



Beslutningsreferat fra organisationsbestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 7. februar 2024 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 10. januar 2024

3. Revisionsprotokol

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

4. Organisationsbestyrelsen

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 Informerer blev forelagt organisationsbestyrelsen.





4.2.2 Fagbladet Boligen

Udvalgt artikel 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

BL

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om rapport udarbejdet af Statens Institut for Folkesundhed til BL Danmarks Almene Boliger, "Sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger 2021 – og udviklingen siden 2021".

4.2.6 God Almen Ledelse

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra Landsbyggefonden Orienterer 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

5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)

Evaluering af formandsmødet den 31. januar 2024 blev forelagt organisationsbestyrelsen, som fandt resultatet tilfredsstillende.

5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2024

Formandsmøde – onsdag den 31. januar 2024

Tema til mødet – Indsigt i materiale, som udleveres i fm. indflytning i boligerne.

Tur for repræsentantskabet lørdag den 8. juni 2024

Tur til udvalgte afdelinger internt.

Temakursus – onsdag den 23. oktober 2024, Hotel Scandic

Temaer til kommende temamøder/-kurser fra formandsmødet 26.01.2023 og 31.01.2024:

- Energioptimering
- Økonomi
- Kommunikation fra bestyrelse til beboerne. Midtvejskommunikation til beboerne.
- Beboeraktiviteter.

Temaer på temamøder fra andre boligorganisationer

- Solcelleløsninger
- Affaldshåndtering
- Den grønne omstilling
- Hvordan fødes input til boligpolitik

Kursus for nyvalgte 2024 – Tidspunkt skal planlægges, Fælleshuset Havfruen

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver (koncept fra mødet i 2023 opdateres)
- Årshjulet
- WebZonen
- Økonomi

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

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocialt 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 2024

1. Onsdag den 7. februar 2024, kl. 8.15 - Aflyst
2. Tirsdag den 14. maj 2024, kl. 8.15
3. Torsdag den 15. august 2024, kl. 8.15
4. Onsdag den 6. november 2024, kl. 8.15

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

9. Arbejdsmiljøorganisationen

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om møde i Arbejdsmiljøorganisationen d.d.

AMO møder 2024

1. Onsdag den 7. februar 2024, kl. 12.30
2. Tirsdag den 14. maj 2024, kl. 12.30
3. Torsdag den 15. august 2024, kl. 12.30
4. Onsdag den 6. november 2024, 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

Der er i boligorganisationens regnskab for 2023 realiseret et overskud på kr. 1.166.207, som indbetales på arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens saldo udgør herefter kr. 9.175.073, hvoraf kr. 9.149.073 er disponible. Den disponible del udgør dermed kr. 3.254 pr. lejemålsenhed, hvilket er under minimumsgrænsen på kr. 3.613 pr. lejemålsenhed for 2024.





Dermed kan der jfr. Driftsbekendtgørelsens §38 træffes beslutning om, at afdelingerne forsat skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen ud fra gældende sats, som for 2024 er kr. 187 pr. lejemålsenhed.

Likviditetsoversigt

Ajourført 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

Ajourført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

14.2 Indstilling til anvendelse af midler fra dispositionsfonden

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om ledelsens godkendelse af indstilling om anvendelse af midler fra dispositionsfonden til dækning af juridisk assistance i forbindelse med håndtering af beboersag.

15. Egen trækingsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajourført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

15.2 Indstilling til anvendelse af midler fra egen trækingsret

Organisationsbestyrelsen fik fremlagt og gennemgået indstilling til anvendelse af midler fra egen trækingsret til større renoveringsprojekt i afd. 14.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.





16. Låneoptagelse, finansiering

Afd. 14 - Renoveringsprojekt

Organisationsbestyrelsen fik fremlagt og gennemgået indstilling til:

- at tiltræde afdelingsmødets godkendelse af projektet (det fremlagte forslag er vedlagt)
- at godkende optagelse af pant i afdeling 14 til omhandlende projekt.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

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

Årsafslutning 2023 - revision er afsluttet den 2. februar 2024.

Regnskaber for 2023 er gennemgået/revideret af Ri.

Organisationsbestyrelse og ledelse fremlægger ledelsespåtegning for 2023 for Arbejdernes Byggeforening og afdelinger på bestyrelsesmødet den 6. marts 2024.

Revisionsprotokol vedr. årsregnskabet for 2023 gennemgås af revisor fra Ri, og underskrives efterfølgende af organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet den 6. marts 2024.

Regnskabserklæring som afgives i forbindelse med Ri's revision af årsregnskaber for 2023 underskrives af ledelsen på bestyrelsesmødet den 6. marts 2024.

Regnskaber er fremsendt til de respektive afdelingsbestyrelserne til underskrift. Deadline for returnering af underskrevne regnskaber er den 22. februar 2023.

Boligorganisationens regnskab for 2023 blev forelagt organisationsbestyrelsen. Der er for 2023 realiseret et overskud på kr. 1.166.207, som indbetales til arbejdskapitalen.





Ledelsen redegjorde i hovedtræk for baggrunden for årets overskud, som primært kan begrundes med byggesagshonorar fra helhedsplaner samt nybyggeri for de seneste to år. Hertil kommer den nu positive nettorente.

Opgørelse over afdelingernes resultat for 2023 blev sammen med afdelingsregnskaberne forelagt organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen underskriver alle regnskaber på bestyrelsesmødet den 6. marts 2024.

Organisationsbestyrelsen 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.

Opgørelse over afdelingernes henlæggelser pr. 31. december 2023 blev forelagt organisationsbestyrelsen.

18. Ejendomsskat

Der er indgået aftale med Taxera omkring udarbejdelse af et overblik over konsekvenserne af de foreløbige ejendomsvurderinger med henblik på kommende budgetlægning.

Dermed opnås det bedst mulige udgangspunkt for budgetlægningen på ejendomsskatteområdet i 2025 og fremadrettet. Samtidig får vi overblikket over efterbetalinger frem til og med 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 organisationsbestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om evt. sager i beboerklagenævnet/boligretten samt fordelingen af personlige klager, der er indgået.





22. Udlejning – drift og udvikling

Regulering af ajourførings- og oprykningsgebyr

Organisationsbestyrelsen fik forelagt indstilling til regulering af ajourførings- og oprykningsgebyr i relation til BoligSilkeborg.

Indstillingen blev tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

Google Analytics

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

23. Nybyggeri

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status på nybyggeri/projektudvikling.

24. Renovering

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

25. Teknik – Drift og udvikling

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

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplansprojekterne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

Organisationsbestyrelsen fik fremlagt referat fra styringsdialogmødet den 9. november 2023 som ledelsen modtog den 5. februar 2024.





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 var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i ØKE for resten af 2024:

20. februar

5. marts

12. marts

9. april

23. april

7. maj

21. maj

4. juni

18. juni

6. august

20. august

3. september

17. september

22. oktober

5. november

19. november

10. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Møder i Byrådet for resten af 2024:





26. februar
19. marts
30. april
28. maj
25. juni
27. august
24. september
9. oktober
29. oktober
26. november
17. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om ansøgning om tilskud til fællesspisning – naboskabskampagne, Flere i fællesskaber i AAB/AB den 25. april 2025.

Indtil videre har organisationsbestyrelsen valgt ikke at tage stilling til ansøgningen, da Arbejdernes Byggeforening ikke er inddraget i omhandlende arrangement.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 6. marts 2024 kl. 17.00.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2024:

1. Onsdag den 10. januar 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
2. Onsdag den 7. februar 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
3. Onsdag den 6. marts 2024, kl. 17.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2023 v. revision kl. 17.00 - mødelokale 4)
4. Torsdag den 4. april 2023, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde – mødelokale 4)
5. Onsdag den 8. maj 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
6. Lørdag den 15. juni 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
7. Onsdag den 14. august 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
8. Onsdag den 11. september 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
9. Onsdag den 9. oktober 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)
10. Onsdag den 13. november 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)





11. Lørdag den 7. december 2024, kl. 17.00 (mødelokale 4)

Repræsentantskabsmøde 2024:

Onsdag den 3. april 2024, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

