



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	19. maj 2025 Kl. 16:00
 Lokale	Mødelokale Lærkehaven
 Deltagere	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Flemming Amdisen Andersen, Maria Adelheid
 Fremmødte	Christian Mariegaard (CMP), Lis Sørensen (LIS), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Heine Jensen (HKJ), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB) Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Sager til beslutning

Ordstyrer CMP

a. **Gennemgang og godkendelse af hovedforeningens og afdelingernes regnskaber 2024, revisionsprotokollat 2024 og forvaltningsrapport**

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

Punktet er: Godkendt

Afdelingernes økonomi:

Administrationschef, Flemming Andersen, gennemgik Analyserapport for henlæggelser, nøgletal for afdelingsregnskaber samt for resultatkonto 2024 blev gennemgået.

Regnskaberne for 2024 resulterede i 42 afdelinger med overskud og fem med underskud. Daginstitutioner er ikke med i denne opgørelse.

Afdelinger med overskud havde samlet set et overskud på kr. 5.896.800 kr. Afdelinger med underskud havde samlet set et underskud på kr. 237.639 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 106 ejendomsskat, 115 alm. vedligeholdelse, 111 & 118 omkring prisen på El i forhold til det forventede i budget, og at der er indgået positivt kapitalafkast på konto 202.

Underskud i afdelinger skyldes forskellige parametre i de enkelte afdelinger.

Hovedforeningen:

Administrationschef, Flemming Andersen, gennemgik hovedforeningens regnskab 2024. Årets resultat for 2024 viser et overskud på kr. 1.709.411. Der var budgetteret med et underskud på kr. 249.000. De ting, der har påvirket resultatet mest positivt i 2024, var færre personaleudgifter (blandt andet på grund af en periode uden driftschef) og flere renteindtægter end budgetteret.

Kontorholdsudgifter har påvirket resultatet negativt, her er det især øgede omkostninger til IT-udgifter, rådgivning og juridisk assistance i forhold til budget der påvirker resultatet.

I tal var de største afvigelser mellem budget og regnskab:

- Personaleudgifter 855.605 kr.
- Renteindtægter 1.124.789
- Rådgivning -133.250 kr.
- IT-udgifter -175.830 kr.
- Juridisk assistance -308.077 kr.

Revisionsprotokollatet:

Revisor, Ea Bødker Iversen, gennemgik Beierholms revisionsprotokollat. Revisor påpegede på sædvanlig vis opmærksomhedspunkter i protokollatet. I år drejede det sig blandt andet om:

- Forsikringssager:

Det bemærkes, at der på revisionstidspunktet fortsat henstår uafsluttede sager i forsikringsmodulet, som er mere end 12 måneder gamle. Revisor vil anbefale, at der etableres en fast rutine, der sikrer opfølgning på forsikringssager, hvor opgørelse er fremsendt, men erstatning ikke er modtaget, samt at der sker løbende opfølgning på sager, hvor der skal fremsendes opgørelse til forsikringsselskabet for at modtage erstatning, således disse ikke henstår til behandling på regnskabsafslutningstidspunktet.

- B-ordning:

Ved udlevering af rekvisitionen ved fysik fremmøde er forretningsgangen, at medarbejdere skal se ID på lejeren, for at sikre, at rekvisitioner

sker til rette modtager, og der ikke sker misbrug af B-ordningens midler. Denne kontrol dokumenteres imidlertid ikke ved kopi af ID eller kvittering fra lejeren, hvorfor vi ikke har kunnet efterprøve den. Revisor vil anbefale, at Boligforeningen Ringgården ændrer sin forretningsgange ved udlevering af rekvisitioner ved fysisk henvendelse og indfører at modtage kopi af ID eller udarbejder en kvittering med underskrift fra beboeren i forbindelse med udlevering af rekvisitionen.

- Byggesagshonorar:

Revisor er enige i Boligforeningen Ringgårdens opkrævning og behandling af byggesagshonorar i året. Dog anbefales, at denne udfærdiges og at der i denne medtages en beskrivelse af håndteringen af byggesagshonorar.

Revisor takkede administrationen for et rigtig godt samarbejde. Revisor oplever stor vilje til at indgå i et positivt samarbejde, bistå revisionen og fremskaffe efterspurgt dokumentation. De arbejder vi løbende med og sørger også for at give revisor tilbagemeldinger på de nævnte punkter.

Vi kan med tilfredshed konstatere, at der i revisionsprotokollatet for 2024 ikke er omtalt væsentlige eller kritiske forhold i Ringgården.

Forvaltningsrapport:

Der var stor ros fra revisor til administrationen og OB for den udarbejdede forvaltningsrapport. Forvaltningsrapporten er et rigtig godt værktøj for revisionen og giver god dokumentation af boligorganisationens egenkontrol og det store arbejde, som boligorganisationen laver i forhold til effektivisering og gennemsigtighed.

OB godkendte Forvaltningsrapporten.

b. **Godkendelse af hovedforeningens budget 2026**

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

Punktet er: Godkendt

Flemming Andersen gennemgik hovedforeningens budget 2026, som ser ganske pænt ud.

Vi budgetterer med nettoadministrationsudgifter på kr. 18.841.006,72. Dette resulterer i et administrationsbidrag på kr. pr. enhed 4.723 (kr. 18.841.007 / 3.989 lejemålsenheder).

Administrationsbidraget i 2025 er på kr. 4.619. Der er således tale om en lille stigning i 2026 kr. 104 pr. enhed eller 2,25 %.

c. **Foreningens økonomi herunder kvartalsrapport og budgetkontrol for marts og april 2025**

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandlingen af dette punkt

Punktet er: Godkendt

Flemming Andersen gennemgik kvartalsoversigten for 1. kvartal.

Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- 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. Der har været en del omkostninger forbundet med konverteringen til ny kontoplan.

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 1. kvartal 2025 er et afkast på 307.887 kr.

Huslejurykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejurykkere er relativt lavt i 1. kvartal - 8% færre end 1. kvartal 2024. I forhold til udsættelse ligger vi dog lavt, idet der indtil videre alene har været 3 til dato. En fastholdt pga. klager over husordensforhold.

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

d. **Indstilling om ændret husleje i afd. 9**

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandlingen af dette punkt

Punktet er: Godkendt

Indstilling til Organisationsbestyrelsen om nedsættelse af husleje for ungdomsboliger i afdeling 9

Baggrund:

I forbindelse med gennemførelsen af et vinduesudskiftningsprojekt i afdeling 9 blev der pr. 1. maj 2024 varslet en huslejestigning på 13,16 %. Dette har medført vanskeligheder ved genudlejning af ungdomsboligerne, som har resulteret i tomgang – senest op til seks måneder for et lejemål.

Ungdomsboligerne blev oprindeligt opført som nybyggeri og fik i den forbindelse nye vinduer, men bygningsskallen var ikke ny. De indgår derfor i afdelingens samlede drifts- og vedligeholdelsesplan. I forbindelse med vinduesudskiftningen i resten af afdelingen blev det konstateret, at der ikke var tilstrækkelige henlæggelser, og det blev på et afdelingsmøde besluttet at finansiere projektet via lån, som skulle betales af alle lejemål, hvilket udløste huslejestigningen.

Huslejeniveauet for ungdomsboligerne er nu kr. 1.674 pr. m² pr. år – det højeste niveau blandt organisationens ungdomsboliger.

Det indstilles på denne baggrund:

1. Dispositionsfonden dækker huslejenedsættelsen for 2025 kr. 50.960 for de 7 ungdomsboliger i afdeling 9.
2. Der arbejdes videre med en permanent huslejenedsættelse for ungdomsboligerne fra 1. januar 2026, som indarbejdes i afdelingens budget.

OB drøftede indstillingen og godkendte herefter indstillingen.

e. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 26. marts 2025 – er godkendt elektronisk**

Punktet er: Godkendt

Referatet er tidligere godkendt ved elektronisk høring, da OB-mødet i marts måned var aflyst.

f. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 3. april og 8.maj 2025**

Punktet er: Godkendt

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

Punktet er: Behandlet

Der er intet nyt i forhold til den fra direktøren efterspurgt oversigt over aktiviteter og ønsker til ressourcehjælp fra administration. Den afventer forsat handlingsplanen fra handlingsplansgruppen for afdelingsdemokratiet.

h. **God almen ledelse**

Indstilling vedr. ændring af "Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger"

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen har 25. maj 2023 fastsat regler for indkøb af elektronisk udstyr til Organisationsbestyrelsen. Reglerne fremgår af "Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger". Retningslinjerne ønskes opdateret, så der er det muligt for OB-medlemmer at få stillet en bærbar PC til rådighed i stedet en iPad. Indstillingen lyder:

"Formand får stillet PC til rådighed i en standard svarende til den, der benyttes i Ringgårdens administration. Formand og næstformand får stillet mobiltelefon til rådighed i en standard svarende til den, der benyttes i Ringgårdens administration.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer får stillet en iPad med simkort og tastatur til rådighed. Niveauet er maks. 12,9" skærm og 256 gb lagerplads (2023-standard). Alternativt er det muligt at få stillet en bærbar PC til rådighed i standard svarende til den, der benyttes i Ringgårdens administration.

Ønsker organisationsbestyrelsesmedlemmer andet udstyr, er det for egen regning."

OB drøftede de ny retningslinjer, som herefter blev godkendt.

i. **Repræsentantskabsmødet den 11. juni 2025**

Godkendelse af årsberetning

Punktet er: Godkendt

Årsberetningen:

Årsberetningen er for tredje år klar i det nye Update-format til uddeling til samtlige beboere. Der var stor ros fra OB for indhold og layout på dette år Årsberetning. Årsberetning er vedkommende for både beboere og samarbejdspartnere og man bliver glad af at læse den.

Årsberetning blev godkendt, og er klar til udsendelse og tryk.

2. Sager til drøftelse

a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Trælasten:

Vi afventer fortsat en tilbagemelding fra Nordstern vedrørende aftaledokumenterne.

Der har været afholdt byggeudvalgsmøde om den tekniske del. Der er referat på vej fra MBK.

Lystruplund:

Givet støjpåvirkning fra banen med videre, forventes det at projektet på den eksisterende grund reduceres til ca. 300 m2. Vi arbejder fortsat videre med forskellige løsningsmuligheder, og vil undersøge om der er andre veje, så vi kan udvide projektet.

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.

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Ledige ungdomsboliger:

Der er vedlagt oversigt med ledige ungdomsboliger for maj. Vi har pt. to ledige ungdomsboliger i afd. 9.

Kontanthjælpsreformen:

Der er også til orientering vedlagt en præsentation, som beskriver de overordnede ændringer i kontanthjælpsreformen, der træder i kraft den 1. juli. Vi kan ikke forudsige, hvordan den rammer os i Ringgården, men vi fortsætter vores eksisterende praksis med, at vi ikke giver henstand eller etablerer afdragsordninger på huslejebetalinger.

Medarbejderrepræsentant til OB:

BS er blevet genvalgt som medarbejderrepræsentant til OB uden modkandidater.

Valg til SU:

Der skal også vælges en ny tredje medarbejder til B-siden i Samarbejdsudvalget, hvor de to tillidsrepræsentanter er fødte medlemmer til de to øvrige pladser. Der er pt. ikke kommet nogle kandidater og der er frist i morgen den 20. maj.

Salen:

Afdelingsbestyrelsen i afd. 9 er vendt tilbage med besked om, at de gerne vil have en ny lejeaftale på Salen, så det bliver der arbejdet videre med ud fra den tidligere beslutning.

Retssager:

Vi er aktuelt involveret i to retssager - en om kasseret indbo fra en lejlighed, der ikke var tømt og en anden om opsagt medlemskab af AARHUSbolig. MAA orienterede om de nærmere detaljer.

Partnerskab for lokal sundhed:

Sundhedsdagsordenen fylder mere og mere, og der begynder at komme mere kød på. Vi laver også et konkret tiltag med udvidelse af hjertestartere i alle afdelinger. Der arbejdes på oplæg til forslag til afdelingsmøderne, som afdelingsbestyrelserne kan stille.

Jeg vil foreslå, at vi nu folder sundhedsdagsordenen mere ud, så jeg vil allerede nu bede om jeres accept af, at vi tager dette med som tema på bestyrelsesseminaret fredag 14. november, og samtidig tænker frem mod at sundhed i Ringgården bliver en af de kommende handlingsplaner, som også traditionen tro er på dagsordenen til bestyrelsesseminaret. På den

måde kan vi forberede det godt. OB tilsluttede sig MHB's forslag.

Boligforeningsdag:

Boligforeningsdagen den 20. juni er i år arrangeret ud fra, at det skal være en hyggelig dag, men vi skal holde omkostningerne nede. Der er pt. 31 tilmeldte, og det vil være godt, hvis vi kan fordoble det antal. I må meget gerne opfordre afdelingsbestyrelserne i jeres kontaktafdelinger til at tilmelde sig. Husk også selv at tilmelde jer.

Afskedsreception for Christian:

Vi vil gerne holde afskedsreception for CMP tirsdag 24. juni kl. 15.00-17.00. Er der opbakning til det i OB? MHB spørger, om der er et enkelt OB-medlem, der vil være med i planlægning sammen med BS og de øvrige medarbejdere fra sekretariatet med planlægningen? LIS melder sig.

Ny formand:

MHB spørger, om OB har drøftet, hvordan overdragelse til ny formand efter repræsentantskabsmødet den 11. juni sikres helt generelt? Der henvises til MBK, som er fraværende i dag.

b. **Nyt fra formand**

Til orientering er vedlagt regnskab, ledelseserklæring, protokol, budget og indkaldelse til repræsentantskabsmøde for Aarhus Bolig

Punktet er: Taget til efterretning

AARHUSbolig:

Der har nu været afholdt ordinært repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig 14. maj 2025. CMP har tidligere omtalt foreningens regnskab, som er vedlagt til OB's orientering.

Formandsmøde:

Der har været holdt Formandsmøde 9. april, hvor man blandt andet havde et oplæg om formandens beretning på afdelingsmødet og hvad skal den indeholde, et oplæg om digital kommunikation omkring afdelingsmødet samt gruppediskussion, hvor der blev brainstormet om aktiviteter i forbindelse med afdelingsmøderne med henblik på at tiltrække flere deltagere.

Der blev også orienteret om konceptet for årets repræsentantskabsmøde i Friheden.

Opstillingsmøde for potentieller OB kandidater:

Der har været holdt opstillingsmøde for potentieller kandidater til OB. Der var en del tilmeldte, men flere afbud på dagen. Derfor var der kun 4 deltagere ud over OB eller tidligere OB medlemmer.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Alle skulle gerne have modtaget en ny, opdateret invitation til 5. kreds valgmøde.

Derudover er der til orientering vedlagt referat fra ordinært repræsentantskabsmøde i Foreningen Det Boligsociale Fællessekretariat, den 10. april 2025.

Ellers intet nyt.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Vi er midt i samtalerne til ny inspektør. Der er 2. samtale i morgen tirsdag den 20. maj.

Vores nuværende afløser bliver ny ejendomsfunktionær i område 1, hvor vi har en medarbejder som er fratrådt. Samtidig har varmemesteren i område 1 meddelt, at hun går på pension ved udgangen af oktober. Hun får sidste arbejdsdag ultimo august.

Som ny afløser har vi ansat en tidligere sommerafløser, som vi har været meget glade for. Han er i første omgang frem til udgangen af året.

Så har vi indgået aftale med 2 nye lærlinge, som begge har været i praktik hos os og opstarter i lærlingeforløb til august.

Vi får ny varmemester i område 4. Det bliver den nuværende førstemand, som tager over for varmemesteren, som går på pension.

Vi har en særlig dag på torsdag, hvor vi kan overrække Den Kongelige Fortjenstmedalje til den ejendomsfunktionær fra Lisbjerg, som netop er gået på pension. Det sker til et arrangement her i Dybedalen kl. 14. MHB håber, at alle OB-medlemmer kommer.

Ende har vi netop haft Virksomhedsdag for alle medarbejdere, hvor vi var på besøg i Kulturbunkeren i Skejby, besøgte Overtaci museet og hørte om Skejby Rangers, inden vi spiste frokost sammen, og personaleforeningen tog over.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt udover det allerede nævnte under punkt 2a.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Der ligger et referat fra Arbejdsmiljøudvalgsmøde 22. april 2025.

Ellers intet nyt.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 2.

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

Info fra LBF nr. 1006-1007. Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

[LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

Punktet er efter sædvanlig praksis uden deltagelse af direktør og referent.