



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 11. november 2020 kl. 17.00
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færgegården 1, 8600 Silkeborg

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 7. oktober 2020 blev godkendt og underskrevet.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1353-1372.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.

4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





4.2.4 Kredsregi

Konstituerende bestyrelsesmøde i kredsrepræsentantskabet.

Paw og Tina orienterede fra konstituerende bestyrelsesmøde i kredsrepræsentantskabet.

Ny kredsbestyrelse:

Anders Lisvad - B45, Grenå

Paw Nicolai – Arbejdernes Byggeforening, Silkeborg

Lone Jakobsen - Langå, Boligforeningen Kronjylland

Allan Bøje Rasmussen - AB Andelsbo Randers

Johannes Sørensen - Syd Djurs, Ebeltoft

10. kreds vil i den kommende periode arbejde med:

1. Den Gode Fortælling som et selvstændigt mål – under overskriften ”den gode fortælling” hvor der arbejdes med:
 - Den sociale dagsorden, eks. ift. ensomhed (corona ensomhed)
Samt: Fokusskifte fra frivillighed til partnerskaber med kommunen og andre interessenter ift. socialt udsatte borgere/beboere.
 - Beboerdemokrati og frivillighed, eks. ift. rekruttering til afd. bestyrelser
2. Bæredygtig udvikling, eks. ift. effektiv drift
3. Nybyggeri, grønne tiltag og klimadiskussionen

Derudover er der planlagt et BL bestyrelsesseminar den 17. november 2020 for alle kredsbestyrelser i Nyborg.

Den 1. december 2020 skulle der afholdes repræsentantskabsmøde i BL i Nyborg, men repræsentantskabsmødet er aflyst grundet coronasituationen. Palle Adamsen fortsætter som formand til afholdelse af næste repræsentantskabsmøde.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra Landsbyggefonden blev forelagt bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

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

Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Der er indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 18. november 2020 med henblik på repræsentantskabets godkendelse af sammenlægning af afd. 05/06 og 20/21.

Sammenlægningerne er godkendt i de respektive afdelinger på ekstraordinære afdelingsmøder, som er afholdt på følgende tidspunkter:

Afd. 05, Borbergade 43/Herholtsvej 2-6	Mandag, den 26. oktober 2020
Afd. 06, Kejlstrupvej 7-13	Tirsdag, den 27. oktober 2020
Afd. 20, Arendalsvej 302-422	Mandag, den 2. november 2020
Afd. 21, Arendalsvej 301-421	Tirsdag, den 3. november 2020

5.1 Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2021

Formandsmøde – onsdag den 27. januar 2021.
Bestyrelsen besluttede at aflyse formandsmødet grundet coronasituationen.
Er der afdelingsbestyrelser som brænder inde med noget de gerne vil drøfte, opfordres de til, at rette henvendelse til organisationsbestyrelsen.

Kursus for nyvalgte formænd og afdelingsbestyrelsesmedlemmer – onsdag den 29. september 2021.

Temakursus – onsdag den 27. oktober 2021.





6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

Bestyrelsen blev orienteret om initiativ til nye retningslinjer/restriktioner i forhold til COVID-19 i relation til driften i administrationen, driftsområderne og Boligsocial Helhedsplan Silkeborg.

Ledelsen fremlagde i den forbindelse oplæg til gennemførelse af intern test gennem Falck, hvis ledelsen finder det nødvendigt.

Et oplæg som blev tiltrådt af bestyrelsen.

7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.2 Ejendomsfunktionærer

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Overenskomst

Bestyrelsen blev orienteret om ny overenskomst for gartnerarbejde 2020-2023 mellem 3F Den Grønne Gruppe og Dansk Erhverv Arbejdsgiver (BL).

7.3 Boligsocialt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Samarbejdsudvalgsmøder 2020

1. Torsdag den 6. februar 2020, kl. 8.15
2. Torsdag den 7. maj 2020, kl. 8.15
3. Torsdag den 13. august 2020, kl. 8.15
4. Onsdag den 18. november 2020, 8.15 (flyttet fra den 5. november)





9. Arbejds miljøudvalget

Bestyrelsen blev orienteret om AMO-møde den 5. november 2020.

AMO møder 2020

1. Torsdag den 6. februar 2020, kl. 12.30
2. Torsdag den 7. maj 2020, kl. 12.30
3. Torsdag den 13. august 2020, kl. 12.30
4. Torsdag den 5. november 2020, 12.30

10. Egenkontrol

10.1 Målsætning og opfølgning

Studieaktivitet

Den årlige opfølgning på studieaktivitet i studieboligerne er netop afsluttet. Lejerne har i løbet af oktober måned forevist dokumentation på, at de fortsat er under uddannelse. Vi opfylder derved forretningsgang 7.3 - "kontrol af ret til ungdomsboliger".

10.2 Forretningsgange

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.3 Effektivisering

Konto 114 – Renholdelse

Nedbringelse af udgiften på konto 114 svarende til budgetterede ekstra bemanning/timer pr. afdeling over 4 år (2021 – 25%, 2022 – 50%, 2023 – 75%, 2024 – 100%) dog med stigning med Törnqvistindekset.

Etableringen af robotplæneklipper udgør en stor del i forhold til at opnå denne målsætning.

Nu har robotterne i afd. 16 Lupinvej kørt siden den 15. september 2020 og her er det konstateret, at de indfrier vores forventninger i relation til effektivisering. En forventning som vi umiddelbart vurderer, vil gøre sig gældende i alle de af vores afdelinger, som har fået installeret robotplæneklippere.





11. Pengeinstitutter, realkreditinstitutter

11.1 Pengeinstitutter

Bankbeholdning – Arbejdernes Landsbank

Bestyrelsen blev orienteret om Arbejdernes Landsbanks ændring af beløbsgrænsen for negativ rente til kr. 250.000,00 fra 1. januar 2021 samt vores ændringer vedrørende indestående i den forbindelse.

11.2 Realkreditinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

12. Kapitalforvaltning

12.1 Samlet rapport over kapitalforvaltning

Rapport for kapitalforvaltningen pr. 31. oktober 2020 blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

12.2 Arbejdernes Landsbank

Afkastrapporter fra Arbejdernes Landsbank forelægges bestyrelsen løbende i takt med, at de indgår ved Arbejdernes Byggeforening.

12.3 Jyske Capital

Afkastrapporter fra Jyske Capital forelægges bestyrelsen løbende i takt med, at de indgår ved Arbejdernes Byggeforening.

12.4 Nordea

Afkastrapporter fra Nordea forelægges bestyrelsen løbende i takt med, at de indgår ved Arbejdernes Byggeforening.

13. Arbejdskapitalen

13.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.





13.2 Ansøgning om tilskud

Ledelsen fremlagde oplæg til anvendelse af midler på kr. 117.000,00 fra arbejdskapitalen.

Oplægget blev tiltrådt af bestyrelsen.

14. Dispositionsfonden

14.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Bestyrelsen fik forelagt og godkendte ansøgning om samlet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 1.894.080,00.

15. Egen trækingsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen ansøgninger om tilskud.

16. Låneoptagelse, finansiering

Finansiering ved lån af egne midler

Afd. 4

Lederteamet har godkendt finansiering ved lån af egne midler i afd. 4 til modernisering af køkken i forbindelse med fraflytning på Kærshøjvej 4.

Lånet udgør kr. 48.000,00 pr. 31. december 2020 og afvikles over 15 år med en årlig afskrivning på kr. 3.800,00.

Afd. 20

Lederteamet har godkendt finansiering ved lån af egne midler til individuel renovering af 18 stk. køkkener i afd. 20 – Blåbærhusene.





Lånet udgør pr. 31. december 2020 kr. 493.566,12 og afskrives årligt med kr. 46.100,00. Lånet forventes afviklet på 11 år med udgangen af 2031.

Konvertering af lån

Vi har opsagt 11 lån fra Realkredit Danmark pr. 1. januar 2021. Dette med henblik på konvertering og besparelser for vores afdelinger til følge. Silkeborg Kommune har godkendt alle konverteringer. Der er indgået fastkursaftale på alle konverteringer.

Det drejer sig om lån i følgende afdelinger:

Afd.	Adresse	Årlig besparelse	Lån
Afd. 1	Sølystvej/Lollandsgade	Ca. 4 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 4	Kærshøjvej/Nylandsvej	Ca. 6 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 9	Kærshøjvej/Nylandsvej/Ndr.Ringvej	Ca. 5 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 13	Langelinie/Jyllandsgade	Ca. 6 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 16	Lupinvej	Ca. 4 t. kr.	Oprindelig finansiering*
Afd. 16	Lupinvej	Ca. 5 t. kr.	Oprindelig finansiering*
Afd. 17	Sandvejen	Ca. 5 t. kr.	Oprindelig finansiering*
Afd. 17	Sandvejen	Ca. 5 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 21	Tyttebærhusene	Ca. 21 t. kr.	Oprindelig finansiering*
Afd. 42	Gunilshøjvej/Pedersmindevej	Ca. 4 t. kr.	Forbedringsarbejder
Afd. 54	Enghusene	Ca. 6 t. kr.	Oprindelig finansiering*

* Lån til oprindelig finansiering er støttede lån. Men da afdelingen ikke længere modtager støtte, er det muligt at konvertere uden påbud fra boligministeren.

17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

17.2 Budgetkontrol

Ajournført budgetkontrol blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

Ledelsen lagde i forbindelse med budgetkontrollen op til, at der med virkning pr. 1. januar 2021 kun udarbejdes budgetkontrol en gang i kvartalet med tilhørende afvigelsesforklaring.





Dette indebærer, at der udarbejdes budgetkontrol for 3 kvartaler. Det sidste kvartal udgøres af årsregnskabet. Bestyrelsen har til enhver tid mulighed for at tilgå råbalancen i økonomisystemet.

Et oplæg som blev tiltrådt af bestyrelsen.

17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

18. Ejendomsskat

Ajourført statusoversigt over ejendomsskattesager – Rafn & Søn 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 bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

Aktuel beskrivelse af sager (verserende/afsluttede) ved beboerklagenævnet/boligretten blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

22. Udlejning – drift og udvikling

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

24. Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status på større igangværende og kommende renoveringsprojekter.





25. Teknik – drift og udvikling

Ajournført oversigt over opgave-flowet i Team Teknik & Drift blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

Afd. 58 – Smedebakken

N1 net selskabet vil gerne flytte transformerstationen N 63368, som er placeret på cykelstien ved smedebakken/mågevej. Grunden til dette er, at de skal have en ny og mere tilsvarende i stedet for. Smedebakken bliver ydet økonomisk kompensation jf. gældende regler på området (ca. 25.000 kr.) oplyser N1.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til fysiske helhedsplaner.

Hjemmesidemodul

Det nye hjemmesidemodul omkring helhedsplaner bliver lanceret i afdelingerne i takt med informationsmøderne.

Formålet med modulet er at styrke og højne informationsniveauet overfor ansøgere, beboere og medarbejdere omkring de kommende helhedsplanprojekter via digital kommunikation på hjemmesiden.

Modulet giver ansøgere og beboere en præsentation af helhedsplanprojektet. Funktioner som spørgsmål/svar, nyheder, filarkiv og kontakt informationer på det pågældende helhedsplansprojekt. Derudover er det muligt at følge projektforsløbet i detaljer. Hver fase i forløbet kan foldes ud, så brugeren kan se beskrivelse og tidsforløb. Derved kan brugeren præcist se, i hvilken fase projektet er, hvornår der sker nyt, hvad tidsplanen for projektet er mm.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til den boligsociale helhedsplan.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

Bestyrelsen blev orienteret om styringsdialogmøde afholdt med Silkeborg Kommune den 10. november 2020.





27.1.2 Kvoter (2022-2023)

På kvotemødet blev det meddelt, at Arbejdernes Byggeförening har fået kvote til 20 stk. almene ungdomsboliger i Fredens Gård, 18-22 almene familieboliger, Borgergade 87 og 15 stk. almene familieboliger i forbindelse med helhedsplanen i afd. 2 "Ringgården".

27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til de forventede ghettotal for 2019.

27.1.4 Høringer mv

Bestyrelsen blev orienteret om høringssvar til Silkeborg Kommunes i forbindelse med offentliggørelse af forslag til lokalplan nr. 11-020 Etageboligområde ved Borgergade og Lupinvej i Alderslyst.

27.1.5 Andet samarbejde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Bestyrelsen blev orienteret om ØKE's godkendelse og indstilling til Byrådet om godkendelse af renovering og ombygning (skema A) af Arbejdernes Byggeförening afd. 2, Ringgården, Silkeborg samt forhåndstilsagn om 15 nye kvoter.

Møder i ØKE for resten af 2020:

17/11, 1/12, 15/12.

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Bestyrelsen blev orienteret om Byrådets godkendelse af godkendelse af renovering og ombygning (skema A) af Arbejdernes Byggeförening afd. 2, Ringgården, Silkeborg samt forhåndstilsagn om 15 nye kvoter.

Møder i Byrådet for resten af 2020:

23/11, 21/12.

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Lysbro Venner

Ansøgning om tilskud fra Lysbro Venner, Venneforeningen ved Lysbro Plejecenter.
Bestyrelsen bevilligede kr. 2.000,00 i tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 9. november 2020 kl. 17.00.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2020:

1. Onsdag d. 15. januar 2020, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 5. februar 2020, kl. 17.00.
3. Onsdag d. 4. marts 2020, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2019 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag d. 2. april 2020, kl. 17.00.
5. Fredag d. 12. juni 2020, kl. 17.00.
6. Torsdag d. 25. juni 2020, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).
7. Onsdag d. 12. august 2020, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 9. september 2020, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 7. oktober 2020, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 11. november 2020, kl. 17.00.
11. Onsdag d. 9. december 2020, kl. 17.00.

Repræsentantskabsmøde 2020:

Det planlagte repræsentantskabsmøde onsdag den 1. april 2020 kl. 19.00 og onsdag den 27. maj 2020 blev udsat pga. COVID-19.

Repræsentantskabsmødet blev i stedet afholdt den 24. juni 2020, kl. 19.00

31. Eventuelt

Ingen emner til behandling.

