 5. kreds	0	3.785
Martin Hersom Bien, direktør	Byens Netværk	22.500	Nej
	Business Club Aarhus	9.750	Nej
	Byggesocietet, Aarhus	3.594	Nej
	Lystrup Fjernvarme	0	1.730
Holger Lunde Jørgensen, projektchef	BYG-ERFA	4.475	Nej
Maria Adelheid, sekretariatschef	Juridisk Netværk i Almene boliger (JUC)	29.937	Nej
Helle Bøhl-Møller, tidligere driftschef	BL Driftsledernetværk	4.000	Nej
	BL Indkøbsnetværk	3.000	Nej
	Lystrup Fjernvarme	0	15.668
Flemming Amdisen Andersen, administrationschef	Ingen netværk	0	0

Styringsdialog

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

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

På mødet i 2023 blev særligt drøftet Ringgårdens fokus på effektivisering, de mange indsatser for at forny beboerdemokratiet, udlejningssituationen og problemerne med tomgang i særligt Trigeparken, Marienlyst og organisationens ungdomsboliger.

Compliance

De almene boligorganisationer er underlagt en lang række regulatoriske regler, som skal sikre, at vi forvalter beboernes penge, men også deres data sikkert og ansvarligt. Det gælder lige fra at sikre klare forretningsgange på alle væsentlige områder til udbud af vores opgaver og etablering af en whistleblowerordning til at forebygge eller opdage uregelmæssigheder.



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.

I 2023 er det særligt arbejdet med vores behandling af personoplysninger, vi har haft fokus på. Det gælder såvel vores beboeres som medarbejdernes og andre personers personoplysninger - altså generelt alle personer, som vi kommer i berøring med i dagligdagen.

Vi har vedtaget et nyt årshjul for compliance og arbejder nu med mere klare, faste procedurer for indgåelse og gennemgang af databehandleraftaler samt tilsyn med vores databehandlere. Alle vores eksisterende retningslinjer og politikker for behandling af personoplysninger har også fået et serviceeftersyn, og vi har implementeret en række nye. Ansvar er fordelt til de relevante ledere som i samarbejde med Ringgårdens complianceansvarlige skal sikre, at vi holder os ajour, at årshjulet følges, og at de gode vaner fastholdes i organisationen.

Der er også lagt en fast plan for awareness-undervisning af alle nye medarbejdere og organisationsbestyrelsesmedlemmer samt løbende årlig opdatering. Vi har udvidet vores compliance-univers på både Personaleweb og Bestyrelsesweb med råd og vejledning til både medarbejdere og beboerdemokrater.

Hvad skal der ske:

Vi vil forsætte arbejdet med at udbrede viden om behandling af personoplysninger i organisationen. Derudover vil vi have fokus på IT-sikkerhed og sikre, at vi er godt rustet mod sikkerhedsbrud og kan håndtere den øgede digitalisering.

Effektivisering

Siden 2016 har der været indgået to politiske aftaler om, at vi samlet set i den almen 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 med 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.

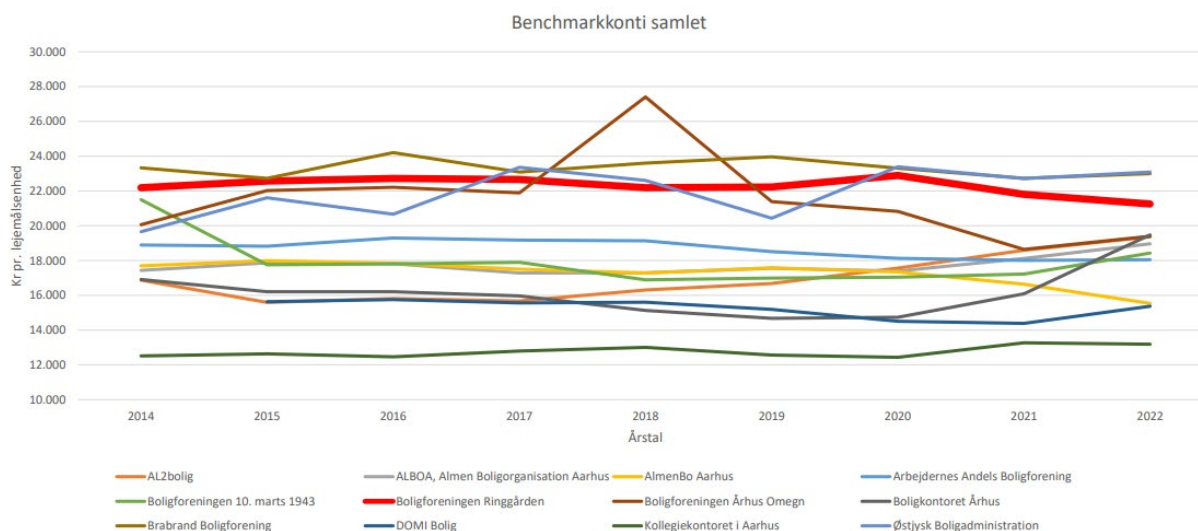
Aarhus Kommune følger hvert år op på, hvordan vi arbejder med besparelser i Ringgården. Til det formål bliver der brugt en model, hvor hver afdeling bliver benchmarket mod andre almene afdelinger. Vi bliver sammenlignet med andre på syv udvalgte konti i afdelingerne.

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	2021	2022	2023
109 - Renovation	1.327	1.479	1.667
110 - Forsikringer	1.165	991	1.088
111 - Afdelingernes energiforbrug	1.040	1.391	1.129
112 - Administrationsbidrag	4.788	4.911	5.018
114 - Renholdelse	6.527	6.565	6.918
115 - Almindelig vedligeholdelse	3.885	3.271	3.119
117/122 - Istandsættelse ved fraflytning - B-ordning	3.275	2.643	2.706
I alt på udvalgte konti	22.007	21.251	21.645

Hvis man sammenligner Ringgården med de øvrige boligorganisationer i BL's 5. kreds (Aarhus), ligger vi forsat relativt højt på omkostningssiden. Man kan dog se, at det målrettede arbejde, vi har lavet de senere år, har båret frugt. Alle tal er i løbende tal, 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.

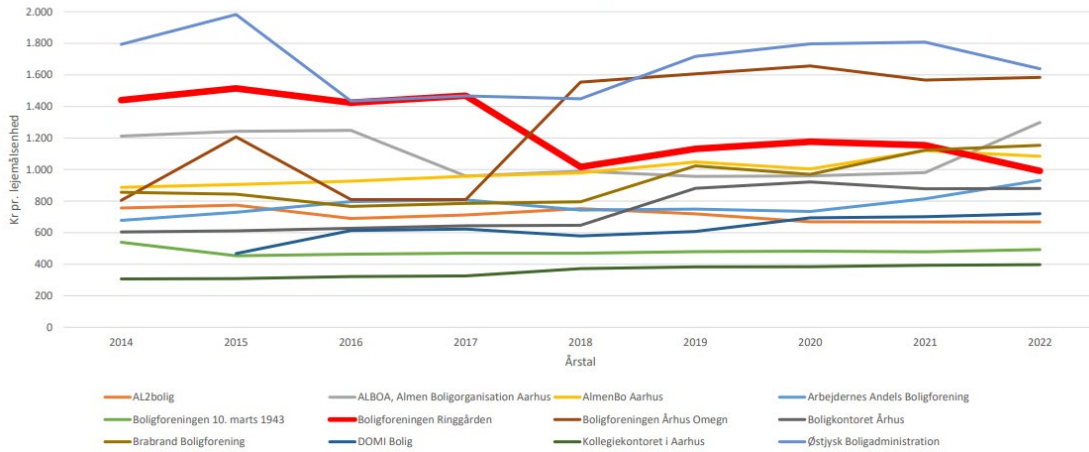


Effektivisering af driften

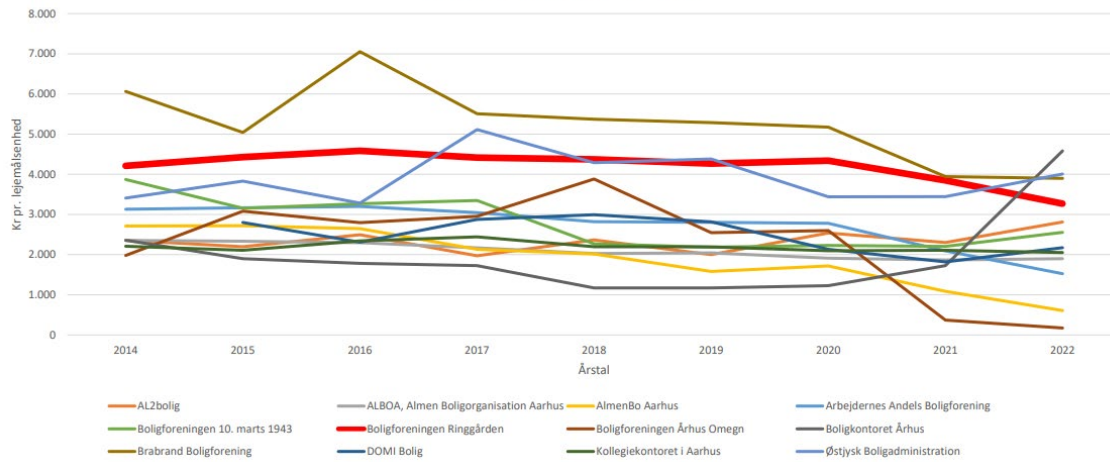
Det har vi gjort:

Vi har senest arbejdet målrettet med at opnå besparelser på konto 110 (forsikringer), 115 (alm. vedligeholdelse) og 117/122 (Istandsættelse ved fraflytning). Siden 2014 har udgifterne i Ringgården på disse tre konti udviklet sig sådan:

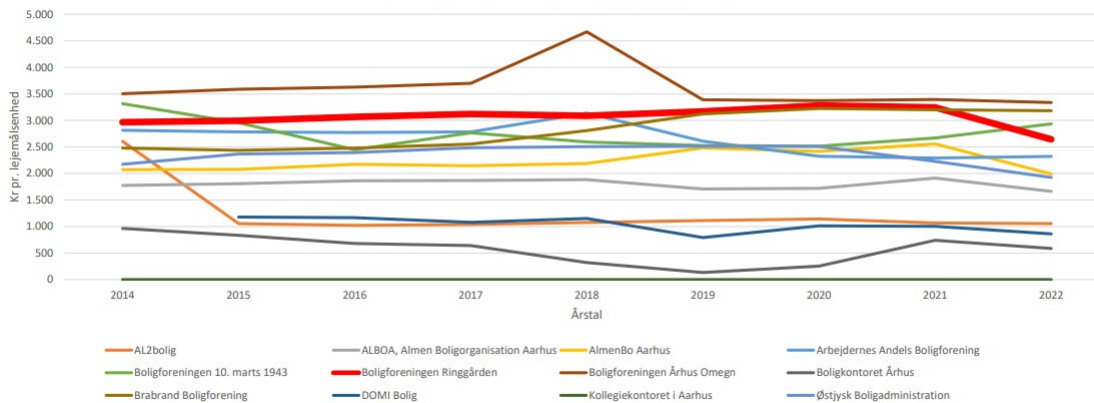
Kto 110 - forsikringer



Kto 115 - almindelig vedligeholdelse



Kto 117, 121 og 122 - indvendig vedligeholdelse



Besparelserne er opnået ved, at vi har haft et udbud af vores forsikringer, som har givet os en samlet billigere pris. Den pris gjaldt også i 2023.

På den almindelige vedligeholdelse har vi løst flere opgaver selv i stedet for at bruge håndværkere, og vi har haft fokus på at købe økonomisk ind. Det arbejder vi stadig med at gøre endnu bedre i 2024.

Beløbet til indvendig vedligeholdelse er faldet, fordi vi har nedsat opsparingen til B-ordningen. Vi kunne se, at der blev sparet mere op, end der blev brugt. Meningen er, at opsparing og forbrug skal være i balance. I 2023 holdt vi beløbet på samme niveau, men måske kan vi på sigt sænke det yderligere.

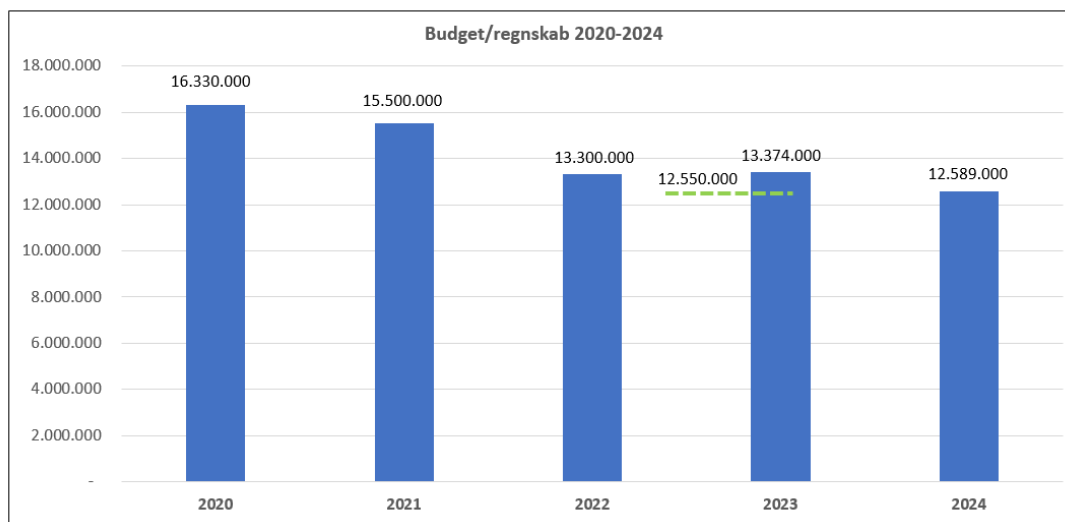
I 2023 startede vi et arbejde op på at effektivisere konto 114 - renholdelse. Det gjorde vi blandt andet ved at reducere antallet af faste afløsere og i stedet ansatte sommerafløsere, der skal hjælpe til i de travle grønne måneder fra april til oktober.

Snerydning blev i nogle områder blevet lagt ud til en ekstern entreprenør. På den måde sparede vi den faste omkostning til at have medarbejdere på vagt i weekenderne. Det er naturligvis vejret som bestemmer, om det bliver en konkret besparelse ved udlicitering, men vi kan se, at stadig færre boligselskaber har internt beredskab, fordi det generelt er billigere med en ekstern entreprenør, som kun får betaling for det arbejde, der faktisk bliver udført.

Konto 114/115 – status på de seks indsatsområder

<p>114 - standarder</p> <ul style="list-style-type: none"> Fælles standarder for trappevask og grønne områder Udbud af rengøring 	<p>114/115 – gør-det-selv</p> <ul style="list-style-type: none"> Lave flere håndværkeropgaver selv Bruge robotplæneklippere Udlicitere grønne opgaver i spidsperioder 	<p>114 - bemanding</p> <ul style="list-style-type: none"> Fast bemanning tilpasset vinterhalvåret Eksterne afløsere og leverandører i sommerhalvåret 	<p>115 - minikurser</p> <ul style="list-style-type: none"> Genopfriskning af fagkompetencer Bruge alle vores fagligheder 	<p>115 - kontering</p> <ul style="list-style-type: none"> Bruge konto 115 til fejl og mangler Bruge konto 116 til vedligehold og nyt Lave flere poster på 116 	<p>114/116 – pres prisen</p> <ul style="list-style-type: none"> Udbud/prisaftaler på faste ydelser Udbud af materialer/produkter

Udvikling og prognose konto 115



Hvad skal der ske:

Forsikring - konto 110

Prisen på vores forsikringspræmie følges tæt, og vores forsikringsmægler analyserer hele tiden, om vi skal ændre i størrelse på selvrisko mv. og dermed også den præmie, vi betaler.

Administrationen vurderer løbende om, hvorvidt disse forslag skal implementeres. Der er budgetteret med 3 pct. stigning pr. år i perioden 2025-2027.

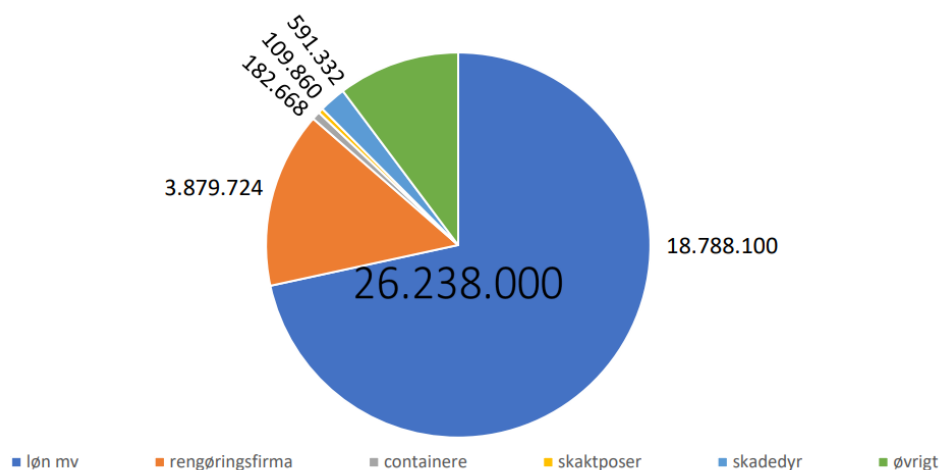
Renholdelse – konto 114

Vi har budgetteret med en 3 pct. lønstigning i perioden 2025-2027 pr. år. Over de tre år arbejder vi dog på effektiviseringer, der netto sparer 1 mio. kr. samlet over de tre år.

Med baggrund i budgetter og regnskab for 2022 og 2023 er der lavet en analyse af hvilke underposter, der genererer de største omkostninger og hvilke mulige tiltag, der er for at effektivisere disse områder, uden at det får konsekvenser for den nuværende strategi med nærvær og kvalitet i områderne.



Konto 114 regnskab 2022



Hovedindsatsområderne er følgende udgiftsposter:

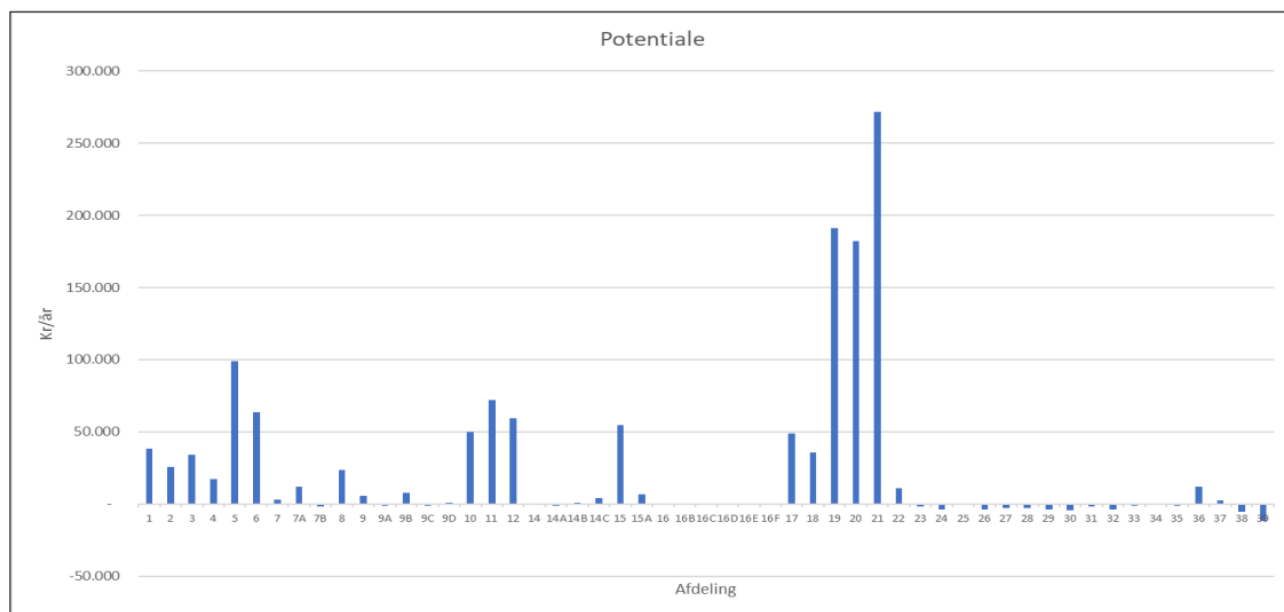
- Løn til ejendomsfunktionærer: Personale, afløsere, lærlinge.
- Rengøringsfirma: Trappevask.
- Skaktposer: Udlevering af gratis affaldsposer.
- Anden renholdelse: Bekæmpelse af skadedyr.

De budgetterede besparelser forventes i relation til lønomkostninger at kunne opnås ved blandt andet at afskaffe sommerafløsere og i stedet indkøbe ekstern hjælp til opgaver i det grønne i sommerhalvåret.

I forhold til omkostninger til rengøringsfirma og anden renholdelse, forventes de største besparelser som følge af udbud af henholdsvis trappevask og skadedyrsbekæmpelse.

Endelig igangsættes mindre indsatser såsom afskaffelse af skakt- og affaldsposer i dialog med afdelingsbestyrelserne og indkøbsaftaler på blandt andet arbejdstøj.

Potentiale i afdelinger pr. år på konto 114



Almindelig vedligeholdelse – konto 115

Der budgetteres med 2 pct. fald i omkostningerne pr. år fra 2025-2027.

Det kan konstateres, at de igangsatte effektiviseringer af konto 115 allerede, har vist bedre resultater end budgetteret, og vi har endnu ikke set den fulde effekt, hvorfor der forventes at kunne findes yderligere besparelser over de kommende år.

Indvendig vedligeholdelse/B-ordning – konto 117/122

Henlæggelsen er tidligere fastsat af Organisationsbestyrelsen. De afdelinger, der ligger ikke ligger på 35 kr. pr. kvm. årligt, reguleres til dette beløb.

Der er nedsat en gruppe i Administrationen til at gennemgå hele forretningsprocessen ved brug af B-ordningen. Gruppen vil komme med et oplæg til, hvordan forretningsprocessen fremover anbefales varetaget.

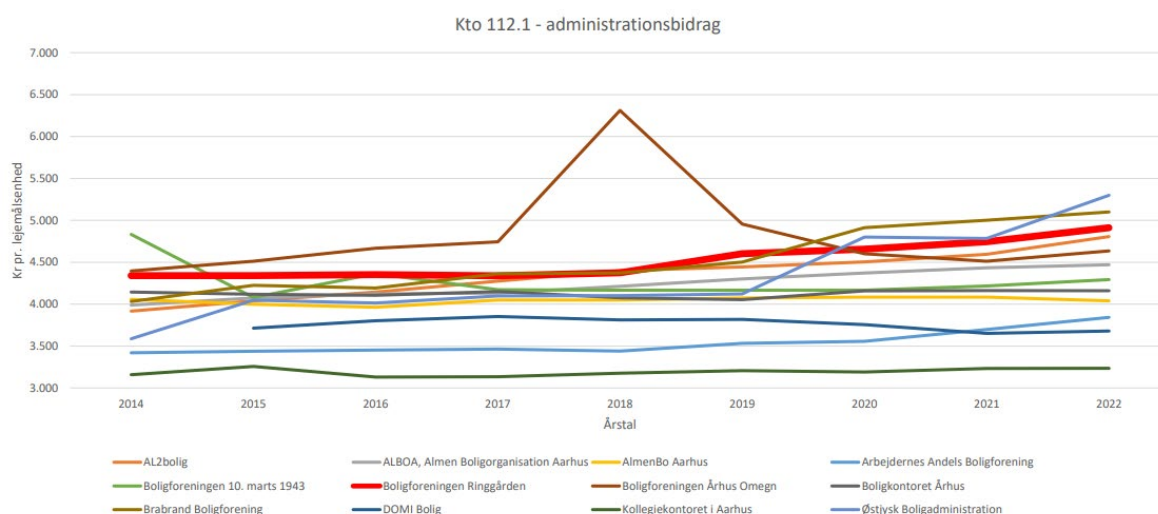
Granskning

Vi har i Ringgården modtaget vores første granskningsrapporter i tredje kvartal 2023. De sidste er leveret i første kvartal 2024. Granskningsrapporterne er et eftersyn af vores langtidsplaner, hvor eksterne uvildige bygningsagkyndige har gennemgået alle Ringgårdens afdelinger på 20 væsentlige bygningsdele.

Vi får for hver afdeling en rapport, hvor granskeren sammenligner sine egne konklusioner på løbende vedligeholdelse, restlevetid og udskiftningspris med vores langtidsplaner. Vi bruger granskningsrapporterne til at sikre et endnu højere kvalitetsniveau på vores langtidsplaner. På den måde får vi et så

godt budget som muligt for, hvad vi har brug for af økonomi til vedligeholdelse og renovering i hver enkelt afdeling.

Effektivisering af administrationen



Det har vi gjort:

Digitalisering

Arbejdet med digitalisering har i 2023 primært været fokuseret på opgradering af EG Bolig til version 3. Den nye version giver mulighed for nye digitale processer, og der er derfor sket opdatering af processer og datastruktur på en lang række punkter i både Administrationen og i områderne.

Samtidig har vi i 2023 implementeret en ny version af Exacto-systemet, som vi anvender til regnskabsudarbejdelse og budgetlægning. Opgraderingen af Exacto giver bedre arbejdsprocesser og minimerer risiko for fejl, da der er direkte integration til EG Bolig.

I Administrationen er også implementeret AcuBiz, der er en digital mobilløsning til håndtering af udlæg og kvitteringer for indkøb på firmakort. På sigt vil løsningen også blive udbredt til områderne og beboerdemokratiet.



Derudover har vi arbejdet med en videreudvikling af både vores digitale beboerunivers MinSide, hvor der hele tiden kommer flere funktioner til, som gør det nemmere for vores beboere at få hurtig hjælp i hverdagen, samt vores Bestyrelsesweb og Personaleweb, som skal gøre hverdagen lettere for både beboerdemokrater og medarbejdere.

Indkøbsaftaler

Vi er i Ringgården i 2023 indgået i samarbejdet AlmenIndkøb. Det er et landsdækkende indkøb på tværs af boligorganisationer, hvor vi i fællesskab udbyder indkøb og serviceydelser. Vi har rigtig mange ting til fælles på tværs af de almene boligorganisationer, og derfor giver det mening, at vi også foretager indkøb på en række områder i fællesskab. På den måde kan vi opnå bedre priser og vilkår. Vi har første omgang indgået i et indkøbsfællesskab af el- og vvs-artikler gennem Solar.

Hvad skal der ske:

Digitalisering

Arbejdet med opgradering af EG Bolig og digitalisering fortsætter i 2024. Da EG Bolig er vores primære system i dagligdagen, har vi stort fokus på at udnytte systemets funktioner optimalt, og vil også løbende tage nye moduler i brug, hvis det kan skabe værdi.

Vi arbejder desuden løbende med procesoptimering og kommer også i stigende grad til at gøre brug af automatiserede arbejdsprocesser og workflows.

Endelig ved vi, at vores leverandør af såvel vores hjemmeside som vores Personale- og Bestyrelsesweb samt beboernes MinSide forventer en større opgradering, som vil lette mange af vores processer i dagligdagen.

Indkøbsaftaler

I de kommende år forventer vi at udvide både omfanget af indkøbsaftaler og deltagere i netværket. AlmenIndkøb drives af Lejerbo efter almene principper med hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Flytning af omkostninger til lærlinge

Personaleomkostninger for ejendomsfunktionær-lærlinge flyttes fra konto 112 Administrationsbidrag til konto 114 Renholdelse, da denne omkostning reelt bør ligge der, hvor den styres og anvendes.

Omkostningerne til lærlingelønningerne på konto 114 bliver fordelt efter de aktuelle fordelingstal til de afdelinger, der har en varmemester.

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



NØGLETAL FRA HOVEDFORENINGEN OG AFDELINGERNE:

Årets resultat

Årets resultat for 2023 viser et underskud på kr. 224.013. Der var budgetteret med et underskud på kr. 249.000. De ting, der har påvirket resultatet mest i 2023, var en vikardækning ved barsel og sygdom.

Rådgivning er især forøget på grund af øvrig regnskabsmæssig assistance og erklæringer, der ligger udenfor aftalen. Ekstra omkostninger til IT skyldes implementering af ny regnskabs- og budgetmodel samt større prisstigninger end forventet på vores ERP-program.

I tal var de største afvigelser mellem budget og regnskab:

- Personaleudgifter 658.019 kr.
- Rådgivning 312.044 kr.
- IT-udgifter 116.285 kr.

Økonomiske nøgletal	2022	2023
Årets resultat	-3.920.961	-224.013
Bruttoadministrationsudgifter	24.130.987	23.284.614
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	5.916	5.713
Antal lejemålsenheder	4.079	4.076*
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	5.447	5.198
Rentesats til afdelingerne	-7,40 %	4,79 %
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	11.238	11.953
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (oplyst i regnskab side 18)	5.376	5.325

* Antallet af lejemålsenheder er ændret, fordi vi i forbindelse med nedlæggelsen af garager i afdeling 11 løbende har stoppet udlejning og lejemål, dette fortsætter ind i 2024. Der er desuden ændret i lejemål i afdeling 9B i forbindelse med renovering, der har vi opdelt to lejemål til fire.

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	2.277.694
Tab ved fraflytning	280.846
Hjemfald	248.796
Afdeling 19 og 20 - lukning tidligere boligsociale aktiviteter	-476.624
Afdeling 17 - boligsociale aktiviteter	42.216
Afdeling 18 - boligsociale aktiviteter	94.225
Afdeling 19 og 20 - boligsociale aktiviteter	205.000
Afdeling 21 - boligsociale aktiviteter	300.503
Afdeling 5, 6 og 10 - fælleshus	94.400
Afd. 20 - Reguleringskonto	696.000
Afd. 34 - varmesystem	220.660
Afd. 35 - varmesystem	200.000
Vision	2.270
Det Boligsociale Fællessekretariat	197.598
Projekt Ready	20.624
Projekt affaldssortering	67.798
Miljøfonden	30.000

Afdelingernes økonomi

Regnskaberne for 2023 resulterede i 42 afdelinger med overskud og 5 med underskud. Daginstitutioner er ikke med i denne opgørelse.

Afdelinger med overskud havde samlet set et overskud på kr. 4.979.190 kr. Afdelinger med underskud havde samlet set et underskud på kr. 222.012 kr.

Overskuddet i afdelingerne er i 2023 anvendt til	2023
Afvikling af underfinansiering	904.466
Overført til resultatkonto	3.574.724
I alt	4.979.190

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 111 og 118 omkring prisen på EI i forhold til det forventede i budget, og at der er indgået positivt kapitalafkast på konto 202.

Underskud i afdelingerne skyldes forskellige parametre. I afdeling 1 er underskuddet især genereret af fælles udgifter til EI, og af at den negative ydelsesstøtte er større end forventet. I afdeling 24 ligger den største afvigelse i udgifter til snebekæmpelse, mens det igen i afdeling 30, 33 og 39 hovedsageligt er den negative ydelsesstøtte, som er større end forventet. I Afdeling 39 påvirkes resultatet desuden af udgifter til den verserende momssag.

2023/2024

Forvaltningsrapport

RESULTATKONTO 2023

	Primo saldo	Underskud	Overskud	Afviklet underskud	Afvikling - underfinans.	Afviklet overskud	Saldo ultimo
1 Afd. 1 - Vestre Ringgade m.fl.	151.435	-48.347	0	0	0	-233.000	-129.912
2 Afd. 2 - Viborgvej m.fl.	169.683	0	65.134	0	0	-97.000	137.817
3 Afdeling 3	201.854	0	42.322	0	0	-86.000	158.177
4 Afdeling 4	79.782	0	6.220	0	0	-38.000	48.002
5 Afdeling 5	407.168	0	354.534	0	354.534	-208.000	199.168
6 Afdeling 6	351.555	0	325.385	0	0	-11.000	665.940
7 Afdeling 7	97.964	0	32.531	0	0	-54.000	76.496
8 Afdeling 7A	157.742	0	38.895	0	0	-52.000	144.637
9 Afdeling 7B	86.743	0	6.676	0	0	-54.000	39.419
10 Afdeling 8	1.317.850	0	367.408	0	367.408	-428.000	889.850
11 Afdeling 9	487.924	0	185.252	0	0	-207.000	466.176
12 Afdeling 9A	73.438	0	29.232	0	0	-18.000	84.670
13 Afdeling 9B	457.383	0	33.839	0	0	-151.000	340.222
14 Afdeling 9C	91.696	0	32.073	0	0	-45.000	78.769
15 Afdeling 9D	12.573	0	12.105	0	0	-1.000	23.678
16 Afdeling 10	338.472	0	107.486	0	0	-132.000	313.958
17 Afdeling 11	1.080.327	0	330.584	0	0	-308.000	1.102.911
18 Afdeling 12	538.489	0	135.599	0	0	-201.000	473.089
20 Afdeling 14	2.937	0	1.921	0	0	-8.000	-3.142
21 Afdeling 14A	107.697	0	6.012	0	0	-54.000	59.709
22 Afdeling 14B	245.731	0	47.370	0	0	-82.000	211.101
23 Afdeling 14C	668.051	0	562.209	0	0	-196.000	1.034.260
24 Afdeling 15	67.100	0	103.351	0	0	-51.000	119.451
25 Afdeling 15A	296.835	0	23.525	0	0	-140.000	180.360
33 Afdeling 17	568.611	0	105.501	0	0	-187.000	487.112
34 Afdeling 18	865.050	0	660.660	0	0	-213.000	1.312.709
35 Afdeling 19	1.218.659	0	18.089	0	0	-605.000	631.748
36 Afdeling 20	1.606.298	0	81.312	0	14.875	-773.000	889.735
37 Afdeling 21 - Marienlyst	2.768.166	0	3.908	0	0	-1.151.000	1.621.074
39 Afdeling 22	193.844	0	85.268	0	0	-51.000	228.112
40 Afdeling 23	176.757	0	199.562	0	0	-46.000	330.319
41 Afdeling 24	-40.154	-18.334	0	0	0	-44.000	-102.489
42 Afdeling 25	59.264	0	19.030	0	0	-29.000	49.294
43 Afdeling 26	978.528	0	228.341	0	0	-304.000	902.869
46 Afdeling 27	154.701	0	70.353	0	0	-67.000	158.054
47 Afdeling 28	243.419	0	132.471	0	132.471	-105.000	140.419
48 Afdeling 29 - Økohuset	213.850	0	52.286	0	0	-116.000	150.136
49 Afdeling 30	-9.326	-8.103	0	0	0	-13.000	-30.429
50 Afdeling 31	129.573	0	46.163	0	0	-36.000	139.736
51 Afdeling 32	1.000	0	18.616	0	18.616	0	1.000
52 Afdeling 33 - Lærkehaven 1	7.220	-70.305	0	0	0	-6.000	-69.085
53 Afdeling 34 - Lærkehaven 2	124.643	0	16.562	0	16.562	-66.000	58.643
54 Afdeling 35 - Lærkehaven 3	37.344	0	2.300	0	0	-27.000	12.644
55 Afdeling 36 - Det Store Havnehus	336.909	0	201.876	0	0	-96.000	442.785
56 Afdeling 37 - Vulkanen	258.701	0	152.358	0	0	-83.000	328.059
57 Afdeling 38 - Bakkehusene	120.993	0	34.869	0	0	-96.000	59.863
58 Afdeling 39 - Sphæsten	4.764.042	-76.923	0	0	0	-1.749.000	2.938.119



NØGLETAL REGNSKAB 2023		Konto 114	Konto 115	Konto 120	Konto 401	Konto 130	Konto 201	
AFD	AFD Navn	Renholdelse m ² 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	
1	Afdeling 1	12.142	85,65	21,30	170,48	875,31	5,44	1.078,02
2	Afdeling 2	3.318	122,08	32,55	390,60	1.426,85	15,28	817,26
3	Afdeling 3	2.488	98,90	50,00	424,44	2.460,56	0,00	1.082,11
4	Afdeling 4	3.852	96,31	33,96	328,91	1.295,00	0,00	1.062,03
5	Afdeling 5	16.337	74,84	30,97	209,65	634,93	3,16	827,73
6	Afdeling 6	12.541	91,06	44,97	314,41	1.552,57	4,26	885,33
7	Afdeling 7	1.865	118,70	71,77	459,64	2.532,81	0,03	998,62
8	Afdeling 7A	1.485	127,01	41,83	439,73	1.532,87	0,00	927,05
9	Afdeling 7B	2.142	78,22	17,78	336,13	878,81	0,00	754,96
10	Afdeling 8	27.323	81,93	62,98	356,84	1.232,82	4,75	830,87
11	Afdeling 9	8.383	87,16	73,15	389,13	1.382,70	5,15	939,98
12	Afdeling 9A	680	6,11	41,70	426,47	1.957,17	0,00	940,94
13	Afdeling 9B	5.259	109,77	43,18	385,24	2.080,45	0,19	1.036,34
14	Afdeling 9C	511	1,07	57,88	499,02	1.326,06	0,00	997,43
15	Afdeling 9D	875	118,78	75,47	377,14	1.007,14	0,00	1.181,55
16	Afdeling 10	4.113	77,83	43,57	353,76	1.563,43	0,37	796,68
17	Afdeling 11	10.900	99,74	32,47	313,03	1.150,02	0,96	827,48
18	Afdeling 12	6.076	92,16	37,24	362,24	1.559,57	7,45	817,15
20	Afdeling 14	470	0,95	124,86	474,47	3.275,94	0,00	961,79
21	Afdeling 14A	510	12,26	68,48	558,82	1.837,23	193,28	965,36
22	Afdeling 14B	1.633	149,90	47,18	459,89	1.121,26	0,00	882,11
23	Afdeling 14C	13.381	78,00	30,29	279,50	892,17	44,40	835,74
24	Afdeling 15	7.256	112,07	45,28	307,47	2.066,36	11,76	873,39
25	Afdeling 15A	3.860	83,19	53,22	355,40	1.469,03	10,45	980,07
33	Afdeling 17	9.153	68,63	40,13	281,66	1.265,07	0,00	717,87
34	Afdeling 18	16.713	88,35	32,71	248,37	1.171,83	4,39	859,34
35	Afdeling 19	23.044	89,85	52,67	240,93	719,62	17,02	749,44
36	Afdeling 20	13.564	106,85	54,18	254,28	550,31	3,42	899,12
37	Afdeling 21 - Marienlyst	19.417	131,38	70,37	211,16	576,57	8,43	1.231,01
39	Afdeling 22	2.352	104,65	35,14	359,21	1.971,22	0,00	1.078,87
40	Afdeling 23	5.069	130,24	44,41	272,86	1.115,42	36,09	1.120,06
41	Afdeling 24	2.047	135,01	56,02	249,15	906,23	0,00	1.097,13
42	Afdeling 25	662	203,36	75,23	222,05	867,80	15,62	1.051,72
43	Afdeling 26	7.636	106,97	31,96	260,34	886,35	5,33	1.031,20
46	Afdeling 27	1.090	168,77	30,66	344,04	1.592,08	0,00	1.142,22
47	Afdeling 28	4.734	90,73	24,00	217,15	493,06	0,00	1.028,57
48	Afdeling 29 - Økohuset	3.427	84,46	23,52	323,65	1.297,75	0,38	1.155,48
49	Afdeling 30	2.081	20,12	57,49	230,66	944,62	0,00	1.095,21
50	Afdeling 31	2.834	76,88	22,07	240,32	1.016,38	4,33	1.096,08
51	Afdeling 32	2.044	100,82	23,13	204,99	831,50	0,27	1.226,54
52	Afdeling 33 - Lærkehaven 1	4.825	76,69	12,48	126,01	43,53	1,79	1.064,51
53	Afdeling 34 - Lærkehaven 2	3.946	73,66	14,78	195,14	325,77	13,75	1.110,71
54	Afdeling 35 - Lærkehaven 3	3.355	70,62	10,99	180,32	565,27	0,00	1.060,85
55	Afdeling 36 - Diet Store Havnehus	4.900	99,72	28,00	274,29	1.104,04	0,03	1.189,88
56	Afdeling 37 - Vulkanen	2.516	104,78	9,61	292,53	1.110,40	0,00	1.197,46
57	Afdeling 38 - Bakkehusene	4.817	57,84	9,90	180,61	691,55	0,00	1.085,73
58	Afdeling 39 - Sphesten	11.742	81,22	17,40	288,62	312,25	0,00	1.186,63



HENLÆGGER...

... 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	2022	2023
Planlagt vedligeholdelse i alt	79.613.000	83.987.000
Planlagt vedligeholdelse pr. m ² boligareal	262,51	280,55
B-ordning	10.096.992	10.163.148
B-ordning pr. m ² boligareal	33,29	33,95
Henlæggelser til tab på fraflyttere	1.116.000	1.178.000



OVERSIGT OVER HENLÆGGERSE PER 31/12-2023							
AFD	AFD Navn	Konto 401 Planlagt vedligehold	Konto 403 Indv. Vedligeh. Fælleskonto	Konto 404 Indv. Vedligeh. B- ordning	Konto 405 Tab ved fraflytning	Konto 406 Reguleringskonto særstøtte	Konto 407 Saldo ultimo
1	Afd. 1 - Vestre Ringgade m.fl	10.628.029	195.234	1.956.796	97.840	0	-129.912
2	Afd. 2 - Viborgvej m.fl.	4.734.283	2.888	1.063.669	0	0	137.817
3	Afdeling 3	6.121.874	118.961	708.571	76.348	0	158.177
4	Afdeling 4	4.988.482	45.435	1.395.308	144.343	0	48.002
5	Afdeling 5	10.372.634	333.632	5.624.387	72.994	0	199.168
6	Afdeling 6	19.470.425	154.172	3.949.231	126.789	0	665.940
7	Afdeling 7	4.722.424	0	401.120	42.502	0	76.496
8	Afdeling 7A	2.276.308	90.736	284.928	21.515	0	144.637
9	Afdeling 7B	1.882.419	127.235	403.234	43.609	0	39.419
10	Afdeling 8	33.684.376	392.898	6.563.558	135.391	0	889.850
11	Afdeling 9	11.590.757	37.188	2.024.041	80.441	0	466.176
12	Afdeling 9A	1.330.874	33.200	176.223	32.593	0	84.670
13	Afdeling 9B	10.941.088	41.180	1.031.832	20.209	0	340.222
14	Afdeling 9C	677.618	56.100	175.605	79.000	0	78.769
15	Afdeling 9D	881.251	44.586	159.937	29.592	0	23.678
16	Afdeling 10	6.430.390	73.782	1.300.187	40.009	0	313.958
17	Afdeling 11	12.535.210	307.181	3.539.081	114.365	0	1.102.911
18	Afdeling 12	9.475.934	272.692	1.803.958	30.514	0	473.089
20	Afdeling 14	1.539.692	13.720	149.597	35.961	0	-3.142
21	Afdeling 14A	936.985	3.000	96.436	4.858	0	59.709
22	Afdeling 14B	1.831.014	48.807	421.301	196.119	0	211.101
23	Afdeling 14C	11.938.133	253.966	3.000.529	183.594	0	1.034.260
24	Afdeling 15	14.993.496	165.283	2.644.883	8.244	0	119.451
25	Afdeling 15A	5.671.180	53.322	1.255.575	20.895	0	180.360
33	Afdeling 17	11.579.211	175.087	3.026.610	111.494	0	487.112
34	Afdeling 18	19.584.785	174.621	4.926.866	84.199	0	1.312.709
35	Afdeling 19	16.582.867	362.880	6.807.231	28.028	0	631.748
36	Afdeling 20	7.464.402	46.225	1.495.353	55.747	27.400.820	899.735
37	Afdeling 21 - Marienlyst	11.195.248	211.782	5.245.159	30.775	17.092.250	1.621.074
39	Afdeling 22	4.637.093	162.602	898.219	22.330	0	228.112
40	Afdeling 23	5.653.634	62.170	1.458.834	43.825	0	330.319
41	Afdeling 24	1.855.054	37.160	545.717	16.341	0	-102.489
42	Afdeling 25	574.484	3.256	164.928	1.809	0	49.294
43	Afdeling 26	6.768.420	87.231	1.877.510	29.382	0	902.869
46	Afdeling 27	1.735.369	149.300	280.232	64.339	0	158.054
47	Afdeling 28	2.334.213	53.664	875.963	32.992	0	140.419
48	Afdeling 29 - Økohuset	4.446.737	91.032	679.163	31.751	0	150.136
49	Afdeling 30	1.965.750	40.000	399.678	82.673	0	-30.429
50	Afdeling 31	2.880.119	51.313	749.520	3.289	0	139.736
51	Afdeling 32	1.699.577	17.000	480.402	31.161	0	1.000
52	Afdeling 33 - Lærkehaven 1	210.031	27.100	908.184	196.241	0	-69.085
53	Afdeling 34 - Lærkehaven 2	1.285.407	24.560	690.995	16.572	0	58.643
54	Afdeling 35 - Lærkehaven 3	1.896.605	11.501	483.823	25.625	0	12.644
55	Afdeling 36 - Det Store Havnehus	3.409.805	30.800	715.711	76.865	0	442.785
56	Afdeling 37 - Vulkanen	2.793.762	22.964	358.508	45.000	0	328.059
57	Afdeling 38 - Bakkehølene	3.331.197	15.198	457.931	53.000	0	59.863
58	Afdeling 39 - Sphæsten	3.666.414	27.000	621.646	98.000	0	2.938.119