



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

 <b>Adresse</b>	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 <b>Dato</b>	16. december 2024 Kl. 17:00
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid
 <b>Fremmødte</b>	Christian Mariegaard (CMP), Morten B. Kjær (MBK), Heine Jensen (HJK), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA)

## Referat

### 1. Sager til beslutning

#### Ordstyrer (BS)

- Godkendelse af referat fra OB-møde den 21. november 2024**  
Punktet er: Godkendt
- Beretning fra forretningsudvalgets møde den 4. december 2024**  
Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet

- Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for november**  
Punktet er: Godkendt

Administrationschefen deltog under dette punkt.

Som fortalt på seneste OB-møde er der arbejde i gang med at konvertere vores kontoplan fra 5 til 6 cifre. Det kan give manglende eller begrænset adgang til regnskabsdata og bilag via bestyrelsesweb, men vi forventer problemet er hurtigt løst.

Månedsrapport:

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

- Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården**  
Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

e. **God almen ledelse**

Punktet er: Godkendt

FU indstiller at man tager hul på politik for Sponsorater og velgørenhed. OB godkendte dette og bad administrationen udarbejde et oplæg.

f. **"Salens" fremtid**

Punktet er: Godkendt

Administrationen har udarbejdet det af OB efterspurgt notat omkring den nuværende brug af Salen og mulig fremtidig anvendelse. Det fremgår heraf, at Salen er et selskabslokale beliggende på Paludan-Müllers Vej 92, 8200 Aarhus N som en del af afd. 9. Det har et samlet areal på 228 m<sup>2</sup>, som er fordelt på et stort forsamlingslokale, køkken, toiletter og entre/garderobe. Der er tilladt op til 60 personer i Salen. Salen er udlejet fra afdelingen til hovedforeningen på en lejekontrakt, som anviser benyttelse af lejemålet til selskabslokale.

Status på brug af Salen i de seneste år er klar overvægt af udlejning til eksterne. Priserne for udlejning af Salen er:

- Beboere: Hverdage 1.000 kr. Weekender 2.000 kr. Depositum 1.000 kr.

- Eksterne: Hverdage 1.500 kr. Weekender 2.500 kr. Depositum 2.000 kr.

Salen giver et årligt underskud på mellem 230.000 kr. og 250.000 kr. Ved stikprøver i historiske regnskaber, har resultatet af Salens drift altid været et underskud.

Det er i lejekontrakten aftalt, at hovedforeningen som lejer har den indvendige vedligeholdelse herunder også bl.a. ventilationsanlæg. Arbejder betales efter behov fra hovedforeningen. Skulle der henlægges årligt til planlagte arbejde efter sædvanlig model for langtidsvedligeholdelse, ville der skulle henlægges 137.000 kr. pr. år. Der har så vidt vides altid været ansat en servicemedarbejder (tidligere oldfrue) til at håndtere optælling, tilsyn, rengøring og lignende ved udlejningerne. De nuværende ansættelsesaftaler udløber ved udgangen af juni 2025, hvorefter der skal ske ny ansættelse. I lejekontrakten med afd. 9 er som nævnt anført, at Salen skal benyttes som selskabslokale. Det stemmer overens med den officielle status i BBR som "Anden bygning til fritidsformål" (kode 590). BBR-koderne i 500-hovedkategorien er alle koder for bygninger til fritidsformål og idræt.

Der foreslås tre scenarier for at adressere de økonomiske og anvendelsesmæssige udfordringer.

1 - Fortsættelse af nuværende drift med justeringer

Fortsæt udlejning af Salen med fokus på bedre markedsføring og eventuelt højere lejepriser. Overvej billigere løsninger til servicemedarbejderens opgaver, enten internt eller eksternt.

2 - Opsigelse af lejekontrakten

Opsig lejekontrakten med afdeling 9, hvorefter Salen overgår til afdelingens kontrol. Afd. 9 kan selv beslutte brugen af Salen, men der forventes en huslejestigning for beboerne. Undersøg mulighed for ombygning af andre lokaler som erstatning. Intern brug uden ekstern udlejning

3 - Behold lejekontrakten med afdeling 9, men brug Salen udelukkende til interne formål. Reducer driftsomkostningerne ved at afskaffe fastansat personale og indgå aftaler med eksterne rengøringsfirmaer. Genforhandling af lejen med afdeling 9 for at opnå en lavere husleje.

FU indstiller at beslutningen om Salens fremtid træffes af OB med udgangspunkt i notatet. Indstillingen lyder; "*FU anbefaler OB, at der træffes beslutning om en kombination af scenarie 2 og 3.*"

*Det betyder, at administrationen på vegne af hovedforeningen opsiges den nuværende lejekontrakt til udgangen af juni 2025 (scenarie 2). Dette tidspunkt er sammenfaldende med udløbet af den nuværende midlertidige ansættelsesaftale for servicemedarbejderen. Samtidig kan administrationen samarbejde med afd. 9 om en ny lejekontrakt. I dette ligger, at Salen ikke i den nye kontrakt kan videreudlejes af hovedforeningen, men benyttes til interne formål i Ringgården som eksempelvis men ikke begrænset til personalemøder, uddannelse, afdelingsmøder og sociale arrangementer for ansatte (scenarie 3).*

*Allerede indgåede aftaler om videreudlejning efter juni 2025 respekteres dog. Der kan godt indgås nye aftaler om udlejning, men kun for brug i perioden frem til og med juni 2025, hvor den nuværende lejekontrakt gælder. FU indstiller, at en maksimal leje for hovedforeningens leje af Salen i den nye kontrakt bliver på halvdelen af den nuværende leje. Dermed varetages et hensyn om at undgå en for stor huslejestigning for beboerne i afd. 9. Ved indgåelse af den nye kontrakt skal både hovedforeningens og afdelingens interesser tilgodeses bedst muligt, da der er tale om et internt lejeforhold i Ringgården. Administrationen får bemyndigelse til at nedbringe hovedforeningens udgifter på Salen mest muligt og samtidig undersøge eventuelle andre anvendelsesmuligheder af Salen på længere sigt."*

OB drøftede indstillingen og valgte at følge FU's indstilling. Administrationen arbejder og indkalder afdelingen til møde.

g. **Ansøgning om bestyrelsesuddannelse til Carsten**

Punktet er: Godkendt

CHE har lavet en indstilling til OB og dispensation til at deltage i BL's bestyrelsesuddannelse allerede i 2025, selvom han ikke lever op til kravet om at have været valgt til OB i 2 år, som fremgår af Kompetenceudvikling af organisationsbestyrelsen, som OB vedtog i november.

Det anføres i indstillingen; "*Jeg er opmærksom på, at vi ved sidste møde vedtog en to-års-grænse, men dels foregår uddannelsen kun en gang årligt, og dels var jeg allerede som suppleant fra 2022 aktiv ved BL-kreds og landsmøder, samt deltog i kursus for OB om fremlæggelse af budgetter.*" CHE er på valg på repræsentantskabsmødet juni 2025.

HKJ påpegede indledningsvis, at han ikke har indleveret en indstilling, men at han også ønsker

at deltage i BL's bestyrelsesuddannelse i 2025. HKJ opfylder kravet om mindst to års anciennitet.

Der blev gjort opmærksom på, at LIS også havde udtrykt ønske om at deltage i uddannelsen. LIS var dog fraværende i dag.

OB drøftede herefter om der kunne tages stilling til spørgsmålet om deltagelse for alle tre medlemmer på mødet i dag, samt dispensation fra anciennitetskravet for så vidt angår CHE og LIS.

CMP fastholdt, at OB netop har vedtaget retningslinjer på området, hvoraf det fremgår, at der skal udarbejdes en årlig uddannelsesplan for hvert enkelt OB-medlem. Uddannelsesplanerne vedtages på OB-mødet hvert år i marts, og drøftelserne bør derfor afvente den samlede drøftelse af uddannelsesønsker og behov i OB. CHE påpegede, at dette var for sent i forhold til deltagelse i dette års BL's bestyrelsesuddannelse.

Udgifterne til bestyrelsesuddannelse udgør ca. 84.000 kr., mens der i budgettet for 2025 er afsat 90.000 kr. til kurser mm for OB.

OB besluttede herefter, at spørgsmålet for så vidt angår både CHE, HKJ og LIS kunne drøftes på dagens møde under dette punkt, samt at man ville dispensere fra anciennitetskravet i forhold til deltagelse i BL's bestyrelsesuddannelse i 2025. OB besluttede således at op til 3 bestyrelsesmedlemmer kan deltage i 2025. OB godkendte som følge heraf en mulig budgetoverskridelse på ca. 84.000 kr.

CMP bad få ført til referatet, at han stemte imod, men den begrundelse, at det strider mod de netop vedtagne retningslinjer om Kompetenceudvikling af organisationsbestyrelsen, hvoraf det fremgår at "*Bestyrelsesuddannelse med certificering – f.eks. BL's bestyrelsesuddannelse til OB medlemmer med mindst to års anciennitet*" samt imod den vedtagne proces for behandling af uddannelsesplaner.

## 2. Sager til drøftelse

### a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

### b. **Langtidsplaner generelt og specifikt i afd. 33**

Se revisionsprotokollat af 23. maj 2024 side 1419.

Punktet er: Behandlet

Arbejdet med redegørelse er forsat i proces. Ellers intet nyt.

### c. **Oversigt over dispositionsfond/trækningsret**

Administrationschef Flemming Amdisen Andersen deltager under dette punkt.

Punktet er: Behandlet

Administrationschefen deltog under dette punkt.

Oversigt over status på dispositionsfond og Fremskrivning af trækningsretsmidler blev gennemgået.

Dispositionsfonden oplever en væsentlig belastning fra driftsstøtte i afdeling 20, 21 og 9B, store tilskud til lejetab i afdelingerne - i 2023 ca. 2,3 mio kr. samt tab på fraflytning.

Trækningsretten er også under pres, på baggrund af "Forventet kommende behov"

Trækningsret kan bruges til visse forbedrings- og opretningsarbejder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget principper for, hvad midlerne kan bevilliges til.

Se <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/item/article/163> (Bestyrelsesweb -> Compliance -> God Almen Ledelse -> Boligforeningen Ringgårdens trækningsret)

Dokumentet findes også i dokumentarkivet (Dokumenter -> Compliance -> God almen ledelse)

d. **Opfølgning på bestyrelsesseminar og formandsmøde**

Beslutninger truffet på bestyrelsesseminariet er markeret i referatet (se punkt 6 og 7) konfirmeres formelt på OB mødet.

Punktet er: Behandlet

Formandsmøde:

Der har været holdt Formandsmøde 20. november. Dagsordenen var:

1. Velkomst
2. Orientering fra Organisationsbestyrelsen
3. Oplæg om Onsdagshygge i Afdeling 34 - Lærkehaven 2
4. Erfaringsudveksling om langtidspanen og hvordan man holder fokus på serviceaftaler
5. Den gode dagsorden og det gode referat – Oplæg ved Afdeling 6

Bestyrelsesseminariet:

Referatet indeholder en række konkrete forslag og beslutninger. Beslutninger truffet på bestyrelsesseminariet er markeret i referatet og konfirmeres altid formelt på det efterfølgende OB møde. Det drejer sig om:

1. Facebook side:

Som en del af Kommunikationsstrategien foreslås, at Ringgården skal have deres egen Facebook side. Der skal ikke være tale om en generel Ringgård-profil, men derimod en profileringskanal til Ringgårdens boliger – herunder særligt ledige/tomgangs boliger, som er svære at udleje via ventelisten.

2. Langtidspaner og henlæggelser:

Administrationen foreslår opdeling af afdelingerne i fem kategorier baseret på deres henlæggelsesniveau. Kategorien skal danne grundlag for det fremadrettede arbejde med afdelingerne henlæggelser.

Kategori 1: Opfylder mindstekravene i 2053, Ingen ekstern finansiering, Ingen likviditetsforskydninger

Kategori 2: Opfylder mindstekravene i år 2053, Ingen ekstern finansiering,

Kategori 3: Opfylder mindstekravene i år 2053,

Kategori 4: Opfylder ikke mindstekravene i 2053, Stigningsbehovet er under 100 kr. pr. kvm.

Kategori 5: Opfylder ikke mindstekravene i år 2053, Stigningsbehovet er over 100 kr. pr. kvm.

Administrationen foreslår følgende handlingsplan for at imødegå udfordringerne omkring utiltrækkelige henlæggelser:

- Årlig gennemgang af 30 års planerne for hver Afdeling
- Øge henlæggelserne med inflationssikringen - De budgetterede henlæggelser bør øges med 3% svarerende til inflationssikringen af DV-planerne, dette vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 1%.
- Afvikling af overskud til henlæggelseskontoen - Ved afvikling af overskud, skal afdelingerne i kategori 2+3+4+5 øge henlæggelserne på konto 120 med et beløb svarende til indtægten fra overskudsafviklingen.
- Øget fokus skal sikre mere robuste anlægsbudgetter og reduceres risikoen for budgetoverskridelser

For at sikre mere robuste anlægsbudgetter, og mindske risikoen for budgetoverskridelser, skal alle større vedligeholdelsesarbejder (eventuelt med en fast beløbsgrænse) have et udvidet anlægsbudget og en finansieringsskitse, der er godkendt af administrationschefen.

OB godkendte formelt de tidligere truffne beslutninger

e. **Redegørelse fra Styringsdialog**

Punktet er: Behandlet

Redegørelse for Styringsdialog 2024 med Aarhus kommune er nu kommet. Redegørelsen er vedlagt som bilag, men indeholder ikke nogen kritiske punkter.

Af resuméet fremgår:

*"Boligforeningen Ringgårdens årsregnskab 2023 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.*

*Der er ikke i styringsdialog 2024 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen Ringgården og Aarhus Kommune."*

Redegørelsen lægges på hjemmesiden under God Almen Ledelse.

### 3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Nye ghettolister og kategoriseringsmodel:

Der er kommet nye lister over udsatte områder, parallelsamfund og omdannelsesområder. De kan ses på <https://www.sm.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2024/dec/stort-dyk-i-antallet-af-parallelsamfund->

Aarhus Kommune har også her i december offentliggjort en opdatering af kategoriseringsmodellen, der er kommunens egen model for alle de almene boligområder. Modellerne for henholdsvis over og under 500 beboere i et område, læsevejledning samt en sammenfatning ("cover") er vedlagt til orientering.

Hverken listerne eller kategoriseringsmodellen indeholder nogen overraskelser for Ringgården.

MFA på EG Bolig:

Vi er klar til at implementere fler-faktor-login eller MFA (Multi-Factor Authentication) på EG Bolig. Det er noget revisor tidligere har hæftet sig ved som en mulig sikkerhedsrisiko, og som vi har presset på for at få igennem hos EG, hvilket nu er lykkedes.

Konvertering af kontoplan:

Kontoplan er konverteret fra 5 til 6 cifre. Der arbejdes stadigvæk på det, da det jo har følgevirkninger overalt, men vi har været godt forberedt, og der har været få overraskelser.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

CMP minder om Årsmødet mellem Aarhus Kommune og 5. kreds den 21. januar, hvor OB deltager sammen med ledergruppen.

Derudover holder OB den årlige bestyrelsesevaluering 10. januar. I år som et heldags arrangement med deltagelse af ekstern konsulent. Konsulenten sender materialet ud til OB-medlemmerne forud for mødet.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Netværksdag for nye og tidligere deltagere på bestyrelsesuddannelsen i Nyborg 1. februar. Det ligger oveni kreds-konferencen den 31. januar - 1. februar, men de medlemmer det er relevant for, må beslutte om de deltager det ene eller andet sted.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Ny inspektør er startet og er i gang med at finde sig tilrettet og lære både medarbejder og afdelinger at kende.

Varmemesteren i Lisbjerg stopper og går på pension her til foråret efter 45 år i Ringgården.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Der har været holdt SU møde. Referatet kommer en af de nærmeste dage.

Ellers intet nyt.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 24 - 25. Der henvises til BL's hjemmeside:

<https://bl.dk/viden-kartotek/?filter=2643>

Info fra LBF nr. 1000 - 1004. Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

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

NB: På grund af fejl i sorteringen findes de nyeste nyhedsbreve på de bagerste sider dvs. siderne 152 - 153

#### **4. Sager til underskrift**