



# Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	Karen Rod Jensen
Tid	Onsdag, den 16. august 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 organisationsbestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet den 16. august 2023.

## 3. Revisionsprotokol

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

Managementletter løbende revision af 11. september 2023 blev forelagt organisationsbestyrelsen.

## 4. Organisationsbestyrelsen

### 4.1 Meddelelser

Organisationsbestyrelsen fik forelagt Trends Q2, 2023 for byggebranchen til orientering.

### 4.2.0 Nyt fra BL

#### 4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL-Informerer blev forelagt organisationsbestyrelsen.





#### **4.2.2 Fagbladet Boligen**

Udpluk af artikler fra Fagbladet Boligen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

#### **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**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om nyt fra BL i relation til Almene Boligdage 2023.

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **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**

Formand for afd. 25 Mona Wolf Jensen har den 12. september 2023 meddelt administrationen, at hun trækker sig som formand.

Der er i den forbindelse indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 2. oktober 2023 med henblik på valg af ny formand.





## **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**

Tema til mødet - Den fortsatte udvikling af samarbejdet.

#### **Tur for repræsentantskabet den 3. juni 2023 – udvalgte afdelinger internt.**

Aflyst grundet sammenfald med almene bolig dage lokalt.

#### **Almene Boligdage den 30. september 2023 (Hotel den 29.-30. september 2023)**

Program for den 30. september 2023 – se bilagsmappen.

#### **Temakursus – onsdag den 25. oktober 2023, Jysk Park**

Temaer til kommende temamøder/-kurser fra formandsmødet 26.01.2023:

- It-plattformen Webzonen, mail/Outlook (temamøde/-kursus 2023)
- Brunata Online (temamøde/-kursus 2023)
- Energioptimering
- Økonomi

#### **Kursus for nyvalgte 2023 (i hvilket regi det skal foregå afventer antallet af nyvalgte)**

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver (koncept fra mødet i 2022)
- Årshjulet
- WebZonen
- Økonomi

Dato for afholdelse af kurset blev fastlagt til torsdag den 9. november 2023.





## **Kursusaktivitet 2024**

- Formandsmødet 2024, Tema til mødet - indsigt i materiale som udleveres i forbindelse med indflytning.
- Intern tur for organisationsbestyrelsen rundt i udvalgte afdelinger 2024.

## **6. Organisation**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **7. HR**

### **7.1 Administrativt personale**

#### **Personalesituationen**

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 - Aflyst
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 møde i AMO den 7. september 2023.

### **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 – mødet er flyttet til torsdag den 7. september 2023, 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

*Ændring af bekendtgørelse for drift af almene boliger på kapitalforvaltningsområdet*

Vi afventer fortsat de sidste instrukser fra LBF til den nye bekendtgørelse der trådte i kraft den 1. april 2023. Dette med henblik på overvejelser omkring ændret investeringsstrategi.

### 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

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.





## 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

Afd. 34 - Indstilling til godkendelse af tilskud på kr. 341.000,00 fra egen trækingsret til dækning af særlige udgiftskrævende tiltag i afdelingen.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

## 16. Låneoptagelse, finansiering

Afd. 16 – Indstilling til godkendelse af afdelingsmødets godkendelse af udskiftning af garageporte i afdelingen herunder optagelse af pant.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

Afd. 34 – Indstilling til godkendelse af afdelingsmødets godkendelse af samlet renoveringsprojekt i afdelingen herunder optagelse af pant.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

## 17. Budget/regnskab

### 17.1 Budget

#### Budgetmøder 2023

Organisationsbestyrelsen fik forelagt statistik over deltagerantallet til budgetmøderne 2023. Der deltog i alt 554 beboere på afdelingsmøderne i 2023. Der er i den forbindelse tale om et fald i deltagerantallet på 6,1 % i forhold til 2022.

Der er kun tale om mindre udsving i deltagerantallet fra år til år alt afhængig af de emner som er til behandling på møderne.

Set over de sidste 5 år ligger gennemsnitsdeltagelsen på 540 personer om året.

Set over de sidste 10 år ligger gennemsnitsdeltagelsen på 527 personer om året.

Set over de sidste 15 år ligger gennemsnitsdeltagelsen på 496 personer om året.

Set over de sidste 20 år ligger gennemsnitsdeltagelsen på 548 personer om året.





Organisationsbestyrelsen evaluerede på deltagelsen ved de netop overståede afdelingsmøder og er tilfreds med resultatet.

Møderne er generelt afviklet planmæssigt i en god tone og med gensidig respekt og forståelse for de huslejestigninger, som budgetterne for 2024 har afledt.

### **17.2 Budgetkontrol**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **17.3 Regnskab**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **18. Ejendomsskat**

Den sidste ejendomsskattesag ved Rafn & Søn er afsluttet, og statusoversigt i relation til disse sager udgår dermed fremadrettet som et orienteringspunkt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen orienteres fremadrettet når der er nyt i de sager som der er indgået aftale med Taxera om.

## **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 organisationsbestyrelsen.

## **21. Beboerklagenævnet/boligretten**

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

Der er p.t. ingen verserende sager.

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

### **Fleksible udlejningsregler**

Den 21. juni 2021 godkendte byrådet fleksible udlejningsregler for Resedavej og Lupinvej for en 4-årige periode. Dog skulle aftalen evalueres efter 2 år.







Arbejdernes Byggeforening og AAB Silkeborg har som aftalt evalueret på de foregående år og er fremkommet med fælles indstilling til Silkeborg kommune om en forlængelse af de fleksible udlejningsregler for området frem til den 30. juni 2025.

Indstillingen er imødekommet af Økonomi- og Erhvervsudvalget den 22. august 2023.

### **Tilskud til huslejenedsættelse**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om tiltag fra Silkeborg kommune i relation til ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om tilskud til huslejenedsættelse. Silkeborg Kommune har i den forbindelse modtaget tilsagn om tilskud til huslejenedsættelse i 18 almene boliger. Tilskuddet svarer til kr. 1.413,78 pr. måned pr. bolig.

Tilskudsperioden er på 9 år med en aftrapning af tilskudsstørrelsen fra det 5. år.

Tilskudsrammen kan anvendes af kommunen til anvisning af boliger i 2023, 2024 og 2025.

### **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**

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

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

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til Team Teknik & Drift.

## **26. Helhedsplaner**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.





## 27. Silkeborg Kommune

### *Silkeborg Forsyning – fjernvarme i Skæggær og Sejling*

Mandag den 18. september har ledelsen møde med Silkeborg Forsyning om mulighederne for skift fra naturgas til fjernvarme.

#### **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**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om høringsbrev af 5. september 2023 (kommuneplantillæg, lokalplan – Resen, Gødvad).

#### **27.1.5 Andet samarbejde**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status af 29. august 2023 i relation til samarbejdet imellem boligorganisationerne og Silkeborg Kommune.

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

Møder i ØKE for resten af 2023:

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:

- 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.)

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om møde boligorganisationerne imellem i relation til fælles strategisk udlejning- og anvisningsaftale den 11. september 2023.

### 29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

### 30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 11. oktober 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

Ingen emner til behandling

