



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
Dato	28. august 2024 Kl. 17:15
Lokale	Bestyrelseslokalet
Deltagere	Organisationsbestyrelse Martin Hersom Bien Maria Adelheid
Fremmødte	Christian Mariegaard (CMP), Morten B. Kjær (MBK), Heine Jensen (HJK), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Lis Sørensen (LIS), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Spisning kl. 16.45-17.15 for tilmeldte

2. Sager til beslutning

Ordstyrer HKJ

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde 17. juni 2024**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde 14. august 2024**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for juni og juli samt kvartalsoversigt**

Punktet er: Godkendt

Månedsrapport for juni og juli blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Kvartalsrapporten:

MHB gennemgik kvartalsoversigten for 2. kvartal. Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- Konto 513 "Kontorholdsudgifter (inkl.. EDB - drift)"

Martin oplyste, at overskridelsen svarer til beløbet vedrørende momssagen i afd. 39. Budgettet til "Juridisk assistance" er brugt til sagen i Lystruplund.

Der er desuden på "Regnskabsmæssig assistance" forbrugt 256.000 kr. mere end budget. De 50.000 kr. er afsat i sidste års regnskab, og mangler at blive ført tilbage til kontoen. De 206.000 kr. er ekstra arbejder. De vedrører dels assistance i forbindelse med revisionen 2023, og dels erklæringer som ikke er med i revisionsudbuddet.

- konto 515 " Afskrivninger, driftsmidler"

Der er foretaget flere investeringer i it (EG implementering og Excato) i løbet af 2023, der giver flere afskrivninger i 2024.

Kapitalforvaltning:

Status på kapitalforvaltning ultimo 2. kvartal 2024 er et afkast på 1,24% eller 5,1 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere følger til dato niveauet fra 2023. Vi kan se, at der er en sammenhæng mellem antallet af rykkere i en afdeling og udsendelse af forbrugsregninger.

Der har været 5 udsættelser i 2. kvartal. Tre involverede både huslejerestancer og ulovlig fremleje. En var en kombination af huslejerestance og en klagesag. Den sidste drejer sig om en lejer, der kun betalte første måneds husleje.

Tomgang:

Tomgang er 0,5 mio kr. lavere end sidste år på samme tid (udgangen af tredje kvartal). Det er stadigvæk højt på ca. 1,4 mio. kr. mod ca. 1,9 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal sidste år.

d. **Ajourføringsprotokollat af afsnit om revisionens formål samt pligter for ledelse og revisor m.v.**

Revisionsprotokollatet af 21. august 2024 vedrører Boligforeningen Ringgården og ajourfører sektionerne om revisionens formål, ansvarsfordeling, tilrettelæggelse, udførelse samt rapportering.

Denne opdatering skyldes ledelsesskift og behovet for at opdatere det tidligere protokollat. Revisionen har til formål at vurdere, om årsregnskabet giver et retvisende billede af boligforeningens økonomiske forhold i overensstemmelse med lovgivningen.

Ud over finansiell revision foretages der juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision for at sikre, at regnskabsaflæggelsen er i overensstemmelse med gældende love og forskrifter.

Ledelsen er ansvarlig for regnskabet's rigtighed og for at sikre en hensigtsmæssig regnskabspraksis. Revisorens rolle er at udføre revisionen med omhu, integritet og professionalisme. Info fra LBF nr. 992 - 999.

Punktet er: Godkendt

e. **Revisionsprotokollat samt erklæring af 29.07.24 vedr. afd. 15 og 15A**

Behandling af erklæring og revisionsprotokollat til brug for energitilskud til afd. 15 og 15a jf. vedlagte tilsagnsbrev. Bemærk at henvisning i protokollat til bekendtgørelse om vindmøller alene handler om, at den generelle revisionsinstruks fra Energistyrelsen er udarbejdet ud fra den bekendtgørelse. Det fremgår af tilsagnsbrevet, hvad der er givet tilskud til.

Punktet er: Godkendt

MHB gennemgik revisionsprotokollatet, og OB havde lejlighed til at stille spørgsmål.

MBK stillede spørgsmålstegn ved, hvorfor det ikke var muligt at udskille faktura for vinduesudskiftning, som påpeget af revisor på 1437. MHB kunne ikke uddybe dette yderligere, men hæfter sig ved, at revisor har anført at forholdet ikke påvirker deres konklusion.

Herefter godkendte OB revisionsprotokollatet, som sendes til digital underskrift.

f. **Byggeregnskab og revisionsprotokollat afd. 21**

Punktet er: Godkendt

MHB gennemgik revisionsprotokollatet og henviste særligt til side 1434, som viser opgørelsen på de forskellige dele af projektet.

MBK stillede spørgsmålstegn ved, hvem der har udarbejdet dokumentet "Oversigt over byggesag". MHB konstaterede, at det lignede udtræk fra EG Bolig, men oplyste, at alle filerne er kommet via revisor.

Herefter godkendte OB revisionsprotokollatet, som sendes til digital underskrift.

g. **Ejerforeningsvedtægt for Ejerforeningen Frederiks Hus**

Byggesagen for Frederiks Hus er nået til indsendelse af Skema B. Skema B afventer alene udbudsresultatet, der kendes ultimo august. Derudover skal der foreligge ejerforeningsvedtægter i den delegeret bygherremodel. Vi er næsten i mål med ejerforeningsvedtægterne, men de kræver OBs godkendelse, inden vi kan sende dem til Tilsynet.

Punktet er: Forbehold

MHB forklarede indledningsvist kort, hvad Skema B, den delegeret bygherremodel og Tilsynets rolle er. MHB oplyste, at vi kender resultatet af udbuddet på fredag. Derfor er vi snart klart til at gå videre med skema B, og skal derfor også have godkendt ejerforeningsvedtægterne.

Som det også blev oplyst på FU mødet, er det vigtigt, at vedtægterne godkendes allerede på september mødet. Ejerforeningsvedtægterne fremlægges derfor for OB allerede nu, i en foreløbig version, for at vi får OB's input med det samme, så vi undgår tilbageløb på september mødet.

MAA, som har håndteret forhandlingerne omkring ejerforeningsvedtægterne, gennemgik herefter de principper der har dannet baggrund for udformning af ejerforeningsvedtægterne. OB havde herefter lejlighed til at stille spørgsmål til de enkelte bestemmelser.

Efter gennemgang var der tilfredshed med de nuværende formuleringer. OB havde dog tre ønsker til ændringer. Det drejer sig om, at få tilføjet fordelingstal i selve ejerforeningsvedtægten, spørgsmålet om, hvor generalforsamlingen kan afholdes og muligheden for at benytte elevatoren i del M.

MAA arbejder videre med disse punkter, og OB behandler vedtægterne igen på næste møde.

3. Sager til drøftelse

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

Status på handlingsplanerne.

Samlet oversigt fra handlingsplansgrupperne over aktiviteter, økonomi og ønske om ressourcehjælp fra administrationen.

Punktet er: Behandlet

Handlingsplansgrupperne er forsat i gang med at udarbejde den efterspurgte samlede oversigt.

b. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

c. **God almen ledelse**

Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisationen og -afdelinger

Punktet er: Behandlet

FU indstiller, at vi afventer arbejdet i handlingsplansgrupperne, som blandt andet arbejder med kompetenceudvikling af beboerdemokrater.

OB tilsluttede sig FU's indstilling.

d. **Langtidsplaner i afd. 33**

Se revisionsprotokollat af 23. maj 2024 side 1419, hvor følgende er anført:

"Afdeling 33

Afdelingen er ramt af negativ rente og kursregulering på henlæggelser, da afdelingen har gæld til Hovedforeningen. Dette betyder, at henlæggelsen på 401 mindskes og der anvendes af årets henlæggelse, som er i strid med reglerne. Vi har rettet henvendelse til LBF, med henblik på afklaring af, hvorledes afdelingen skal håndtere en sådan situation. Der er endnu ikke kommet svar på vores henvendelse. Vi har lagt til grund, at kursreguleringer ikke skal påvirke den øvrige vurdering af henlæggelsen. Uden kursreguleringer, ville henlæggelsen være på t.DKK 637, og der har dermed ikke være anvendt af årets henlæggelse. Dog er den samlede henlæggelse på et kritisk niveau, der kræver aktiv stillingtagen fra hovedbestyrelsen om, hvorledes afdelingen skal opretholde et passende vedligeholdelsesniveau fremadrettet. Det er ikke vores vurdering, at afdelingens tilstand og økonomi er så kritisk, at der er risiko for manglende going concern, så længe lejetab dækkes 100% af dispositionsfonden. Årets lejetab er t.DKK 367 og skyldes tomme ventelister til afdelingen. Organisationsbestyrelsen og administrationen er meget opmærksomme på forholdet."

Punktet er: Behandlet

MHB redegjorde for sagen og hvilke tiltag og undersøgelser, der indtil nu har været foretaget.

På baggrund af sagens alvor, og for at kunne vurdere sagen bedst muligt, har FU indstillet, at OB beder administrationen om en redegørelse. OB tilsluttede sig FU's indstilling.

e. **"Salens" fremtid**

Punktet er: Behandlet

CMP redegjorde for anvendelsen af Salen, aftalen med afdeling 9 omkring disposition over lokalet samt den nuværende økonomi, som hvert år koster hovedforeningen penge.

OB drøftede sagen. Enighed om at der er mange hensyn, der skal tages. Både til de afdelinger som benytter Salen som deres fælleshus, til administrationens brug af Salen til både personalearrangementer og afdelingsmøder samt til afdeling 9's økonomi.

OB besluttede at bede administrationen om et oplæg på anden anvendelse af Salen.

4. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Til orientering er vedlagt:

- Fire dokumenter til orientering om tagreovering i afd.6, der kræver optagelse af lån på 10 mio. kr.
- Dommerbetænkningen for uddeling af Miljøpriser til repræsentantskabsmødet
- Oversigt med ledige ungdomsboliger pr. 1. august 2024
- To nyhedsbreve fra Aarhusbolig

Punktet er: Taget til efterretning

Til OB's orientering er vedlagt en række bilag til dagsordenen. Det drejer sig om

- 4 bilag vedrørende tagreovering i afd. 6 - optagelse af ustøttet lån på 10 mio. kr.
- Dommerbetænkning til Miljøpris 2024
- Oversigt over ledige ungdomsboliger pr. 1. august
- Nyhedsbreve fra Aarhus Bolig

Repræsentantskabet:

MHB har på personalemøde den 24. juni fortalt faktuel om repræsentantskabsmødet og valget til bestyrelsen samt at det har været drøftet i OB.

Afdelingsjubilæer:

Der har været afholdt 50-års jubilæer i både afd. 14C Lystruplund og afd. 19 Trigeparken.

Topledertræf:

Hele ledergruppen har været på topledertræf i sidste uge, hvor der var emner på programmet som boligorganisationen som sundhedsaktør, arbejdsmiljø og tiltrækning af arbejdskraft i

demokratisk styrede virksomheder, kunstig intelligens samt hverdagsdemokrati. Det gav mange spændende input og tid sammen som ledergruppe.

Fremvisning på Søhesten:

Vi får besøg af Lejerbos hovedbestyrelse på Søhesten tirsdag den 24. september kl. 16. MHB viser rundt og CMP deltager som kontaktperson for afdelingen.

Fælleshuset i Møllevangen:

Det er blevet besluttet at udskyde forøgelse af driftsbudget til fælleshus i Møllevangen til næste år. Dermed er det forslag om ekstra midler også trukket, og bliver ikke en del af afdelingsmøderne i Møllevangs kvarteret i år. Der har været udfordringer med, at huset ikke er færdigt som forventet og at entreprenørerne ikke arbejder på byggeriet. Det bliver dog taget hånd om det hos de ansvarlige i Boligkontoret. Der tages initiativ til fællesmøde for afdelingsbestyrelserne om det.

Installationsret:

Til orientering er der truffet afgørelse af Vestre Landsret i en sag om ladestandere, som BL var indtrådt i. Det er i afgørelsen slået fast, at ladestandere til el-bil ikke er omfattet af installationsretten.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Vi har som bekendt lavet aftale med Aarhus Stadsarkiv omkring digitalisering af Ringgårdens arkiv og formidling af vores historie. Arbejdet gik i gang i foråret, og vi har nu modtaget udkast fra Stadsarkivet, som CMP læser korrektur på.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Kredskonference er flyttet til januar. Der er udsendt opdateret kalenderinvitation.

d. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Fokus har været på arbejdet med ejerforeningsvedtægterne til Frederiks Hus. Ellers intet nyt.

e. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Tidsregistrering:

Tidsregistrering med ind- og udstempling både af arbejdstid og pauser er implementeret. Vi kan se, at vores eksisterende tidsregistreringssystem ikke helt passer til vores organisation, og vi kommer derfor til at se nærmere på, om vi skal skifte system.

Nyt fra Administrationen:

Vores nye driftschef er startet. Han deltager i temamødet om afdelingsmøder i morgen, hvor I får lejlighed til at hilse på ham.

Det vikariat vi har haft i Kundeservice udløber og vores vikar har derfor sidste arbejdsdag på fredag.

Vi vil snart tage fat på processen omkring ansættelse af ny inspektør, så vi kan få frigjort ressourcer hos vores projektansvarlige. Vi forventer et stillingsopslag i løbet af september.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Uddannelses- og arrangementsudvalget:

Der er pt. planlagt følgende arrangementer:

- Uddannelsesdag for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer torsdag den 10. oktober
- Uddannelseskonference for afdelingsbestyrelsesmedlemmer lørdag den 2. november
- Boligforeningsfest den maj 2025 - konceptet skal dog nytænkes.

Der blev afholdt Samarbejdsudvalgsmøde den 27. august. Referatet bliver tilgængelig på Personale/Bestyrelsesweb.

Der er planlagt Arbejdsmiljøudvalgsmøde i morgen den 29. august, hvor den nye driftschef formelt overtager formandsposten fra MAA, som har varetaget rollen midlertidigt.

Intet nyt fra de øvrige udvalg.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Info fra BL nr. 12-15. Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/viden-kartotek/?filter=2643>

Info fra LBF nr. 992 - 999. Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

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

Punktet er: Taget til efterretning

5. Sager til underskrift

Punktet er: Behandlet

Forretningsorden med bilag, tegningsret samt bekræftede vedtægter.

6. Bestyrelsens kvarter

Punktet er uden for referat og kun med deltagelse af OB-medlemmer. Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.