

# møde nr. 10

## Mødeinfo

---

|                                                                                                   |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Lokation</b>  | Kongevejen 46, 6950 Ringkøbing                                                                                                            |
|  <b>Dato</b>      | 25. oktober 2023 Kl. 15:00                                                                                                                |
|  <b>Deltagere</b> | Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen |
|  <b>Fremmødte</b> | Ejvind Hansen, Karsten Richard Håkonsen, Leif Kastner, Mads Vendelbo, Martin Skovhuus Håkonsen, Per Kragh Thomsen, Sabrina Dybdahl Jensen |

## Referat

---

- Godkende referat**
  - Indstilling: at punktet tages til efterretning.
- Opfølgning på tidligere møder**
  - Indstilling: at bestyrelsen træffer afgørelse i 1), 2), 3) og 5) samt tager 4) og 6) til efterretning.
- Solceller, Thorsvej**
  - Indstilling: at bestyrelsen godkender indkøb af solcelleanlæg til Thorsvej.
- Moms på vicevært arbejde**
  - Indstilling: at bestyrelsen godkender, at tømmerfunktionen fra 1. januar 2024 etableres som en momspligtig virksomhed.
- Markedsføring**
  - Indstilling: at bestyrelsen drøfter markedsføringstiltagene, herunder udgifterne til dem.
- Evt.**
  - Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her.

# 1. Godkende referat

Referat af møde den 4. oktober godkendt i Penneo den 10. oktober 2023.

- a. Indstilling: at punktet tages til efterretning.

**Punktet er: Godkendt**

# 2. Opfølgning på tidligere møder

## 1) Gulvslibning, flyttelejligheder

På det seneste møde var der punkt på om gulvslibning i flyttelejligheder. Punktet var foranlediget af en disput med en fraflytter, der ikke skulle betale, hvis der alene var behov for en let afslibning af gulvet, men skulle betale, da der var behov for en fuldafslibning. Fraflytteren ønskede derfor udgiften til en let slibning som fradrag i udgiften til den fulde afslibning. Det er ikke muligt at lave dette fradrag i forbindelse med e-syn. Det er beboeren, der har ansvar for at vedligeholde gulvet i bo-perioden. Der er derfor andre boligorganisationer, hvor fraflytter betaler for en let afslibning ved fraflytning. Hvis vi vælger samme fremgangsmåde, sparer afdelingen løbende udgifterne til let afslibning og beboeren kommer til at betale den faktiske udgift, uanset om det er en let eller fuld afslibning.

## 2) Formandsmøde, torsdag den 7. december,

Vi har aftalt formandsmøde på Hotel Ringkøbing. Pt. har jeg flg. punkter til dagsordenen:

- \* vedtægter (indledende snak / drøftelse om bestemmelserne vedr. valg til bestyrelsen)
- \* Nyt navn til foreningen (Det vil også være en vedtægtsændring)
- \* Orientering om igangværende og kommende byggeri

Hvilke andre punkter, skal vi drøfte på mødet?

## 3) Byggeri, Kongevejen 46

BayArch har lavet et revideret oplæg til ældrevenlige boliger på Kongevejen 46. Der er her taget udgangspunkt i, at der skal være mere lys i boligerne og at der skal være et orangeri, som beboerne kan mødes i. Antallet af boliger på grunden er reduceret fra 6 til 5. Se bilag. Skal denne løsning lægges til grund for det videre arbejde.

## 4) Styringsdialog med kommunen

På grund af sygdom blev mødet, hvor Karsten, Per og Bo skulle mødes med borgmester og kommunaldirektør udsat til den 8. december. Bo er dog blevet forhindret denne dato, så ny dato vil blive fastlagt.

## 5) GDPR (bestemmelse, der skal beskytte persondata) Vi er løbende i gang med at implementere og følge op på GDPR-reglerne.

Mailadresser:

Vi er nu blevet gjort opmærksomme på, at når organisationsbestyrelsesmedlemmernes private mailadresser fremgår af hjemmesiden, er boligforeningen ansvarlig for, at I opbevarer og behandler persondata, der bliver sendt til jer, korrekt. Det kan boligforeningen hverken garantere eller kontrollere. Vi sletter derfor jeres mailadresser fra hjemmesiden. Såfremt Karsten og Per ønsker det, kan vi evt. oprette disse mailadresser: formand@rsbolig.dk og naestformand@rsbolig.dk.

Facebook:

Vores rådgiver gør opmærksom på, at Facebook indsamler data om alle der besøger vores side på Facebook og at vi derved får et "fælles dataansvar" (se bilag). Da Facebook (mod betaling) videregiver data til uvedkommende tredjepart, kan vi ikke garantere, at data ikke misbruges. Rådgiverens anbefaling er derfor, at vi ikke har en Facebook side. Dette gælder således alle virksomheder, der har en Facebook side. Bestyrelsen skal derfor forholde sig til, om vi fortsat ønsker at have en Facebook side.

## 6) Godkendelse af bestyrelsens referater i Penneo

Da bestyrelsen godkendte referaterne ved at skrive under fysisk, kunne man skrive "set" sammen med ens underskrift, så man derved kunne indikere, at man ikke havde deltaget i mødet. Den mulighed har man ikke med den digitale underskrift. Vi gør derfor fremadrettet det, at hvis man er forhindret i at deltage i et møde, vil vi til underskrift i Penneo efter navnet tilføje "-

## Referat

deltog ikke i mødet". Det kommer så til at fremgå af underskriftssiden.

- a. Indstilling: at bestyrelsen træffer afgørelse i 1), 2), 3) og 5) samt tager 4) og 6) til efterretning.

### Punktet er: Godkendt

- 1) gulvslibning tages op på kommende møde i forhold til evt. fradrag i forhold til boperiode
  - 2) Dagsordenen til formandsmødet blev suppleret med orientering om moms og opgavestyring samt opfordring til at sende info og billeder til Facebook. Ekstraordinært bestyrelsesmøde aftalt til den 8/11-23, kl. 15.00 med ændring af vedtægter som det primære punkt på dagsordenen.
  - 3) Ny disponering med 5 boliger og orangeri på Kongevejen 46 blev godkendt. OBS: ønske om øget lysindfald med ovenlysvinduer
  - 4) Ny dato for styringsdialog er aftalt til den 12/12-23. Kommunen har også sat ældreboliger i tomgang på dagsordenen.
  - 5) Der skal kun være formandsmail på vores hjemmeside. Facebook profil fastholdes.
- Praktikant, fx i markedsføring kan være en mulighed
- 6) Præcisering vedr. underskrift af referater i Penneo blev taget til efterretning.

## 3. Solceller, Thorsvej

På mødet den 4. oktober blev solceller på Thorsvej nævnt som en mulighed under evt. Flertallet i bestyrelsen ønskede ikke at tage stilling ud fra de foreløbige oplysninger, der forelå på mødet. Solceller på Thorsvej sættes derfor på dagsordenen igen med præcisering af økonomien.

Kontoret havde forespurgt på solceller til den ny administration på Thorsvej med et forventet forbrug på 7.000 kWh om året. Vi indhentede pris to steder, idet leverandøren skulle figurere anlægget ud fra strømforbruget. Det ene tilbud lød på 18 paneler á 405 kW (7.290 kW i alt) til godt 82.000 kr., det andet lød på 30 paneler á 405 kW (12.150 kW i alt) til 87.000 kr. Begge priser er inkl. moms.

Tilbuddet med 30 paneler var mest interessant, men usikkert om vi reelt ville få glæde af de ekstra kW. Leverandøren havde selv lavet en beregning med en tilbagebetalingstid på 4-5 år. Der var lagt følgende forudsætninger til grund for beregningen:

- \* elpris på 2,50 kr./kWh
- \* elprisen stiger med 5 % om året
- \* salgsprisen for el er 0,80 kr./kWh

Den første forudsætning er OK, da den er lavt sat. Gennemsnitsprisen for el var i 2022 på 3,81 kr./kWh i Vestdanmark (= vest for Storebælt).

De to andre forudsætninger forekommer lovligt optimistiske.

Materielgården har i sommerhalvåret et strømforbrug, der svarer til et helårsforbrug på godt 7.000 kWh. Strømforbruget er højere om vinteren, men her producerer solcellerne mindre. Det giver derfor bedst rentabilitet at tage udgangspunkt i forbruget i sommerhalvåret. På den baggrund har vi bedt leverandøren med de 30 paneler om at udvide tilbuddet, så det bliver på 40 paneler og er med 2 invertere. Dermed bliver både et solcelleanlæg til Thorsvej 4 og Thorsvej 6, begge på godt 8.000 kWh.

Vi har herudover bedt leverandøren regne på rentabiliteten for de to anlæg med væsentligt ringere forudsætninger:

- \* elpris på 2,00 kr./kWh
- \* elprisen stiger med 0 % om året
- \* salgsprisen for el er 0 kr./kWh.

Med så forringede forudsætninger giver de to anlæg alligevel overskud efter 6-7 år og derefter et samlet overskud på 15.000 kr. årligt. I praksis vil tilbagebetalingstiden derfor være kortere og overskuddet herefter større. De to anlæg vil dermed efter 4-5 bidrage til foreningens økonomi de efterfølgende 20 år.

## Referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender indkøb af solcelleanlæg til Thorsvej.

**Punktet er: Godkendt**

**Et flertal i bestyrelsen godkendte indkøb af solcelleanlæg til Thorsvej 4 og 6.**

## 4. Moms på vicevært arbejde

Det arbejde, viceværter udfører, er fritaget for moms, så længe viceværterne kun udfører arbejde, man almindeligvis selv ville udføre derhjemme. Det er en meget upræcis afgrænsning af, hvad der måtte være momsfritaget / momspligtigt arbejde. BL har forsøgt at få Skat til at afgrænse, hvilke arbejder der er momspligtige og hvilke, der ikke er. Skat har indtil videre ikke ønsket at definere dette nærmere.

Skat har på det seneste henvendt sig til boligorganisationer angående moms på dele af det arbejde, som viceværter udfører. Det må derfor forventes, at Skat på et tidspunkt også henvender sig til os. Det er en fordel, hvis vi er på forkant og selv har defineret, hvilke arbejder vi opfatter som momspligtige. Den enkleste afgrænsning for os vil være at definere tømrerfunktionen som momspligtig. Dermed vil det være entydigt, at for de indkøbte tømrerfunktioner foretager, kan vi løfte momsen af. Netto vil det blive dyrere for beboerne, når vi skal svare moms af dele af viceværternes arbejde.

Desværre vil moms-opgørelser medføre en hel del merarbejde for administrationen, da vi løbende skal opgøre tømrernes timer, udarbejde fakturaer for dette samt deres materialeforbrug i forhold til de afdelinger, tømrerfunktionen har udført arbejde i. Hvorvidt tømrerfunktionen skal have eget CVR-nr. eller kan nøjes med P-nr. under boligforeningen er vi ved at afklare med revisionen.

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at tømrerfunktionen fra 1. januar 2024 etableres som en momspligtig virksomhed.

**Punktet er: Godkendt**

**Punktet blev godkendt efter nogen debat, men sættes efter dialog med revisionen på dagsordenen igen med vurdering af de administrative byrder.**

## 5. Markedsføring

I 2022 brugte vi i runde tal en kvart mio. kr. på markedsføring (se bilag), hvor halvdelen blev brugt til at promovere udlejning af Toften II i Tarm. De faste annoncer og sponsorater udgjorde knap 85.000 kr. - en tredjedel heraf er sponsorat vedr. RIF. Stillingsannonce for ny inspektør løb op i 30.000 kr., mens "diverse" er på små 10.000 kr.

Vi får løbende henvendelser med anmodning om støtte og sponsorater, senest fra Generator i Ringkøbing og Smedenens Hus i Lem (se bilag). Derudover har vi været medlem af Medborgerhuset i Ringkøbing for 750 kr./år.

Til orientering har vi til dato brugt 180.000 kr. på ovenstående - hertil kommer den kampagne, vi er ved at søsætte for Fjordudsigten, etape II: den har vi ikke fået fakturaer på endnu.

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter markedsføringstiltagene, herunder udgifterne til dem.

**Punktet er: Godkendt**

**Markedsføringstiltagene blev taget til efterretning**

## 6. Evt.

- a. Indstilling: at bestyrelsen vender evt. yderligere emner her.

**Punktet er: Godkendt**

**Per opfordrede til, at bestyrelsen tager den BL pjece, Karsten delte rundt på et tidligere møde, op til drøftelse. Aftalt, at det sker i det nye år. Per laver intro til dette.**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Leif Fich Kastner

### Deltog

Serienummer: a2bff1a3-acc5-406a-bb78-fe5b87db7939

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-10-27 08:56:52 UTC



## Karsten Richardt Håkonsen

### Deltog

Serienummer: 31f117b3-3d8f-44b3-bba0-8c2b2c9b1928

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-10-27 14:52:22 UTC



## Ejvind Hansen

### Deltog

Serienummer: 74b17239-1552-4854-ac4a-aadec09ee8a2

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-10-28 11:39:45 UTC



## Sabrina Dybdahl Jensen

### Deltog

Serienummer: cc721dc2-834f-44e2-8020-cef5bae71389

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-10-29 10:13:07 UTC



## Martin Skovhuus Håkonsen

### Deltog

Serienummer: b2d5b32c-cd04-4de2-8170-87ced0ba6c5d

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-10-30 08:04:28 UTC



## Per Kragh-Thomsen

### Deltog

Serienummer: c0a22a6f-8999-42f2-8b97-53efb5d3217d

IP: 83.74.xxx.xxx

2023-10-31 00:57:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: YIOZZ-AO7YL-EJ515-OTTE4-S63U6-M2THT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Vendelbo

### Deltog

Serienummer: 40674012-71af-40ae-93d2-b01f0f267f75

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-11-05 16:44:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: YIOZZ-A07YL-EJ515-OTTE4-S63U6-M2THT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**