



Organisationsbestyrelsesmøde - regnskabsmøde

Mødeinfo

| | |
|---|---|
|  Adresse | Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V |
|  Dato | 23. maj 2024 Kl. 16:00 |
|  Lokale | Lærkehaven |
|  Deltagere | Organisationsbestyrelse, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid |
|  Fremmødte | Christian Mariegaard (CMP), Annie Axelsen (AA), Morten B. Kjær (MBK), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Heine Jensen (HKJ), Lis Sørensen (LIS), Martin Hersom Bien (MHB) Referent: Maria Adelheid (MAA) |

Referat

1. Sager til beslutning

- Gennemgang og godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes regnskaber 2023, revisionsprotokollat 2023 og forvaltningsrapport**

Administrationschef Flemming A. Andersen, revisorer Mette Vedel Røjkjær og Ea Bødker Iversen deltager under behandlingen af disse punkter.

Regnskaberne ligger under Dokumenter/Økonomi/Regnskab/Regnskab 2023:
<https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/document-archive/list/file///%C3%98konomi--Regnskab--Regnskab%202023>

Regnskab for hovedforeningen, Revisionsprotokollat og Forvaltningsrevision er vedlagt dagsordenen.

Punktet er: Godkendt

Afdelingernes økonomi:

Flemming Andersen gennemgik Analyserapport for henlæggelser, nøgletal for afdelingsregnskaber samt for resultatkonto 2023 blev gennemgået.

Regnskaberne for 2023 resulterede i 42 boligafdelinger med overskud og 5 med underskud. 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.

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 El 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 El, 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 momsag.

Hovedforeningen:

Flemming Andersen gennemgik hovedforeningens regnskab 2023. 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.

Revisionsprotokollatet:

Ea Bødker Iversen gennemgik Beierholms revisionsprotokollat.

Vi kan med tilfredshed konstatere, at der i revisionsprotokollatet for 2023 ikke er omtalt væsentlige eller kritiske forhold i Ringgården. Ringgårdens revisor påpeger på sædvanligvis opmærksomhedspunkter i protokollatet. Dette arbejder vi løbende med og sørger også for at give revisor tilbagemeldinger på de nævnte punkter.

Forvaltningsrapport:

Der var stor ros fra revisor til OB og administrationen for at have taget revisors bemærkninger sidste år til efterretning omkring behovet for yderligere dokumentation af boligorganisationens egenkontrol. Den udarbejdede Forvaltningsrapport er et godt værktøj.

OB godkendte Forvaltningsrapporten.

b. Godkendelse af hovedforeningens budget 2025

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandlingen af dette punkt.

Budgettet er vedhæftet dagsordenen som fil, men kan altid også findes på Dokumenter/Økonomi/Budgetter/2025: <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/document-archive/list/file///%C3%98konomi--Budgetter--2025>

Punktet er: Godkendt

Flemming Andersen gennemgik hovedforeningens budget 2025, som ser ganske pænt ud.

Vi budgetterer med nettoadministrationsudgifter på kr. 18.441.392. Dette resulterer i et administrationsbidrag på kr. pr. enhed 4.617 (kr. 18.441.392 / 3.994 lejemålsenheder). Administrationsbidraget i 2024 er på kr. 4.714. Der er således tale om et lille fald i 2025 kr. 97 pr. enhed eller -2,05 %.

c. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 17. april 2024 og ekstraordinært OB-møde den 21. maj 2024**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

d. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 14. maj 2024**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet

e. **Foreningens økonomi herunder kvartalsrapport og budgetkontrol for april 2024**

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandlingen af dette punkt.

Punktet er: Behandlet

Månedsrapport for april blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Flemming Andersen gennemgik kvartalsoversigten for 1. kvartal.

Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- Konto 511 "Personaleudgifter"- Der er pt. meget usikkerhed forbundet med denne post, hvor mange faktorer spiller ind.
- Konto 513 "Kontorholdsudgifter (inkl. EDB- drift)" Flere IT omkostninger er betalt for længere periode end 1 kvartal, derudover er der omkostninger, der kan aktiveres ved årets udgang.

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 1. kvartal 2024 er et afkast på 3,5 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere følger i første kvartal niveauet fra sidste år. I forhold til udsættelse ligger vi dog lavt, idet der indtil videre alene har været 2 til dato.

f. **Revisionsprotokollat vedr. byggregnskab afdeling 19 og 20 – Miljøgenopretning**

Projektchef Holger Lunde Jørgensen deltager under behandling af dette punkt.

Punktet er: Behandlet

Holger Lunde Jørgensen gennemgik forløbet omkring miljøgenopretningsprojektet i afd. 19 og 20. OB havde herefter mulighed for at stille spørgsmål, som Holger Lunde Jørgensen besvarede. Revisor Ea Bødker supplerede vedrørende de regnskabstekniske forhold.

FU havde på forhånd stillet spørgsmålstegn ved det anførte bestyrelsesvederlag på 33.500 kr. OB mindes ikke at have godkendt bestyrelsesvederlag i denne sag. Holger Lunde Jørgensen oplyste, at der ham bekendt var tale om et administrativt skønnet beløb, som ikke havde været forelagt OB særskilt.

Efter anbefaling fra revisor besluttede OB at frafalde sit bestyrelsesvederlag og lade dette overgå til administrationen som byggesagshonorar i stedet, idet tidsforbruget på sagen har vist sig at være i administrationen, mens tidsforbruget for bestyrelsen viste sig at være væsentligt mindre end forventet.

g. **Repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024**

- Godkendelse af årsberetning (vedlagt)
- Forslag om ændring af forretningsorden for repræsentantskabsmødet - se vedlagte bilag og referat fra FU-mødet.

Punktet er: Behandlet

Årsberetningen:

Årsberetningen er for andet år klar i det nye Update-format. Der var stor ros fra OB for både læsevenligheden, indhold og layout. Det er igen lykkedes at lave en årsberetning, som er vedkommende for både beboere og samarbejdspartnere. Årsberetning blev godkendt, og er klar til udsendelse og tryk.

Repræsentantskabsmødet:

MHB spørger til, om der skal sendes noget materiale om handlingsplaner ud til repræsentantskabet forud for mødet? Aftalt at tovholderne sender handlingsplanerne til Sekretariatet, som sender dem ud sammen med evt. forslag mv. MHB minder også om, at OB kandidaterne skal udfylde en kandidatpræsentation. De ligger på hjemmesiden med det

øvrige materiale.

AA har forsøgt at finde en ekstern dirigent til mødet uden held. Sekretariatet booker dirigent hos BL.

Ændring af forretningsorden:

Ændring af forretningsorden for repræsentantskabet. FU har indstillet, at der foretages to små ændringer af forretningsordenen for repræsentantskabet:

Vedrørende punktet Dirigent:

"Der vælges 2 dirigenter. Dirigenterne udpeger selv en 1. og 2. dirigent." Ændres til "Der vælges 1 eller 2 dirigenter. I tilfælde af 2 dirigenter udpeger dirigenterne selv en 1. og 2. dirigent."

Forslaget giver større frihed, hvor der anvendes en ekstern dirigent.

Vedrørende punktet Referat af repræsentantskabsmødet:

Sætningen "Mødet optages på bånd." slettes.

Forslaget skal sikre, at der er ikke opstår udfordringer omkring behandling af personoplysninger. Referenten oplyser, at denne heller ikke finder optagelse nødvendig.

h. Indstilling fra Annie Axelsen om studietur

Punktet er: Behandlet

AA har udarbejdet forslag til studietur for OB, direktør, og ledergruppen samt inspektører. Lørdag den 24. august er foreslået. Formålet med studieturen er, at OB får lejlighed til at besøge Ringgårdens nyere afdelinger, eller afdelinger som har været igennem renoveringer.

MHB ser helst, at arrangementet afvikles en hverdag og med en begrænset personkreds, når der er tale om egne afdelinger, men medarbejderne kender. Samtidig er det svært at afse ressourcer til studietur en lørdag i august, hvor der i forvejen er travlhed på grund af forberedelse til afdelingsmøderne.

Besluttet at studieturen afholdes lørdag den 17. august, men alene for OB. AA, LIS og HKJ arbejder videre med planlægningen.

i. Forslag om afholdelse af dirigentkursus

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/skraeddersyede-kurser/for-valgte/dirigentkursus/>

Punktet er: Behandlet

Der har været ønske i OB om et dirigentkursus. Kurset skulle efter sommerferien forud for afdelingsmødet og alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer skulle have tilbud om at deltage.

MHB spørger til, om ikke et sådant kursus bør tænkes ind i regi af uddannelses- og arrangementsudvalget? Derudover er det svært at finde administrative ressourcer i august, til at planlægge et sådant kursus.

Efter drøftelse besluttede OB, af rollen som dirigent tænkes ind i emnerne som gennemgås på det planlagte temamøde om afdelingsmøder den 29. august.

2. Sager til drøftelse

a. God almen ledelse

Retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter/rådighedsbeløb. Punktet udskydes til juni-mødet.

Punktet er: Afvist

b. Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården

Punktet er: Behandlet

Intet nyt. Handlingsplansgrupperne kommer med deres status på repræsentantskabsmødet.

c. Kommende byggesager

Punktet er: Behandlet

Frederiks Plads:

Proces om byggetilladelse og igangsætning inden skema B er i gang med Tilsynet.

Trælasten:

Vi kan komme videre med dette projekt nu. Der er (gen)opstartsmøde i morgen med de involverede parter.

Nye:

Lokalplan for etape 2 i Nye er vedtaget, og derfor kan vi stille og roligt tage fat på de indledende øvelser til dette projekt. MHB oplyser, at udover Ringgården er det Boligkontoret og 10. marts som skal bygge almene boliger i Nye.

3. Sager til orientering

a. Nyt fra direktør

Punktet er: Taget til efterretning

Brand på Elmehøjen:

Som opfølgning på den korrespondance der har været i OB omkring branden i Lisbjerg, oplyser MHB, at han har fået en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen om møde vedrørende brugen af det lejede og mistanke om omsorgssvigt. Henvendelse er overdraget til de medarbejdere, som har håndteret sagen.

Granskning:

Vi har været igennem alle granskningsrapporterne og opdateret langtidsplanerne. Lige nu er vi ved at se på finansieringssiden af det. MHB vender som lovet tilbage med en orientering, når vi har det samlede overblik.

Herredsvang:

Royal Run side event i Herredsvang blev afholdt sidste fredag i samarbejde med de nærliggende daginstitutioner, der var mødt talstærkt frem. I alt deltog ca. 200, og vores boligsociale team var også tilstede og støttede op. Den nyeste tryghedsmåling for Herredsvang viser desværre en tilbagegang fra 64% til 62%. Dette er på niveau med Bispehaven og Gellerup. Aarhus kommune ligger generelt dårligt i tryghedsmålingen.

Ungearrangementet:

Arrangement med unge beboere i Ringgården var også en succes. CHE og LIS oplyser, at der var både god stemning og debat. Lederen af det boligsociale team vil skrive en kort evaluering med evt. anbefalinger til det fortsatte arbejde med unge beboere. Vi afventer evalueringen.

AlmenKompas:

MHB er med i advisory boardet for AlmenKompas. Det er et projekt, der skal udarbejde et brancheværktøj til at arbejde målbart og databaseret med bæredygtighed - en del af det er også at kunne foretage ESG-rapportering. Projektet er forankret i Domea og udføres i samarbejde med BL, LBF og Forenet Kredit, der også støtter projektet økonomisk.

Aarhus Kommunes Arkitekturpris:

MHB er også med i bedømmelsesudvalget til Aarhus Kommunes Arkitekturpris i år. Det er stadsarkitekten, der har inviteret mig med, og det bliver spændende at være en del af.

b. **Nyt fra formand**

Konference for organisationsbestyrelser 2024 - <https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=24-48>

Punktet er: Taget til efterretning

Konference for organisationsbestyrelser:

Den årlige konference i BL for organisationsbestyrelser ligger i år 21.-22. september. CMP håber alle har lyst til at deltage.

Bestyrelsesudviklingssamtaler:

CMP orienterede om, at han har holdt bestyrelsesudviklingssamtale (BUS) med LIS og HKJ.

Vores Bidrag:

Ringgården har sidste år deltaget i undersøgelsen, Vores Bidrag, om boligorganisationernes bidrag til opfyldelse af FN's Verdensmål. Vores bidrag er også omtalt i Årsberetningen og Ringgårdens svar findes på hjemmesiden.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Vi har fået besked om, at der afholdes Kredskonference den 26. oktober her i Aarhus på Comwell, så alle bedes reservere datoen.

d. **Igangværende byggesager**

LBF redegørelse om renovering af afd. 9B: Dette punkt om afd. 9B udskydes, da der er brug for at afholde møde med LBF om sagen.

Bilagene er derfor fjernet igen. Oprindelig tekst til dagsordenen: "Afdeling 9B: LBF-redegørelse skal godkendes af OB. Vedlagt er LBF's redegørelse samt referat og materiale fra OB-møde d. 5/11-2020, hvor projektet blev godkendt. Vi arbejder i administrationen på en mere lettilgængelig udgave med sammenligning."

Punktet er: Afvist

e. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

SU:

I samarbejdsudvalget har været drøftet information om tidsregistrering. Det var egentlig sat på for at få vendt, om kommunikationen var forståelig. Men ejendomsfunktionærerne opponerede mod de nye retningslinjer, hvor de ikke kan benytte standarduger. Det skyldes, at der med de nye regler bliver givet os som arbejdsgivere et større ansvar for at kunne dokumentere, at registreringerne er korrekte, og at medarbejderne får mulighed for at holde deres pause samt overholde 48 timers reglen mv.

Hvis vi kører med standarduger, vil vi skulle udføre kontrolprocedurer for, at det passer med arbejdstiderne og kunne dokumentere dette, hvis der opstår tvivl eller sager. Derfor har vi

valgt en model, hvor alle selv skal registrere komme-/gåtider samt pauser. Det vil gælde for alle ansatte i Ringgården undtagen direktøren.

f. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 9 - 10 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 983 - 990 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

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

Punktet er: Taget til efterretning

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

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

Punktet er: Behandlet