



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

---

|   |   |
|---|---|
|  <b>Adresse</b>   | Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V   |
|  <b>Dato</b>      | 17. januar 2024 Kl. 17:00   |
|  <b>Lokale</b>    | Bestyrelseslokalet  |
|  <b>Deltagere</b> | Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid  |
|  <b>Fremmødte</b> | Annie Axelsen (AA), Christian Mariegaard (CMP), Bente Sørensen (BS), Morten B. Kjær (MBK), Carsten Hegnsvad (CHE), Heine Jensen (HKJ), Martin Hersom Bien (MHB)<br>Referent: Maria Adelheid (MAA) |

## Referat

---

### 1. Sager til beslutning

#### a. **Konstituering af bestyrelsen og tegningsret som følge af indtrædelse af suppleant**

Relevante dokumenter medtages af administrationen til mødet.

Punktet er: Behandlet

LIS var fraværende til dagens møde. Derfor blev konstituering udskudt. Hun havde dog på forhånd givet udtryk for overfor CMP, at hun gerne ville i Uddannelses- og arrangementsudvalget. Dette blev derfor besluttet.

#### b. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 18. december 2023**

Punktet er: Godkendt

Under punkt 2b titel tilføjes titel på Heidi Merrild og Holger. De er alene præsenteret i referatet fra november, som der refereres til, men bør gentages i december referatet.

Det blev besluttet fremover kun at bruge initialer og ikke fornavne i referaterne. MAA finder en løsning på, at det så alligevel tydeligt kan fremgå, hvem der er tale om. Hvor det er relevant for forståelsen - primært ved omtale af eksterne samarbejdspartnere - benyttes forsat fulde navn og titel.

Derudover var der ønske om en tilføjelse til punkt 3d Personalesager: "Martin orienterede om driftschefens fratræden."

c. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 9. januar 2024**

Punktet er: Taget til efterretning

Se særskilt referat fra mødet.

d. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for december 2023**

Månedssrapport for december blev gennemgået. Martin bemærkede blandt andet:

- 51300 Juridisk assistance: Der er tale om honorar i forbindelse med momsagen afd. 39. Søhesten.

Månedssrapporten blev herefter taget til efterretning uden bemærkninger

e. **Repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 – skriftlig beretning, forvaltningsrevision og egenkontrol**

Punktet er: Godkendt

Model for egenkontrol og økonomistyring:

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.

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 Boligforeningen Ringgården.

Der har dog været et ønske om en mere systematisk tilgang. MAA har på derfor udarbejdet et forslag til model, som herefter kan danne grundlag for den fremadrettede proces for tilrettelæggelse af egenkontrol og økonomistyring i Ringgården. 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 sikre:

1. Ledelsesforankring hos organisationsbestyrelsen
2. Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag
3. Dokumentation for den udførte egenkontrol samt
4. God økonomistyring.

OB drøftede modellen, som herefter blev vedtaget.

Årsberetning/forvaltningsrapport 2023/2024:

Tidsplanen for årsberetning og forvaltningsrapport 2023/2024 blev gennemgået.

Som der er lagt op til i Model for egenkontrol og økonomistyring, så vil der i år blive lavet både en forvaltningsrapport, hvor der er plads til en mere uddybet gennemgang af den egenkontrol, analyser og økonomistyring, der har været i løbet af året, samt hvilke nødvendige effektiviseringstiltag der har været igangsat.

Uddrag af forvaltningsrapporten vil så blive medtaget i Årsberetningen, som igen i år vil udkomme i et Update format (trykt og digitalt), som blive husstandsomdelt til alle beboere. Forvaltningsrapporten vil blive udsendt til repræsentantskabet, og desuden være tilgængelig på [bf-ringgaarden.dk](http://bf-ringgaarden.dk)

OB havde ingen bemærkninger til tidsplanen.

## 2. Sager til drøftelse

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

Punktet er: Behandlet

Der har været afholdt møde mellem OB og konsulent Gitte Hodde mandag 8. januar 2024. På mødet blev de fire handlingsplaner om beboerdemokratiet, var fokus på at tale proces, tidsplan, hovedemner og dokumentation for de fire handlingsplaner. Der var enighed om, at det havde været et godt møde, som gav både inspiration og værktøjer til det fortsatte arbejde. Det blev på mødet besluttet at sammenlægge de to handlingsplaner, som vedrører beboerdemokratiet ude i afdelingerne. Der er allerede indkaldt til de første møder i flere handlingsplansgrupper.

AA redegjorde for de tanker man har gjort sig i handlingsplansgruppen for repræsentantskabet. Det er blevet besluttet, at vi forsøger med et nyt sted og anden forplejning, men ellers følger det meget samme koncept som sidste år. Alle afdelingsbestyrelser inviteres til at deltage, der bliver fællessang og oplæg forud for selve mødet, og så afsættes der god tid til debat i løbet af aftenen.

### b. **Kommende byggesager**

Opfølgning på beslutning om due diligence undersøgelse af projekt i Lystruplund.

FU indstiller til OB, at der bliver holdt et ekstraordinært OB-møde onsdag d. 31. januar 2024 kl. 17.00 med gennemgang og beslutning af projektet på Frederiks Plads.

Punktet er: Behandlet

Lystruplund:

MHB gav en kort status efter OB's tidligere beslutning om at sætte den planlagte due diligence undersøgelse i bero.

Frederiks Plads:

MHB oplyste, at vi nu var så langt med kontraktgrundlaget, at vi er klar til at præsentere projektet Frederiks Hus for OB til endelig godkendelse. OB støttede op om et ekstraordinært OB møde 31. januar, hvor Ringgårdens projektchef også deltager.

### c. **God almen ledelse**

Indledende drøftelser om retningslinjer for ekstern repræsentation.

Se til inspiration:

<https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/anbefalinger/2021/10/ekstern-repraesentation/>

<https://civica.dk/media/3071/god-almen-ledelse-ekstern-repraesentation-maj-2023.pdf>

Punktet er: Behandlet

OB ønsker at få fastlagt retningslinjer for hvor og af hvem Ringgården lader sig repræsentere eksternt.

CMP redegjorde for, hvor Ringgården enten formelt eller i kraft af personsammenfald er repræsenteret i dag. OB var enige om, at det havde stor værdi for Ringgården at være repræsenteret eksternt samt deltage i relevante netværk, men at er vigtigt, at der er åbenhed omkring det, så der ikke kan blive stillet spørgsmålstejn ved hverken OB eller ledende medarbejders habilitet.

Ringgården offentliggør allerede i Årsberetningen og på hjemmesiden en oversigt over netværk og bestyrelser samt hvorvidt der udbetales honorar for arbejdet. Drøftet at denne med fordel kan udbygges - herunder med angivelse af, om der modtages diæter i forbindelse med arbejdet.

Der bliver udarbejdet et oplæg, som OB kan tage stilling til.

## **3. Sager til orientering**

### a. **Nyt fra direktør**

Orientering om proces for arbejdet med granskningsrapporter.

Punktet er: Taget til efterretning

Granskningsrapporter:

Det er indført ved lov og skal foretages hvert 5. år af en ekstern gransker. Vi er ved at få de granskningsrapporter ind til den første runde. Denne runde burde have været afsluttet inden udgangen af 2021, men det var ikke muligt for Landsbyggefonden (LBF) at nå.

Vi har pt. fået 35 ud af 52 granskningsrapporter. Rapporterne bliver gennemgået en for en. Det er inspektørerne som sammen med MHB gennemgår rapporterne.

Vi kontrollerer, om vi i vores egne langtidsplaner, har registreret på den rigtige forvaltningsklassifikationskode (kolonnen kode). Der er til granskning kun udvalgt 20 bygningsdele og dermed 20 koder, men der findes rigtig mange, og vi kan se, at vi ikke altid har registreret det korrekt.

Vi kontrollerer, om vi har sat beløb af i cirka samme størrelsesorden som gransker. Inspektørerne skal undre sig ved afvigelser, men det er Ringgården som træffer beslutning om, hvad vi mener er det rigtige beløb at afsætte. Granskeren har ikke nødvendigvis ret.

Vi kontrollerer, om vi har den rigtige tidshorisont på restlevetid. Altså om det år, hvor vi forventer, at der skal ske vedligeholdelse eller udskiftning er det rigtige. Inspektørerne skal også her undre sig ved afvigelser, men heller ikke her har gransker nødvendigvis ret.

Endelig vurderer vi, om vi har overset noget, som giver anledning til nye aktiviteter, der skal indsættes i langtidsplanen.

Når vi har været alle granskningsrapporter igennem, har vi dermed opdateret vores langtidsplaner. Næste step derfra er, at sikre budget til finansiering af langtidsplanen.

Der har været stor debat i branchen om værdien af granskningen. Vores foreløbige konklusion er, at hvis rapporterne benyttes konstruktivt, kan de være et godt værktøj til at sikre kritisk eftersyn af af vores egne langtidsplaner.

Almen Indkøb:

Vi har skudt gang i vores nye aftale med Solar om indkøb af el- og vvs-artikler, som det primære, men også med andre ting. Vi er startet så småt her i område 3 - Charlottehøj, hvorefter det skal udbredes til resten af organisationen.

Sne:

Der har været meget sne, og vores medarbejdere har gjort et kæmpe arbejde, for at beboerne har kunnet færdes sikkert. Vi har haft i hvert fald fire kollegaer i områderne, der overnattede i

ude i områderne, fordi de ikke kunne komme hjem efter en lang dag med snebekæmpelse. De forsatte troligt næste morgen.

I en enkelt afdeling, er der en beboer, der har henvendt sig til en journalist, fordi snebekæmpelsen ikke har været på plads. Det handlede primært om overgange fra kommunevej til privatfællesvej, hvor hverken Ringgården eller de øvrige grundejer har været tilstrækkelig på forkant, men det har vi samlet op på nu.

Vi har desværre også haft en enkelt faldulykke, hvor en beboer kom lettere til skade. Der havde været ryddet og saltet i området, men der er stillet spørgsmålstejn ved, om vores indsats var tilstrækkelig. Forholdet er meldt til vores forsikring, som nu håndterer sagen.

## b. **Nyt fra formand**

Uddybende redegørelse til Tilsynet vedr. bestyrelsesvederlag i byggesager 2020/21 - se også bilag.

Fastlæggelse af nyt tidspunkt for bestyrelsesevaluering.

Punktet er: Taget til efterretning

Tilsynssagen:

Vi har modtaget en henvendelse fra Tilsynet vedrørende bestyrelsesvederlag i byggesager 2020/21. CMP redegjorde for sagen.

Bestyrelsesevaluering:

Der er aftalt bestyrelsesevaluering for OB tirsdag 6. februar kl. 18.30. Vi starter med fælles spisning.

MBK overnatning i forbindelse med sin bestyrelsesuddannelse:

MBK har som bekendt skrevet rundt til OB, og bedt om at få bevilliget overnatning i forbindelse med sin bestyrelsesuddannelse i København, idet det har vist sig at det alene var første undervisningsgang, hvor overnatning var inkluderet i deltagerbetalingen. For en god ordens skyld føres til referat, at alle i OB har tilsluttet dette.

Afledningsafgift:

CMP oplyste at byrådet før jul vedtog en stor prisstigning på vand (afledningsafgiften) på godt 10%. Det kommer til at påvirke os og vores beboere.

Stadsarkivet:

Vi har som bekendt lavet aftale med Aarhus Stadsarkiv omkring digitalisering af Ringgårdens arkiv og formidling af vores historie. CMP, MAA og vores kommunikationsansvarlige har haft første møde omkring processen, og arbejdet går i gang allerede her i foråret.

Østjysk Bolig sagen:

CMP gjorde opmærksom på, at der nu er rejst tiltale i Østjysk Bolig sagen.

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

Punktet er: Taget til efterretning

MBK orienterede om kredsens arbejde siden sidst.

Der blev igen gjort opmærksom på, at der afholdes kredsvalgmøde 16. april.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Overenskomster:

Der er nu endelig landet en overenskomst på AC-området. Den indeholder lønstiger på ca. 5% i 2023 og 2024. Heraf 2%-point i begge år til forhøjelse af fritvalg, så AC kommer på niveau med de øvrige overenskomster. Det er også aftalt, at lederbegrebet udgår efter denne overenskomstperiode. Overenskomsten skal stemmes hjem blandt medlemmerne, før den er endelig, hvilket forventeligt sker i marts.

Vi er blevet enige om en ESL-lokalaftale. Det største diskussionspunkt har været aflønningen af vores varmemestre, som følger ikke overenskomsten. Dette stammer tilbage fra etableringen af områderne og sammenlægning af flere afdelinger. Der har fra ESL været et stort ønske om at bibeholde den nuværende løsning, hvilket vi har accepteret. Der er administrativt flyttet afsnit om beklædning og håndtering af timeregistrering ved tillidshverv fra lokalaftalen til Personalehåndbogen, hvor det hører til. Det er godkendt i SU, og da det alene er en administrativ ændring, er OB blot orienteret om dette.

Ansættelse af ny driftschef:

Vi har etableret et ansættelsesudvalg til at indlede arbejdet med ansættelse af ny driftschef. Udvalget mødes første gang i næste uge.

Ansættelser og fratrædelser:

Vi har to ejendomsfunktionærer, som har søgt nye udfordringer. Vi er i proces omkring ansættelse af nye medarbejdere.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Der er et referat fra SU møde 13. december tilgængelig i dokumentarkivet på Bestyrelsesweb.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 29 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 975-977 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

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