



# Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 10. maj 2023 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 sidste bestyrelsesmøde blev godkendt af organisationsbestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet den 30. marts 2023.

## 3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt organisationsbestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1416 – 1437.

## 4. Organisationsbestyrelsen

### 4.1 Meddelelser

#### Generalforsamling i Bolind

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om indkaldelse til generalforsamling i Bolind.

#### Ny direktør – Silkeborg Boligselskab

Silkeborg Boligselskab har pr. 1. august 2023 ansat Christian Højholt som ny direktør for Silkeborg Boligselskab. Christian Højholt kommer fra stillingen som direktør i Hadsten Boligselskab. Christian har været direktør for Hadsten Boligforening de seneste par år, og før det var han boligsocial chef i Horsens.

#### Arrangement AAB Silkeborg den 3. juni 2023

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om arrangementet ved AAB Silkeborg den 3. juni 2023 og processen lokalt.





### **Presse og nyhedsbrev fra Dansk Erhverv**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om presse og nyhedsbrev fra Dansk Erhverv, med liste over kommuner, der vil mangle arbejdskraft i fremtiden.

Men i Østjylland er der fremgang at spore og her er det Silkeborg Kommune, der indtager 1. pladsen med en vækst på 12%, svarende til en fremgang på 7.100 personer i den arbejdsdygtige alder (20-69 år) fra perioden 2022-2040.

### **4.2.0 Nyt fra BL**

#### **4.2.1 BL Informerer**

Nyt fra BL Informere blev forelagt organisationsbestyrelsen.

#### **4.2.2 Fagbladet Boligen**

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.2.4 Kredsregi**

Paw orienterede om nyt fra kredsen.

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

Paw orienterede om nyt fra BL.

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

Paw orienterede om nyt fra God Almen Ledelse

### **4.3 Nyt fra LBF**

Nyt fra LBF blev forelagt organisationsbestyrelsen.

### **4.4 Nyt fra Altinget**

Nyt fra Altinget blev forelagt organisationsbestyrelsen.





#### **4.5 Nyt fra Folketinget**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.6 Presse**

Nyt fra pressen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

### **5. Repræsentantskab**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **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 Bolig dage 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**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### **7.2 Ejendomsfunktionærer**

##### **Driftsområde 1**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.





## **Driftsområde 2**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

## **Driftsområde 3**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### **7.3 Boligsocial personale**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### **7.4 Rengøringspersonale**

Organisationsbestyrelsen 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 - Aflyst
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. Arbejds miljøorganisationen**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om de emner, som blev drøftet på dagens AMO-møde.

### **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 organisationsbestyrelsen.

## **13. Arbejdskapitalen**

### **Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.





### **13.2 Indstilling til anvendelse af midler fra arbejdskapitalen**

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

## **14. Dispositionsfonden**

### **Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

### **14.2 Indstilling til anvendelse af midler fra dispositionsfonden**

Indstilling til anvendelse af midler fra dispositionsfonden til dækning af eventuelle omkostninger i forbindelse med videreførelsen af 4 ejendomsvurderingssager ved domstolene.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

## **15. Egen trækingsret (LBF)**

### **15.1 Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

### **15.2 Indstilling til anvendelse af midler fra egen trækingsret**

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**

Organisationsbestyrelsen fik forelagt budgetkontrol 2023 Q1, version 2.

### **17.3 Regnskab**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





## 18. Ejendomsskat

### Statusoversigt - ejendomsskattesager

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt organisationsbestyrelsen. Ingen bemærkninger.

### Oplæg til nyt tiltag med baggrund i Vurderingsankenævnet Midtjyllands afgørelser over klager vedr. historiske vurderinger.

I 2020 indgik vi et samarbejde med Taxera.

Dette med baggrund i den gamle vurderingslov som i 2017 blev erstattet af en ny ejendomsvurderingslov til ikrafttrædelse den 1. januar 2018.

I forlængelse af lovens ikrafttrædelse skete der lovtilpasninger og udskydelse af ejendomsvurderinger som pegede i retning af, at de nye regler og ejendomsvurderinger kunne afklares indenfor rimelig tid. For lejeboliger og erhvervsvirksomheder forventede man, at den nye ejendomsvurdering kunne have skattemæssig virkning fra 2022 – med mindre vurderingerne blev udskudt yderligere. Der blev tillige åbnet op for klageadgang til de suspendede, der siden 2011 og 2012 er videreført uændret.

Vurderingen var, at vi som kunde med fordel kunne være på forkant med udviklingen både i forhold til de suspendede vurderinger samt de nye vurderinger.

Formålet var og er fortsat at skabe tryghed og værdi om ejendomsvurderingernes tilstand, som igennem de senere år er blevet mere komplicerede og uigennemskuelige.

Som udgangspunkt er omfanget af den levede ydelse følgende:

- Gennemgang af årsomvurderingen for 2020-vurderingen
- Analyse af klagemulighed af de suspendede vurderinger fra 2014-vurderingen til og med 2020-vurderingen
- Udarbejdelse af sammenligningsrapport vedr. den nye vurdering

Med baggrund i resultatet af dette arbejde fandt Taxera, at der var belæg for at påklage de suspendede vurderinger, hvilket vi indgik aftale om.

Vi har nu efterhånden modtaget en del afgørelser fra Vurderingsankenævnet Midtjylland i relation til de indbragte klager fra Taxera.





Ved Vurderingsankenævnets afgørelser stadfæstes grundværdiansættelserne imidlertid.

Hvis vi ikke er enig i de respektive afgørelser, kan disse indbringes for domstolene senest 3 måneder efter afgørelsens dato. Reglerne om domstolsprøvelse fremgår af skatteforvaltningslovens §§ 48-50. Sagerne skal indbringes for den byret, hvor den skattepligtige har hjemting. Stævningen skal udtages mod Skatteministeriet, Nicolai Eigtveds Gade 28, 1402 København K. Den nærmere vejledning om sagsanlæg fremgår af [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk).

Afgørelserne er drøftet med Taxera som er af den klare opfattelse, at de anvendte principper i Silkeborg ikke er retvisende – se evt. klagerens bemærkninger til Skatteankestyrelsens partshøring m.v.

Sagerne er ved domstolene omfattet af reglerne om omkostningsgodtgørelse, hvor det offentlige dækker 50 % af udgifterne til sagens førelse, hvis den tabes. Hvis sagen vindes, vil udgifterne blive dækket fuldt ud.

Ledelsens oplæg er at videreføre de 4 sager til domstolene og såfremt sagerne ikke måtte få det forventede udfald at dække omkostningerne med tilskud fra dispositionsfonden. I den forbindelse er der udarbejdet oplæg til anvendelse af midler fra dispositionsfonden under punkt 14.2. Et oplæg som bortfalder, såfremt organisationsbestyrelsen vælger ikke at tiltræde oplægget om videreførelse af sagerne.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte ledelsens oplæg om videreførelse af de 4 sager til domstolene.

## 19. Økonomi – drift og udvikling

### Regler omkring tilbagebetaling/efterbetaling - Forbrugsregnskaber

Almenlejeloven <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2019/928> :

§ 57. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet.

Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater således, at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.







## **Pligtmæssige bidrag 2023**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret skriftligt fra Landsbyggefonden om indbetalinger vedrørende pligtmæssige bidrag for 2023.

## **20. Udlejningssituationen/fracflytning**

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

## **21. Beboerklagenævnet/boligretten**

Bestyrelsen blev orienteret om evt. sager i beboerklagenævnet/boligretten.

## **22. Udlejning – drift og udvikling**

### **BoligSilkeborg – IT-sikkerhed**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret omkring tiltag IT-sikkerhedsmæssigt i relation til BoligSilkeborg.

### **Google Analytics**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **23. Nybyggeri**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **24. Renovering**

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

## **25. Teknik & Drift – drift og udvikling**

### **Grundkøb til etablering af vejadgang fra Mølledamsgade til afdeling 5, 50 m.fl.**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i sagen omkring grundkøb på Mølledamsgade.





## 26. Helhedsplaner

### 26.1 Fysiske helhedsplaner

Organisationsbestyrelsen 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

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

Der er netop indgået ny aftale med Silkeborg Kommune om fortrinsret for pendlere. Vilkårene er de samme som hidtil og de samme 7 boligorganisationer har på ny tiltrådt aftalen. Pendlerordningen løber frem til 31. december 2026.

### 27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Møder i ØKE for resten af 2023:

15. maj

06. juni

20. juni

08. august

22. august





05. september  
19. september  
03. oktober  
24. oktober  
07. november  
21. november  
05. december  
12. december

### **27.1.7 Byrådsbeslutninger**

Møder i Byrådet for resten af 2023:

23. maj  
27. juni  
29. august  
19. september, kl. 13 -1. behandling af budget  
26. september  
10. oktober, kl. 15 -. Behandling af budget  
31. oktober  
28. november  
19. december

### **28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)**

#### **Lokalt samarbejde med AAB Silkeborg omkring "Huset", Kejlstrupvej 51**

Bestyrelsen blev orienteret om den fælles drift (AB`s afd. 16/AAB`s afd 18) af fælleshuset, Kejlstrupvej 51.

#### **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**

Fredag den 16. juni 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 2023, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 17.00
6. Fredag den 16. juni 2023, kl. 17.00
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

### Repræsentantskabsmøde 2023:

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

## 31. Eventuelt

