



# Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	Knud Sandberg (suppl.)
Tid	Onsdag, den 14. september 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 10. august 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

Bestyrelsen traf beslutning om lokation for bestyrelsesmøder i juni og december 2023.

### 4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### 4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen.

I den forbindelse blev der spurgt ind til regulering af maksimumhuslejen 2023 i henhold til overenskomsten mellem ESL og BL 2020-2023 (BL Informerer nr. 25).

Har det betydning/konsekvens for vores beboere?

Nej det har det ikke. Regulering af omhandlende maksimumhusleje relaterer til ejendomsfunktionærer, som er ansat i en stilling med bopælspligt i en afdeling.





Samtidig blev der spurgt ind til ændringer i regnskabsindberetningen (BL Informerer nr. 30) – får det nogen betydning for regnskaberne?

Ja det gør det fremadrettet.

I dag er reglerne for det almene område således, at kurstab skal bogføres i de enkelte boligorganisationers regnskaber, og det har direkte konsekvenser for beboernes husleje. Men der er nu gennemført nye bogføringsregler, som betyder, at kursudsving i de obligationer, som boligorganisationen har placeret afdelingernes henlæggelser i, ikke direkte slår ud i beboernes husleje. Men det har til gengæld indflydelse på afdelingernes henlæggelser (positivt/negativt). Emnet er endvidere beskrevet under pkt. 17 (budget/regnskab).

#### **4.2.2 Fagbladet Boligen**

Artikel i relation til ændringer i regnskabsindberetningen blev forelagt bestyrelsen. Emnet er beskrevet under pkt. 4.2.1

#### **4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.2.4 Kredsregi**

Sidste nyt fra kredsens:

Bestyrelsen blev orienteret om BL's ansættelse af en ny kredskonsulent til de jyske kredse.

#### **4.2.5 BL-regi**

##### **Nyt fra BL**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.2.6 God Almen Ledelse**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **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

Forslag til senere drøftelse:

Tur for repræsentantskabet som "Vejleturen".

Intern tur for afdelingsformænd og organisationsbestyrelsen rundt i udvalgte afdelinger i 2023 (april/maj – lørdag).

#### 5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)

Det blev på sidste møde aftalt, at indholdet til formandsmødet 2023 skulle afklares på dette møde. Emner til formandsmødet 2023 blev drøftet men ikke afklaret, da det umiddelbart var svært at finde emner til mødet.

Punktet blev derfor endnu engang skubbet til næste møde.

Ledelsen har i den forbindelse set nærmere på baggrunden for indførelsen af formandsmøderne.

Formandsmødet blev indført i 2010 og havde til formål at forbedre og udvikle samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne og boligorganisationen (organisationsbestyrelsen og administrationen).

I takt med at de ønsker, forslag og emner løbende har været taget op over årene, er implementeret, har omfanget af nye emner og input fra afdelingerne været stærkt aftagende.

Det indebar, at vi i 2017 satte mødets fortsatte eksistens på dagsordenen.

Formandsmødets fortsatte eksistens og indhold blev debatteret og der var i den forbindelse bred enighed om, at det årlige formandsmøde skulle opretholdes, men mere i form af et erfa- og informationsmøde, formænd, organisationsbestyrelse og administration imellem.





Ledelsens oplæg til formandsmødet 2023 er, at vi tager initiativ til en drøftelse af den videre udvikling af samarbejdet. At vi reelt set stiller de samme spørgsmål, som vi gjorde ved opstartsmødet i 2010, og ser om det kan bringe nye emner frem.

Emnet afklares på bestyrelsesmødet i oktober.

## **5.2 Kursusaktivitet**

### **Kursusaktivitet 2022**

Formandsmøde – torsdag den 27. januar 2022 (klager, ladestandere) – AFLYST grundet corona.  
Temakursus – onsdag den 26. oktober 2022 (ladestandere, fremtidens vaskeriløsninger, fremtidens tv- og internetløsninger).

## **6. Organisation**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **7. HR**

Medarbejderdagen den 9. september 2022 blev med baggrund i vejsituationen aflyst og flyttet til den 23. september 2022.

### **7.1 Administrativt personale**

Bestyrelsen 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.

### **7.4 Rengøringspersonale**

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

## **8. Samarbejdsudvalget**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **Samarbejdsudvalgsmøder 2022**

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 - Aflyst
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 – Aflyst
4. Mandag den 19. september 2022, kl. 8.30
5. Onsdag den 9. november 2022, kl. 12.30

## **10. Egenkontrol**

Ri har den 5. september 2022, som led i den løbende revision, været på anmeldt systemrevision.

Der er i den forbindelse foretaget revision af forretningsgange for indkøbsområdet samt testet de generelle interne kontroller.





Konklusionen på systemrevisionen er beskrevet i et Managementsletter, som sammen med supplerende intern kommentering blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen

Managementsletteret med supplerende kommentarer gav ikke anledning til bemærkninger.

### **10.1 Målsætning og opfølgning**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **10.2 Forretningsgange**

Oplæg til forretningsgang nr. 39 - Forebyggelse og afværgelse af risiko for besvigelser blev forelagt og godkendt af bestyrelsen.

### **10.3 Effektivisering**

Bestyrelsen blev orienteret om effektiviseringsrapport 2022 (regnskab 2021) af 12. september 2022 med tilhørende bilag, som er rekvireret ved Bolig- og Planstyrelsen.

Ledelsen oplyser, at der endnu ikke har været til tid og ressourcer til at analysere på den nye Rapport.

Lederteamet vil i løbet af oktober/november måned 2022 analysere nærmere på udviklingen fra 2021 til 2022, hvorefter resultatet vil blive forelagt for bestyrelsen.

### **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.

### **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**

Ledelsen fremlagde indstilling til godkendelse af tilskud på kr. 235.346,75. Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen

Ledelsen orienterede bestyrelsen om ledelsens godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden på kr. 50.000,00.

## **15. Egen trækingsret (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 2023

Bestyrelsen blev orienteret om pligtmæssige bidrag 2023. til Landsbyggefonden.

Bestyrelsen fik forelagt oplæg til statistik over deltagerantallet til budgetmøderne 2023. Der er en stigning på 12,6% i antallet af lejere, som har deltaget.

Bestyrelsen evaluerede på deltagelsen ved de netop overståede afdelingsmøder som er forløbet planmæssigt.

### 17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 17.3 Regnskab

Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Kurstab og kursgevinster videreføres – sædvanligvis via mellemregningerne - fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. allerede gældende regler. Ændringen medfører, at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser).

Ændringerne trådte i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse i regnskaberne for 2022.

Indtil nu har både bankrenter, renter på værdipapirer mv. samt både realiserede og urealiserede kursreguleringer dannet grundlagt for renteberegningen for afdelingerne. Den nye lovgivning på området betyder i praksis, at realiserede samt urealiserede kursreguleringer ikke skal belaste en afdelings resultatopgørelse og dermed resultatet, men i stedet overføres til henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Afdelingernes mellemregningsrente vil herefter bestå af bankrenter, renter på værdipapirer mv.

Det betyder, at vi ikke længere vil få de store udsving i årets resultat. Altså mere stabilitet i huslejerne, fordi afdelingerne slipper for at betale regningen for store urealiserede tab på afdelingens henlæggelser.







Ville det så have ændret på noget i relation til budgetterne for år 2023, hvis vi havde kendt til ændringen på budgetlægningstidspunktet?

Her er svaret nej, det ville det ikke.

Baggrunden herfor er, at vi efter dialog med vores kapitalforvaltere har budgetteret med 0% i mellemregningsrente for 2023.

## **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**

### **YouSee (regulering af grundpakken for 2023)**

Bestyrelsen blev orienteret om regulering af grundpakken pr. 1. januar 2023.

### **Forebyggelsesområde**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **Boligjura (hjelperedskab - administrativ drift)**

Pr. 1. september 2022 er der tegnet abonnement til den juridiske videns portal Boligjura.dk. Portalen er etableret af KAB og giver adgang til et bredt juridisk forum.





## **Google Ads, delebiler**

Bestyrelsen blev orienteret om den sidste Google Ads rapport vedrørende delebils kampagne. Rapporten giver overblik over kampagnens ydeevne og hvor Google Ads trafikken kommer fra. Kampagnen udløb pr. 1. september 2022.

## **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**

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**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **27. Silkeborg Kommune**

### **27.1.1 Styringsdialog**

Silkeborg Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde 2022 (regnskab 2021) den 27. oktober 2022, kl. 14.00-16.00.

### **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**

#### **Høringsvar Mølledamsgade**

Bestyrelsen blev orienteret om høringsvar fra naboorientering i forbindelse med dispensation fra lokalplan 122.05 til etablering af ny vejadgang fra Mølledamsgade på matr.nr. 855c, Silkeborg Markjorder, Mølledamsgade 6, 8600 Silkeborg.

### **27.1.5 Andet samarbejde**

Dialogmøde omkring brugen af fjerdekslisten som var planlagt til fredag den 9. september 2022 er rykket til fredag den 7. oktober 2022.

### **27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i ØKE for resten af 2022:

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

### **27.1.7 Byrådsbeslutninger**

Bestyrelsen blev orienteret om initiativretssag til byrådsmødet den 29. august 2022. Indstilling fra Enhedslisten, Peter Sig Kristensen.

Møder i Byrådet for resten af 2022:

- 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)

Der forelå ingen ansøgninger om tilskud.

## 30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 12. oktober 2022 kl. 17.00

### 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

