



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør Karen og Jette deltog digitalt via Teams
Afbud	Ulla Dinesen
Tid	Onsdag, den 9. februar 2022, kl. 17.00
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg
Referent	René Kjær Rasmussen

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 12. januar 2022 blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1373 – 1393.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt og relevant input fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.





4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

Paw orienterede om sidste nyt fra kredsen. Der er 4 kredsrepræsentantsmedlemmer, som trækker sig til det kommende valg, og pt. er der kun 1 kandidat, som har meddelt, at vedkommende ønsker at stille op. Kredsbestyrelsen arbejder på at finde mulige emner som man evt. kan prikke til, for at høre om det kunne have interesse, at stille op som kredsrepræsentant.

Gode ideer til repræsentantskabsmedlemmer er velkomne.

Den 26.01.2022 havde kredsen med Paw som "tovholder", budt ind til fællesmøde for boligorganisationerne i Silkeborg Kommune. Mødet blev afholdt på Hotel Scandic i Silkeborg. Formålet med mødet var at drøfte muligheden for at styrke samarbejdet mellem boligorganisationerne og Silkeborg Kommune.

Der var en god snak og debat i de to timer mødet varede og der blev efterfølgende aftalt et opfølgingsmøde mellem direktørerne og BL.

Efter kredsvalget den 19.04.2022, vil der blive indkaldt til et opfølgende fællesmøde mellem direktørerne og formændene i boligorganisationerne i Silkeborg Kommune, for en drøftelse af "hvad gør vi nu"- samarbejde og fællesfront med kommunen.

4.2.5 BL-regi

Bestyrelsen blev orienteret om afholdt møde i forretningsudvalget (FU).

4.2.6 God Almen Ledelse

Paw orienterede om møde i GAL udvalget i København 20.01.2022.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra LBF blev forelagt bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

Nyt fra Altinget blev forelagt bestyrelsen.

4.5 Nyt fra Folketinget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





4.6 Presse

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA).

5. Repræsentantskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

5.1 Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2022

Formandsmøde – torsdag den 27. januar 2022 (klager, ladestandere) – AFLYST grundet corona.
Temakursus – onsdag den 26. oktober 2022.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

COVID-19

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til COVID-19.

Alle restriktioner i relation til corona blev ophævet tirsdag den 1. februar 2022.

7.1 Administrativt personale

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.2 Ejendomsfunktionærer

Driftsområde 1

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Driftsområde 2

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.





Driftsområde 3

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocial personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen som betegnes som stabil.

7.4 Rengøringspersonale

På baggrund af et ønske om overenskomstdækning af rengøringsområde for at skabe ensartede forhold for rengøringsmedarbejderne, men også med henblik på at udskille rengøringsarbejde som hovedbeskæftigelse fra ejendomsfunktionærernes overenskomst, er der nu indgået en rengøringsoverenskomst med 3F Privat Service, Hotel og Restauration.

Overenskomsten skal gælde for ansatte i BL's medlemsorganisationer, der udfører rengøringsarbejde, hvilket i overenskomsten defineres som, at medarbejderens hovedbeskæftigelse er at varetage rengøringsopgaver i boligorganisationernes indendørs fællesarealer, primært i form af trappevask, rengøring af fælleslokaler, vaskerier, ejendomskontorer og lignende.

Udarbejdelse af nye ansættelseskontrakter til rengøringspersonalet pågår.

8. Samarbejdsudvalget

Bestyrelsen fik en orientering fra mødet afholdt d.d.

Samarbejdsudvalgsmøder 2022

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 8.15
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 8.15
3. Torsdag den 18. august 2022, kl. 8.15
4. Onsdag den 9. november 2022, kl. 8.15

Samarbejdsudvalget har truffet beslutning om, at møderne aflyses, såfremt ingen af parterne har emner til behandling i samarbejdsudvalget.

9. Arbejdsmiljøudvalget

Bestyrelsen fik en orientering fra mødet afholdt d.d.





AMO møder 2022

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 12.30
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 12.30
3. Torsdag den 18. august 2022, kl. 12.30
4. Onsdag den 9. november 2022, kl. 12.30

10. Egenkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.1 Målsætning og opfølgning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.2 Forretningsgange

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.3 Effektivisering

Bestyrelsen blev orienteret om rapport, som viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling for effektivitet for afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening.

10.4 Whistleblowerordning

Whistleblowerordningen er nu tiltrådt og implementeret i boligorganisationen.

11. Pengeinstitutter, realkreditinstitutter

11.1 Pengeinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

11.2 Realkreditinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





12. Kapitalforvaltning

12.1 Samlet rapport over kapitalforvaltning

Samlet rapport over kapitalforvaltning og afrapportering REPO blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13. Arbejdskapitalen

13.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

14. Dispositionsfonden

14.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Indstilling til anvendelse af midler, kr. 301.557,75 fra dispositionsfonden.

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

15. Egen trækningsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

16. Låneoptagelse, finansiering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde

17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde

17.3 Regnskab

Udarbejdelse af regnskaber for 2021 er afsluttet og gennemgået/revideret af revisor fra Ri.

Bestyrelse og ledelse fremlægger ledelsespåtegning for 2021 for Arbejdernes Byggeforening og afdelinger på bestyrelsesmødet den 2. marts 2022.

Revisionsprotokol vedr. årsregnskabet for 2021 gennemgås af revisor fra Ri, og underskrives efterfølgende af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 2. marts 2022.

Regnskabserklæring som afgives i forbindelse med Ri's revision af årsregnskaber for 2021 underskrives af ledelsen på bestyrelsesmødet den 2. marts 2022.

Bestyrelsen underskriver alle regnskaber på bestyrelsesmødet den 2. marts 2022.

Årsafslutning 2021 - revision er afsluttet den 4. februar 2022 og regnskaber er fremsendt til afdelingsbestyrelserne til underskrift. Deadline for returnering af underskrevne regnskaber er den 21. februar 2022.

Udloddet afkast -2,25% af mellemregningen med afdelingerne.

Boligorganisationens regnskab for 2021 blev forelagt bestyrelsen. Ledelsen redegjorde overfor bestyrelsen for baggrunden for årets underskud.

Opgørelse over afdelingernes resultat for 2021 blev forelagt bestyrelsen.

Historiske nøgletal over afdelingernes samlede resultat for 2020 blev forelagt bestyrelsen til sammenligning.

Opgørelse over afdelingernes henlæggelser pr. 31. december 2021 blev forelagt bestyrelsen.





Historiske nøgletal over afdelingernes samlede henlæggelser pr. 31. december 2020 blev forelagt bestyrelsen til sammenligning.

18. Ejendomsskat

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt bestyrelsen.

19. Økonomi – drift og udvikling

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

20. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

Aktuel beskrivelse af sager (verserende/afsluttede) ved beboerklagenævnet/boligretten blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

22. Udlejning – drift og udvikling

Indstilling til ændring af træffetider i administrationen

Den digitale udvikling sammenholdt med COVID-19 situationen har gjort at flere og flere tilgår Arbejdernes Byggeforening digitalt. Vi har ikke de samme henvendelser i administrationen som tidligere.

Med baggrund i denne udvikling, personalesituationen i administrationen, og udviklingen indenfor sektoren generelt, har lederteamet set nærmere på muligheden for optimering og effektivisering af den administrative drift.

I den forbindelse indstiller ledelsen til, at træffetiderne (telefon- og ekspeditionstid) i administrationen ændres til følgende:

Telefontid	Mandag	kl. 10.00 – 17.00
	Tirsdag	kl. 10.00 – 15.00
	Onsdag	Lukket
	Torsdag	kl. 10.00 – 15.00
	Fredag	kl. 10.00 – 12.00





Ekspeditionstid	Mandag	kl. 10.00 – 17.00
	Tirsdag	kl. 10.00 – 15.00
	Onsdag	Lukket
	Torsdag	kl. 10.00 – 15.00
	Fredag	Lukket

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

Udslusningsboliger

Den eksisterende aftale om udslusningsboliger står til udløb, og da vi ikke har oplevet udfordringer med de borgere, der indstilles til en udslusningsbolig, har vi valgt at imødekomme en forlængelse af aftale om anvisning af udslusningsboliger.

En aftale som Byrådet godkendte i slutningen af januar måned 2022 samtidig med, at aftalen om frikommuneforsøget (anvisning af udslusningsboliger) blev forlænget med endnu 1 år.

Pendlerordning 2021

Der er i løbet af 2021 afgivet flere tilbud med ”pendler-fortrin”, men ingen ansøgere har takket ja til boligtilbuddene, så der er ingen boliger som er udlejet til pendlere i 2021. Ordningen løber frem til den 1. januar 2023.

Brunata – Webmon

Energistyrelsen har foretaget ændringer i målerbekendtgørelsen, hvilket bevirker, at kravet til hyppigheden af oplysningsforpligtelsen skærpes.

Dette indebærer, at der såfremt der er installeret fjernaflæste målere eller fjernaflæste varmfordelingsmålere pr. 1. januar 2022 skal leveres månedlige forbrugsoplysninger baseret på faktisk varmeforbrug eller aflæsninger til slutkunderne, altså til vores beboere.

Derudover skal beboerne månedligt informeres om, at de har mulighed for at tjekke deres energiforbrug.

I den forbindelse har vi indgået aftale med Brunata om levering af disse oplysninger via Brunata Online til vore beboere.

Beboerne får link og adgangskode til at kunne følge sit personlige energiforbrug samt se samtlige forbrugsdata, i form af grafter og tabeller. Regninger samt varmeregnskaber vil også være tilgængelig på Brunata Online.





Samtlige beboere modtager netop i disse uger et velkomstbrev med en aktiveringskode til Brunata Online.

Det månedlige ”prik” om at tjekke energiforbruget regelmæssigt gives fra 1. februar 2022 på indbetalingskortene til husleje.

Delebiler

Bestyrelsen blev orienteret om Google Ads rapport vedrørende debils kampagne. Rapporten giver overblik over kampagnens ydeevne og hvor Google Ads trafikken kommer fra.

23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

24. Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til større igangværende og kommende renoveringsprojekter.

25. Teknik – drift og udvikling

Team Teknik & Drift

Bestyrelsen blev orienteret om status fra Team Teknik & Drift.

Indstilling til ændret træffetid (telefon) i driften.

Fra driftens side er der fremlagt ønske om, at den telefoniske træffetid bliver afkortet med en halv time op til arbejdstids ophør. Som udgangspunkt har driften kunnet træffes pr. telefon hele dagen, så ønsket giver god mening, således at dagen kan afsluttes på en ordentlig måde.

Ledelsen indstiller i den forbindelse til, at den telefoniske træffetid i driften ophører en halv time før arbejdstids ophør. Alternativt at telefontiden afkortes til kl. 14.00 alle arbejdsdage.

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

Afd. 34 – påbud om separering af regn- og spildevand.

Arbejdernes Byggeförening har ved BBR-Meddelelse af 3. februar 2022 fået påbud om at skulle separere regn- og spildevand i afd. 34.





Påbuddet kommer i forlængelse af, at Silkeborg Kommune har afsluttet separeringen af afløbsledningerne i Vestergade.

Frist for separering er fastsat til den 1. august 2023.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

SK. har inviteret til "administrativt" styringsdialogmøde den 2. marts 2022, kl. 9.00 – 11.00.

Dagsorden:

1. Regnskab, herunder effektivitetstal
2. Vedligeholdelsesplaner, herunder henlæggelser
3. Udlejning og udlejningsaftaler
4. Beboerdemokrati
5. Nybyggeri og renoveringssager, herunder bæredygtigt byggeri
6. Ønsker til drøftelser jf. styringsrapporten
7. Egenkontrol og forebyggelse af svindel, herunder uddannelse af bestyrelsesmedlemmer
8. Eventuelt

27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





27.1.4 Høringer mv

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.5 Andet samarbejde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

ØKE godkendte på møde af 25. januar 2022 låneoptagelse samt kommunegaranti til udskiftning af tag i afd. 44. Indstillingen til byrådet til godkendelse på Byrådsmødet den 31. januar 2022.

Møder i ØKE for resten af 2022:

22. februar
8. marts
22. marts
5. april
19. april
3. maj
17. maj
31. maj
14. juni
9. august
22. august
6. september
20. september
4. oktober
25. oktober
8. november
22. november
6. december
13. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Byrådet godkendte på møde den 31. januar 2022 låneoptagelse samt kommunegaranti til udskiftning af tag i afd. 44.

Møder i Byrådet for resten af 2022:

28. februar
28. marts
25. april





23. maj
20. juni
29. august
13. september kl. 13 - 1. behandling af budget
26. september
11. oktober kl. 15 - 2. behandling af budget
31. oktober
28. november
19. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Bestyrelsen blev orienteret om SEO & Google Ads rapport vedrørende Boligsilkeborg.dk. Rapporten giver overblik over den organiske trafik samt trafikken fra Google Ads den seneste måned.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Ingen ansøgninger om tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 2. marts 2022 kl. 17.30.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2022:

1. Onsdag d. 12. januar 2022, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 9. februar 2022, kl. 17.00.
3. Onsdag d. 2. marts 2022, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2021 v. revision kl. 17.30)
4. Onsdag d. 6. april 2022, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 18. maj 2022, kl. 17.00
6. Lørdag d. 18. juni 2022, kl. 17.00
7. Onsdag d. 10. august 2022, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 14. september 2022, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 12. oktober 2022, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 9. november 2022, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 10. december 2022, kl. 17.00





Repræsentantskabsmøde 2022:

Tirsdag den 5. april 2022, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

