



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	Bestyrelsesmedlem Ulla Dinesen og suppleant Lisa Pedersen
Tid	Onsdag, den 8. februar 2023 kl. 17.00
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færgegården 1, 8600 Silkeborg
Referent	René Kjær Rasmussen

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af sidste bestyrelsesmøde blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet den 11. januar 2023.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1394 – 1415.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.0 Nyt fra BL

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informere blev forelagt bestyrelsen.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.





4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.5 BL-regi

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.6 God Almen Ledelse

Der er aftalt møde i gruppen den 1. marts 2023.

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.

5. Repræsentantskab

Repræsentantskabsmøde den 29.marts 2023

Bestyrelsen drøftede forberedelsen til repræsentantskabsmødet på Jysk Park den 29. marts 2023.





Forslag, repræsentantskabsmødet 2023

Vedtægter - Indstilling delegering af kompetencer

Af vedtægter for Arbejdernes Byggeforening kapitel 3, §5 stk. 6 fremgår det, at repræsentantskabet kan beslutte at delegerer kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationsbestyrelsen.

Det er med baggrund i gældende praksis ledelsens opfattelse, at kompetencen på et tidspunkt er delegeret fra repræsentantskabet på følgende områder:

- Erhvervelse eller salg af afdelingens ejendomme
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme

Det har imidlertid ikke været muligt at finde frem til den formelle beslutning protokolmæssigt historisk set.

Ledelsen indstiller derfor til organisationsbestyrelsen, at bestyrelsen på repræsentantskabsmødet den 29. marts 2023 stiller forslag om, at kompetencen på disse områder delegeres til organisationsbestyrelsen.

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

Grundkøb (afd. 138 – Borgergade 87)/salg (afd. 38)

Ledelsen indstiller til organisationsbestyrelsen, at bestyrelsen på repræsentantskabsmødet den 29. marts 2023 stiller forslag om principgodkendelse af salg af grundareal fra afd. 38, i forbindelse med opførelsen af ny afdeling (afd. 138, Borgergade 87).

I den forbindelse indstiller ledelsen samtidig til, at repræsentantskabet tager stilling til sammenlægning af afd. 38 og 138 efter endt opførelse af afd. 138.

Indstillingerne blev tiltrådt af bestyrelsen.

5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)

Evaluering af formandsmødet 26.01.2023 blev forelagt bestyrelsen som resultatet tilfredsstillende.





5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2023

- Formandsmøde – torsdag den 26. januar 2023
- Tur for repræsentantskabet den 3. juni 2023, udvalgte afdelinger internt – aflyst grundet sammenfald med almene bolig dage lokalt
- Almene Boligdage den 30. oktober 2023 (Hotel den 29.-30. oktober 2023)
- Temakursus – onsdag den 25. oktober 2023 - Afdelingsbestyrelsens opgaver og ansvar
- Kursus for nyvalgte 2023 (i hvilket regi det skal foregå afventer antallet af nyvalgte).

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

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 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 8.15 - Aflyst
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 8.15
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 8.15
4. Onsdag den 8. november 2023, kl. 8.15

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

9. Arbejdsmiljøorganisationen

Bestyrelsen blev orienteret om møde i AMO d.d.

AMO møder 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 12.30
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 12.30
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 12.30
4. Onsdag den 8. november 2023, 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 REPO blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13. Arbejdskapitalen

Bestyrelsen blev orienteret om afdelingens resultat for 2022 og indvirkningen på arbejdskapitalen.

Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

14. Dispositionsfonden

Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Indstilling fra ledelsen til godkendelse af tilskud, kr. 203.806 fra dispositionsfonden til dækning af underskud i trængte afdelinger med baggrund i regnskabet for 2022.

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.





Ledelsen orienterede bestyrelsen om ledelsens godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden på kr. 5.344,18 til dækning af "afskrevne" udgifter i forbindelse med personalesag.

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

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 2022 er afsluttet og gennemgået/revideret af Ri.

Bestyrelse og ledelse fremlægger ledelsespåtegning for 2022 for Arbejdernes Byggeforening og afdelinger på bestyrelsesmødet den 1. marts 2023.

Revisionsprotokol vedr. årsregnskabet for 2022 gennemgås af revisor fra Ri, og underskrives efterfølgende af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 1. marts 2023.

Regnskabserklæring som afgives i forbindelse med Ri's revision af årsregnskaber for 2022 underskrives af ledelsen på bestyrelsesmødet den 1. marts 2023.





Årsafslutning 2022 - revision er afsluttet den 3. februar 2023 og regnskaber er fremsendt til afdelingsbestyrelserne til underskrift. Deadline for returnering af underskrevne regnskaber er den 21. februar 2023.

Det direkte renteaftast af afdelingsmidler i fælles forvaltning indgår i afdelingens resultatopgørelse, mens afdelingens andel af kursgevinst/kurstab posteres videre på en reguleringskonto under afdelingens henlæggelser.

Boligorganisationens regnskab for 2022 blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

Ledelsen redegjorde i hovedtræk for baggrunden for årets underskud.

Opgørelse over afdelingernes resultat for 2022 blev sammen med afdelingsregnskaberne forelagt bestyrelsen.

Bestyrelsen underskriver alle regnskaber på bestyrelsesmødet den 1. marts 2023.

Bestyrelsen fik forelagt en oversigt over udviklingen (noten) på konto 401 for de respektive afdelinger for dermed at give indsigten i konsekvenserne af den nye lovgivning om kursregulering.

Samtidig fik bestyrelsen forelagt en oversigt over de afdelinger, hvori der ikke har været tilstrækkelig med henlæggelser til at kunne imødegå kurstabet i 2022. Dette har medført en regulering på konto 120 svarende til den manglende henlæggelse.

Opgørelse over afdelingernes henlæggelser pr. 31. december 2022 blev forelagt bestyrelsen.

Historiske nøgletal over afdelingernes samlede henlæggelser pr. 31. december 2021 blev forelagt bestyrelsen til sammenligning.

18. Ejendomsskat

Statusoversigt - ejendomsskattesager

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt bestyrelsen.
Ingen bemærkninger.

Oversigt over bortfald af fradrag for forbedringer

Ajournført oversigt over bortfald af fradrag for forbedringer blev forelagt bestyrelsen.

Frdrag eksisterer i 30 år.





Som eksempel vil et fradrag tildelt i året 1993 tilgå en ejendomsvurdering for sidste gang i forbindelse med ejendomsvurderingen 2022 (2023 skatten). Skatten vil dermed stige fra 2024.

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

Udslusningsboliger

Der er netop underskrevet ny udslusningsaftale med Silkeborg Kommune. Aftalen løber frem til den 31.12.2023.

Udslusningsboligerne tages af 4. dels puljen (familieboliger), som kommunen i forvejen får stillet til rådighed. I 2022 blev to lejere anvist en udslusningsbolig.

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

26. Helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til den igangværende Boligsociale Helhedsplan samt status på ny prækvalifikationsansøgning til støtte til Boligsocial indsats Silkeborg for perioden 2023-2027.

27. Silkeborg Kommune

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.5 Andet samarbejde

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til projekt "Samarbejde med alle boligorganisationer" hvor der har været afholdt opstartsmøde i Projektgruppen den 20. januar 2023.

Der er nu indkaldt til møde i Arbejdsgruppen – boligbehov den 20. februar 2023.





27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Fritagelse for ejendomsskab

Bestyrelsen blev orienteret om afgørelse af sag om ansøgning fra 2019 til Silkeborg Kommune om ejendomsskattefritagelse for en række ejendomme, jf. ejendomsskatteovens § 8, st. 1 litra c og stk. 2.

Økonomi- og Erhvervsudvalget behandlede sagen på møde den 13. december 2022. Anmodningen blev afvist. Under samme sag behandlede udvalget samtidig oplæg til tilskud efter almenboliglovens § 101. Dette blev ligeledes afvist.

Møder i ØKE for resten af 2023:

27. februar
28. marts
25. april
23. maj
27. juni
29. august
19. september kl. 13 - 1. behandling af budget
26. september
10. oktober kl. 15 - 2. behandling af budget
31. oktober
28. november
19. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Møder i Byrådet for resten af 2023:

21. februar
7. marts
21. marts
11. april
18. april
2. maj
15. maj
6. juni
20. juni
8. august
22. august
5. september





19. september
3. oktober
24. oktober
7. november
21. november
5. december
12. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Fælles samarbejde "BoligSilkeborg"

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. marts 2023 kl. 17.00.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2023:

1. Onsdag den 11. januar 2023, kl. 17.00
2. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 17.00
3. Onsdag den 1. marts 2023, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2022 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag den 30. marts 2022, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 17.00
6. Lørdag den 17. juni 2023, kl. 17.00 (spisning Vivi, kl. 19.00)
7. Onsdag den 16. august 2023, kl. 17.00
8. Onsdag den 13. september 2023, kl. 17.00
9. Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00
10. Onsdag den 8. november 2023, kl. 17.00
11. Lørdag den 9. december 2023, kl. 17.00 (spisning, Karoline Amalie, kl. 19.00)





Repræsentantskabsmøde 2023:

Onsdag den 29. marts 2023, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

