



Oplæg til bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	John Sørensen
Tid	Lørdag, den 18. juni 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 18. maj 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 1394 – 1415.

4. Bestyrelsen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.1 Meddelelser

Mail fra Silkeborg Boligselskab med tak for gaven i anledning af jubilæet.

Bestyrelsen blev orienteret om ordinært repræsentantskabsmøde i DKF den 30. juni 2022.

4.2.1 BL Informerer

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.





4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

10. kreds – 1. møde i aktivitetsudvalget den 15. juni 2022

Bestyrelsen blev orienteret om arbejdsweekenden i 10. kreds, hvor det blev besluttet at arbejde videre med "Byer i balance".

Repræsentantskabsmøde i kredsen den 16. juni 2022

Bestyrelsen blev orienteret om repræsentantskabsmøde i kredsen i Randers den 16. juni 2022.

4.2.5 BL-regi

Nyt fra BL

Der var 202 mødt op til repræsentantskabsmøde i Nyborg, 183 af dem var stemmeberettiget. Allan Werge, Al2bolig Aarhus er blevet ny formand for BL. Han vandt afstemningen med 118 stemmer mod 57 stemmer til Camilla Hegnsborg og 8 stemmer til Poul Rasmussen. Allan Werge fik over 2/3 af stemmerne i første afstemningsrunde.

BL Budget

Overskud på budgettet ift. forventet. Dette grundet mindre aktivitet samt ubesatte stillinger.

Byggeskadefonden

Anders Lisvad er indstillet som ny formand for byggeskadefonden. Endelig konstituering vil finde sted efter sommerferien.

Bestyrelsesuddannelse

Afdelingsbestyrelsens rolle bliver nævnt igen og igen ift., hvad skal afdelingsbestyrelsen have indflydelse på og hvad skal den ikke?

Særligt ift. bygningsdrift kan det ses som problematisk, at afdelingsbestyrelsen skal have indflydelse på dette.

Navngivning: afdelingsbestyrelse >< afdelingsråd/afdelingsudvalg som betegnelse drøftes, samt hvad betegnelsen kan betyde ift. rekruttering af nye medlemmer til beboerdemokratiet.





Man kan måske flytte fokus til mere bløde værdier (farvevalg, design m.v.) ting, hvor afdelingsbestyrelsen faktisk har en indflydelse.

Bestyrelsens rolle kan også defineres bedre – så man er enige om, hvad rollen er. Også vigtigt at uddanne beboerdemokraterne bedre, så folk er ordentligt klædt på til at varetage opgaven. Det kan også være med til at gøre det mere attraktivt at være med.

Det ville være fint, hvis en bestyrelsesuddannelse var obligatorisk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisations bestyrelsesmedlemmer.

Man skal dog sikre, at det bliver gjort på en måde, så man ikke skræmmer folk væk – vigtigt at det er relevant og nærværende uddannelsesstilbud og ikke på et alt for overordnet plan.

BL vil ultimo 2022 eller primo 2023 være klar med et e-learningsoptionsbestyrelseskursus, som alle organisationsbestyrelser og -bestyrelsesmedlemmer opfordres til at tage.

4.2.6 God Almen Ledelse

Arbejdsgruppen GAL har skiftet navn. Nu hedder det God Almen Ledelse.

Alle forkortelser bliver slettet og udskiftet med hele navnet.

Til kommende BL-bestyrelsesmøde i september, bliver der taget en beslutning om, hvem der kommer til at sidde i dette udvalg, samt øvrige udvalg under BL's bestyrelse.

Relevant viden om God Almen Ledelse kan findes på

<https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/>

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra LBF blev forelagt bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

Relevant 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.

Bestyrelsen drøftede emner til temakurset 2022 og havde samtidig en generel drøftelse af emner til intern kursusaktivitet.

Fra repræsentantskabets side er der tidligere givet udtryk for, at interne temakurser er at foretrække frem for aften-, halvdags-, heldags- eller weekendkurser gennem BL.

Hvert år efter afdelingsmøderne er der tidligere afholdt temakursus for nyvalgte formænd og bestyrelsesmedlemmer om afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver. Som noget nyt valgte vi i stedet i 2021 at invitere hele repræsentantskabet ind til temakursus med følgende tre hovedoverskrifter:

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver
- Drift- og vedligeholdelsesplaner og henlæggelser
- Økonomi

Det årlige temakursus indgår som en del af den udarbejdede årsplan for repræsentantskabet.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Kursusaktivitet – se ovenstående.

7. HR

7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalsituationen.





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 er stabil.

7.4 Rengøringspersonale

Der er udarbejdet og indgået nye ansættelsesaftaler med rengøringspersonalet med virkning pr. 1. juni 2022. Dette med baggrund i ny overenskomst på rengøringsområdet.

8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Samarbejdsudvalgsmøder 2022

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 8.15
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 8.15 - Aflyst
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, hvis ingen af parterne har emner til behandling i samarbejdsudvalget.

9. Arbejds miljøorganisationen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





AMO møder 2022

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 12.30
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 12.30
3. Onsdag den 31. august 2022, kl. 9.00
4. Onsdag den 9. november 2022, kl. 12.30

10. Egenkontrol

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.4 Whistleblowerordning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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. Ingen bemærkninger.

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

Afd. 33, Drewsensvej 28-30 – ajourføring af tidligere bevilliget tilskud efter endelig opgørelse af afsluttet renovering.

Bestyrelsen blev orienteret om endelig opgørelse og finansiering af afsluttet renoveringsprojekt.

15. Egen trækingsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.2 Ansøgning om tilskud

Afd. 33, Drewsensvej 28-30 – ajourføring af tidligere bevilliget tilskud efter endelig opgørelse af afsluttet renovering.

Bestyrelsen blev orienteret om endelig opgørelse og finansiering af afsluttet renoveringsprojekt.

16. Låneoptagelse, finansiering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Budgetdata for 2023 er udarbejdet, indlæst og budgetoplæg er fremsendt til de respektive afdelingsbestyrelser den 3. juni 2022. Hvis vi ikke havde hørt fra dem senest den 16. juni 2022, betragtede vi budgetterne for 2023 som værende godkendt.

Bestyrelsen fik forelagt budget for boligorganisationen og alle dens boligafdelinger med undtagelse af budget for afd. 30 og 40, som afventer godkendelse fra pårørendegruppen.

Bestyrelsen fik forelagt en samlet oversigt over huslejeudviklingen i boligafdelingerne på baggrund af budgetterne for 2023.

Bestyrelsen godkendte d.d. budgetoplæg for boligorganisationen og alle dens boligafdelinger. Budgetter for afd. 30 og 40 fremsendes digitalt til bestyrelsen til endelig godkendelse, når disse foreligger.

Omdeling af budgetter samt indkaldelse til ordinære afdelingsmøder i samtlige boligafdelinger sker primo juli. Opstart på afdelingsmøderne 2022 finder sted den 22. august 2022.

Særlige forhold vedrørende år 2022

Kapitalforvaltning

Afkastet på budgetlægningstidspunktet (udgangen af 2. kvartal 2022) er negativt og udgør ca. minus 5%. Vi må derfor forvente et større underskud i regnskaberne for 2022, hvilket gør, at underskuddene fra 2021 er forsøgt fuldt ud afviklet i budgetterne for 2023.

Renovation

Silkeborg Forsyning varslede i efteråret 2021 en stigning på 37 % af grundgebyret. En stigning der dermed ikke er taget højde for i budgettet for 2022, men som vil slå igennem i budgetterne for 2023. Stigningen i 2022 vil samtidig medføre en større overskridelse af budgetterne for 2022.

Boligorganisationen

Bestyrelsen blev orienteret om ændret budget for boligorganisationen for 2023. Resultatet er ændret fra et underskud på 306 t.kr. til 0 t.kr. med baggrund i ændrede forventninger til renteniveauet (fra -3% til 0%) efter rådgivning fra vores kapitalforvaltere.





17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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 og gennemgået med bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

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

22. Udlejning – drift og udvikling

Status på tildeling af boliger til ukrainske flygtninge pr. 8. juni 2022

Indstilling/anvisning sker via Silkeborg Kommune.

- Afd. 13: 2 stk.
- Afd. 16: 8 stk.
- Afd. 27: 2 stk.
- Afd. 41: 1 stk.
- Afd. 55: 2 stk.

Google Ads, delebiler

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





Google Analytics

Bestyrelsen blev orienteret om Google Analytics målgruppe rapport vedrørende hjemmesiden. Rapporten giver et overblik over antallet af brugere, sessioner mm.

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.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om nyhedsbrev fra Boligsocial helhedsplan (maj 2022).

27. Silkeborg Kommune

Formand Tina Pedersen og ledelsen orienterede om møde med borgmesteren den 31. maj 2022.

27.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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

Bestyrelsen blev orienteret om naboorientering i forbindelse med dispensation fra tillæg 1 til lokalplan 12-013 til etablering af kontor- og undervisningsfaciliteter på matr.nr. 1yb, V. Kejlstrup, Balle, Kejlstrupvej 99D, 8600 Silkeborg.

Bestyrelsen blev orienteret om invitation til orienteringsmøde mandag den 27. juni 2022 omkring de indsatser, som kommunen arbejder med for at afhjælpe oversvømmelser fra Gudenåen.

27.1.5 Andet samarbejde

Møde med sektionsleder, Ejendomme, Staben, Søren Overgaard

Ledelsen orienterede om mødet med Søren Overgaard fra Silkeborg Kommune.

Hæftelse af boligafgift ved indstillingslejligheder

Bestyrelsen blev orienteret om sag om hæftelse af boligafgift ved indstillingslejligheder. Kommunen skal betale lejen, straks den stilles til rådighed for kommunen, uanset om den fraflyttede borger er anvist af kommunen eller ej.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i ØKE for resten af 2022:

- 9. august
- 22. august
- 6. september
- 20. september
- 4. oktober
- 25. oktober
- 8. november
- 22. november
- 6. december
- 13. december





27.1.7 Byrådsbeslutninger

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i Byrådet for resten af 2022:

- 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.)

Fælles samarbejde "BoligSilkeborg"

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Afd. 56, Tulipangården ansøger om tilskud til arrangement i forbindelse med fejring af 20-års fødselsdag i december 2022.

Ansøgningen blev imødekommet af bestyrelsen, som bevilligede kr. 2.500,-.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 10. august 2022 kl. 17.00 - afbud fra Henrik.

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

