



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 <b>Dato</b>	30. oktober 2023 Kl. 17:00
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelse, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid
 <b>Fremmødte</b>	Annie Axelsen, Morten B. Kjær, Carsten Hegnsvad, Heine Jensen, Kim Ohms, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid (referent)

## Referat

---

### 1. Sager til beslutning

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 18. september 2023**

Punktet er: Godkendt

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 9. oktober 2023**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for september**

Punktet er: Behandlet

Månedssrapport for september blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

d. **God almen ledelse**

Punktet er: Behandlet

Indstilling om budget til Boligforeningsfest:

I forbindelse med arbejdet med God Almen Ledelse har OB besluttet, at der maksimalt må anvendes 700 kr. pr. person til boligforeningsfesten for beboerdemokrater og ansatte.

Beslutningen skal ses på baggrund af, at tidlige års boligforeningsfest efterhånden var vokset til et uacceptabelt udgiftsniveau og dels ved at adskillige afdelingsbestyrelser boykottede festen fordi de mente det var alt for dyrt.

Boligforeningsfesten blev afholdt for første gang efter de nye retningslinjer i foråret 2023. Tilbagemeldingerne fra deltagerne var blandede.

Uddannelses- og arrangementsudvalget er dog af den overbevisning, at det bliver vanskeligt at få de økonomiske rammer til at hænge sammen i fremtiden. Derfor indstillingen om, at den økonomiske ramme hæves med 250 kr. pr. person.

Det springende punkt vil være hvor afdelingsbestyrelsernes smertegrænse ligger før de igen begynder at boykotte festen fordi de synes det er for dyrt.

FU bakker op om indstillingen, men dog ikke helt uden betænkeligheder. Derfor foreslår FU, at beløbets størrelse drøftes på formandsmødet den 23. november.

OB er positivt stemt overfor udvalgets indstilling og kan godkende et nyt maksimums beløb på 950 kr. pr. person. OB bakker op om FU's forslag om, at beløbets størrelse skal drøftes på formandsmødet den 23. november. Den endelige fastlæggelse af niveauet sker derfor efter formandsmødet på et kommende OB møde.

Indstilling om retningslinjer for studietur:

Frem til 2019 har det været en generel praksis, at OB har været på studietur hvert 2. år.

På baggrund af arbejdet med God Almen Ledelse og drøftelserne på sidste OB-møde indstiller FU nye retningslinjer for studieture til drøftelse og godkendelse i OB. Indstillingen lyder:

"Studieture besluttet i organisationsbestyrelsen ud fra et konkret behov. Det kan for eksempel være i forbindelse med nybyggeri, større renoveringsarbejder og helhedsplaner.

Rejserne skal være sagligt begrundede, og tid og sted besluttet af organisationsbestyrelsen i forhold til behov og krav til indhold.

Deltagerkredsen kan kun være organisationsbestyrelsesmedlemmer og ansatte i Ringgården.

Organisationsbestyrelsen kan dog beslutte at invitere relevante rådgivere med på turen. Disse deltager dog som udgangspunkt for egen regning.

Ringgården betaler for egne deltagere, og vi accepterer ikke rejser betalt af leverandører og andre samarbejdspartnere.

I hovedforeningens budget afsættes der årligt 80.000 kr. til studieture."

Carsten vil gerne vide, hvilke overvejelser, der har ligget bag indstillingen?

Annie oplyser, at det primært handler om at gå væk fra en automatik, hvorefter studietur fast afholdes hvert andet år uanset det aktuelle behov. Budgettet er fastsat på baggrund af de faktiske udgifter til de seneste studieture, og der er ikke lagt op til et maksimalt beløb pr. person, for at give en større fleksibilitet til at tilpasse den enkelte studietur til det konkrete behov.

Indstillingen blev godkendt med følgende tilføjelse til afsnit 1:  
"Behovet for studietur drøftes fast på det årlige bestyrelsesseminar."

e. **Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården**

Punktet er: Behandlet

Der er ikke noget til drøftelse under dette punkt.

Martin spørger ind til, om der er behov for at drøfte noget i forhold til det kommende formandsmøde?

Carsten bemærker i den forbindelse, at det er vigtigt, at formandsmøderne skal være dialog. Afdelingsbestyrelserne skal have mulighed for kunne rejse spørgsmål til debat. Afdelingsbestyrelserne skal føle, at de bliver hørt og har indflydelse. Annie og Morten bekræfter, at det er også meningen. Det er blandt andet derfor, at det jo er besluttet, at tage en åben dialog omkring Boligforeningsfesten.

f. **Redegørelse over bestyrelsesvederlag i bygge- og renoveringssager i afd. 20, 21 og 39**

Vi har efter styringsdialogen fået en forespørgsel fra tilsynet i Aarhus Kommune om størrelsen af bestyrelsesvederlag i bygge- og renoveringssager, der er udbetalt i 2020 og 2021. Det sker på baggrund af omtalen i OB-referaterne fra møderne i november og december 2022, hvor det blev behandlet som en del af arbejdet med god almen ledelse. Vedlagt er henvendelsen, udkast til svar, udvalgte bilag (som er nye for jer) samt udkast til attest fra vores revisor.

Punktet er: Behandlet

Carsten spørger ind til praktikken omkring udbetaling af bestyrelsesvederlag i bygge- og renoveringssager. Det er naturligvis fair nok med betaling for ekstra arbejde, men at bestyrelsen får over 100.000 kr. på to år, det er for meget.

Annie oplyser, at det har været et atypisk forløb. Normalvis får man slet ikke så meget, som det har været tilfældet i 2020 og 2021.

Annie bemærker i øvrigt, at kommunen jo hele har tiden vidst, hvad der er foregået, og at revisor har også set samtlige byggregnskaber. Niveauet er ikke før blevet påtalt.

Bestyrelsen er enig i den redegørelse Christian og Martin har udarbejdet til Tilsynet, og bekræfter at den beskriver de faktiske forhold.

g. **Indstilling vedr. momssagen i afd. 39**

Punktet er: Godkendt

Som OB er bekendt med, har Ringgården - i samarbejde med Aarhus Kommune - ansøgt

Skattestyrelsen om tilbagebetaling af den moms, som Ringgården har betalt i forbindelse med køb af byggegrunden til opførsel af afd. 39 - Søhesten. Det drejer sig om en anmodning om tilbagebetaling af i alt kr. 11.083.171.

Skattestyrelsen har truffet afgørelse om, at Skattestyrelsen ikke vil tilbagebetale momsen. Det skyldes, at sagen indeholder flere principielle spørgsmål, som styrelsen typisk ikke tager stilling til, når det er spørgsmål, der ikke tidligere har været taget stilling til. Vi har modtaget et notat fra vores advokat, som anbefaler at sagen påklages til Landsskatteretten.

Det er formelt set Aarhus Kommune, som skal påklage sagen, da det er kommunen, som har afregnet momsen. Vi er pt. I dialog med kommunen om at få en fuldmagt til at føre sagen.

Det indstilles at OB godkender, at Skattestyrelsens afgørelse af 11. august 2023 påklages. Såfremt sagen tabes, afholdes salæret på 250.000 kr. til advokaten af arbejdskapitalen. Det indstilles yderligere, at der ved en tabt sag ikke afregnes differentieret administrationsbidrag, da sagen som sådan køres af hovedforeningen. Vindes sagen og tilfalder den tilbagebetalte moms afdeling 39, vil der bliver afregnet differentieret administrationsbidrag for administrationens samlede arbejde i sagen.

OB bakker enstemmigt op om indstillingen.

## 2. Sager til drøftelse

### a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Frederiks Plads:

Vi fik første udkast til aftaler lige op til efterårsferien, og Martin og Maria har brugt en del tid på at gennemgå dem. Der er flere afvigelser til de standardparadigmer som Byggeskadefonden i samarbejde med BL har udarbejdet. Flere af afvigelseerne er vi ikke helt enige i eller forstår formålet med. Vi har haft møde med vores advokater fra Holst, og de tager kontakt til udviklers advokat med henblik på det videre forløb.

I sidste ende skal Tilsynet også godkende aftalerne, og de vil kræve redegørelse for eventuelle afvigelser.

### b. **Bestyrelsesseminar den 10. november 2023**

Punktet er: Behandlet

FU har lavet et udkast til en dagsorden. Formiddagen kommer til at gå med effektivisering og 4 års budgetmål.

Martin minder om, at der er afrapportering fra de enkelte handlingsplansgrupper ved

Martin minder om, at der er afrapportering fra de enkelte handlingsplansgrupper ved tovholderne.

På programmet er også en drøftelse af OB's opgaver og ansvar med udgangspunkt i BL's online kursus. Det er derfor vigtigt, at alle får gennemfører online kurset inden. Sekretariatet bistår med tilmelding.

Som konsekvens af beslutningen tilføjer vi et punkt omkring studietur til dagsordenen for bestyrelsesseminaret. Revideret dagsorden og eventuelle bilag udsendes snarest.

### c. **Compliance (sikkerhed, persondata mm.)**

Som en del af det løbende arbejde med compliance og GDPR, skal OB påse, at Ringgården har implementeret passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger til at sikre forsvarlig behandling af både beboere og medarbejderes personoplysninger.

Ringgårdens arbejde baserer sig på har i det notat om minimums compliance (vedlagt), som BL har lavet, og som OB er introduceret for i forbindelse med GDPR kurset i februar.

Til brug for OB's vurdering af status på behandling af personoplysninger i Ringgården er udarbejdet følgende:

- Dokumentoversigt GDPR med reference til minimumsnotatet, en status, og angivelse af ansvarlig.
- Et årshjul for Ringgårdens arbejde med Compliance i relation til GDPR
- En oversigt over Ringgårdens leverandører med angivelse af, hvem der behandler personoplysninger på vores vegne og kræver databehandleraftaler

Maria Adelheid deltager som complianceansvarlig og uddyber materialet

De tre nævnte bilag uploades efterfølgende.

Punktet er: Behandlet

Maria gennemgik indholdet af bilagene og redegjorde for det arbejde, man i administrationen har været igennem omkring retningslinjer for behandling af personoplysninger. Som det fremgår af oversigterne, så udestår der stadig et arbejde, men der er lagt en ambitiøs plan for at komme i mål.

Organisationsbestyrelsen kvitterer for at administrationen arbejder med compliance.

### 3. Sager til orientering

#### a. Nyt fra direktør

Punktet er: Taget til efterretning

Tomgang:

Oversigt over Tomgang blev fremlagt. Det ser heldigvis bedre ud, end det har gjort længe. De lejemaal, der er i tomgang, er stadigvæk overvejende afd. 19 og 20 i Trige, og det er en udfordring, at vi her er i bund på ventelisterne.

Tilsynssag i afd. 17:

En beboer fra afd. 17 har klaget til Tilsynet over, at dispositionsfonden ikke længere betaler lønudgifterne til det boligsociale arbejde i Rundhøj. Tilskuddet er stoppet som følge af en beslutning, som OB traf i august 2021 i forbindelse med forlængelse af samarbejdet om det boligsociale arbejde for årene 2022-2024. Det blev den gang indarbejdet i budgettet for afdelingen at tilskuddet bortfaldt, afdelingsbestyrelsen blev involveret, og den tidligere administrationschef deltog på afdelingsmødet i september for at redegøre for afdelingsmødet, hvad der var sket og hvordan budgetpåvirkningen heraf var.

Denne del er isoleret set foregået korrekt, idet det er OB, som har kompetence til at beslutte, hvad dispositionsfonden skal benyttes til.

I forbindelse med tilsynssagen bliver Martin dog opmærksom på en mail sendt til den tidligere direktør i 2018. I den fremgår det tydeligt, at det var en klar forudsætning ved indgåelse af aftalen for den foregående periode (2019-2021), at lønudgifterne blev betalt af dispositionsfonden, mens afdelingen selv skulle betale for andelen af huslejen. Dette blev behandlet som et egentlig forslag på afdelingsmødet i 2018. I det lys burde ændringen i 2021 også have været sket med et egentlig forslag til afdelingsmødet, så afdelingsmødet direkte tog stilling til, om de ville støtte forlængelsen af arbejdet på de nye vilkår. Da dette ikke er sket, er det vores vurdering, at dispositionsfonden er nødt til at dække beløbet i den nye periode også.

Dispositionsfonden har allerede ydet støtte i 2022. For 2023 vil det være med ca. 50.000 kr. pga. modregning af afdelingens egenbetaling til fælleshuset, som ikke er trukket i de tidligere år. I 2024 vil det være med ca. 100.000 kr. Der er ikke tale om, at dispositionsfonden kommer til at betale mere end tidligere, men vi kan ikke lade betalingen overgå til afdelingen på nuværende tidspunkt, som ellers besluttet i OB.

Udbud af skadedyrsbekæmpelse:

Helle har på eget initiativ indgået en aftale med firmaet Competitive om udbud af skadedyrsbekæmpelse. Det er ikke et firma, vi kender i forvejen, men der er taget referencer. Det er i proces og det egentlige udbud bliver udsendt i december med mål om

aftaleindgåelse pr. 1. marts 2024. Der vil være tale om tre aftaler: To til bekæmpelse af skadedyr over jorden, der er geografisk opdelt, og én samlet aftale for al bekæmpelse under jorden.

Almen Indkøb:

Der er igangværende udbud om indkøb af el- og vvs-artikler. Der er også mulighed for, at vi kan komme med på et om håndværkerydelser ved fraflytning. Helle er ved at se på det.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

c. **Nyt fra BL 5. kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

Morten oplyser, at der har været afholdt Repræsentantmøde i Randers. Morten og Annie deltog fra Ringgården. Det var et samlet møde for 5. og 4. kreds. Temaet var BL's kredsstruktur.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Vi har en medarbejder i Kundeservice og en i Sekretariatet, som begge har sidste arbejdsdag i morgen den 31. oktober. Medarbejderen i Kundeservice var alene ansat på en midlertidige kontrakt udløber, og medarbejderen i Sekretariatet er ansat som studentermedhjælper, men vil nu bruge mere tid på sit studie.

e. **Igangværende byggesager**

- Afdeling 9B
- Afdeling 15
- Afdeling 15A
- Afdeling 21
- Afdeling 33

Afd. 9B:

Der har været endelig aflevering. Der er generelt stor tilfredshed med resultatet hos beboerne. Selvfølgelig er der altid nogen, der synes, at noget burde have været anderledes. Men generelt er tilbagemeldingen, at der er en god stemning. Der er gennemgang af den udvendige retablering i morgen. Det er tanken, at afslutningen skal markeres i ad hoc byggeudvalget.

Morten rejste herefter, som formand for Byggeudvalget, en diskussion af, om man kan holde frokost/middag i de enkelte udvalg. Martin oplyste, at der ikke pt. er fastsat retningslinjer for hverken faste eller ad hoc udvalgenes brug af penge på arrangementer af mere social karakter. Morten bemærkede, at det er jo byggesagen, som skal betale, men han synes af det er svært at forsvare, at man skal ud at spise i byggeudvalget. Annie bemærkede, at det altid har været en tradition, og at man skal passe på, at Ringgården ikke kommer til at gå i alt for små sko.

Martin konkluderede, at beslutningen for nuværende må ligge hos Morten, som Byggeudvalgets formand, og at OB så må overveje, om der skal fastsættes generelle retningslinjer for udvalgene.

Afd. 33:

Der er kommet opgørelse for byggeskadesagen. Vi har ikke haft brug for den buffer, der var reserveret, og økonomien hænger godt sammen. Byggeskadefondens andel er blevet afregnet med et højere beløb end forventet. Det gør vores egenfinansiering billigere, og betyder lige knap 2,5 mio. kr. mindre i træk på vores trækingsret, så egenfinansiering fra den er på 2.630.000 kr. i stedet for 5.600.000 kr.

OB godkender byggeregnskabet.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

- Byggeudvalget
- Samarbejdsudvalget
- Uddannelses- og arrangementsudvalget
- Arbejds miljøudvalget
- Udvalget vedrørende Salen
- IT-udvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Ligger et referat fra Samarbejdsudvalget tilgængelig på Personale-/Bestyrelsesweb.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 23 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 962 - 967 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

## 4. Sager til underskrift