



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested: Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt: Mandag den 17. maj 2021 kl. 19.00 – 22.00
Tilstede: Pia Hornbæk, Egon Jensen, Marc Skjødt Hansen, Per Rimmen, Eigil Stausholm, Henrik Yde, Sanne Lund Nielsen, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Lotte Bang
Afbud:
Gæster: Søren V. Nejmann fra EY og René Kristoffersen, Ina Nørgaard Frost, Martine Kühn og Kenneth Lundholm-Stenkjær
Referent: Kristina B. Holm Vittrup

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 12. april 2021 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

3. Gennemgang af regnskab 2020, revisionsprotokol og budget 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af regnskab for 2020, revisionsprotokol og budgetter 2022, revisor deltager og gennemgår revisionsprotokollen. Revisionsprotokol, regnskab, budget og hovedtal er vedlagt.

Referat: Gennemgang af regnskab ved Lotte Bang, suppleret af Ina Nørgaard Frost
Årsresultatet 46 t.kr. tillagt arbejdskapitalen som udgør kr. 4.598 t.kr.

Årsag: Mindre personaleudgifter, barsel,
Mindre mødeudgifter, primært arrangementer og repræsentantskab pga. corona,
Mindre kontorlokaleudgifter, grundet mindre kapitallydelse,
Besparelse på energiudgifter,
Mindre administrationsbidrag, primært forskydning Park,
Højere kontorholdsudgifter på IT, omskiftning

Forskydning i byggesagshonorar på nybyggeri og renoveringsopgaver.

I alt 96 fastansatte og 5 ungarbejder.

Opgaveændringer gennem årene:

- Bo i Nord
- Effektivisering af arbejdsgange
- Digitalisering
- GDPR
- Web tilgængelighed
- Teams – decentralisering
- Ensomhedspuljen 2021
- IT in house/ex house
- Lejeledighed 2018
- Kommunikation corona 2020-
- Sammenlægning af afdelinger
- Nye boliger
- Helhedsplaner
- Nedlægning af boliger-
- Opgaveomplacering fra beboerservice til økonomi 2021
- Gældsrådgivning

Kapitalforvaltning depoter, total t.kr. 18.517. Negativ afkast på 0,06.

Pt. en ledig familiebolig, men 17 ledige ungdomsboliger.

Årsag til lejeledighed: Lang venteliste, som dog ikke kvalificeret tilstrækkeligt, mange flytter med kort varsel, svært at leje boliger ud på 3.-4. sal, flere dyre boliger og for mange boliger i Aalborg.

Resultater af afdelinger: 2 afdelinger med underskud, Kærby Hvilehjem pga.

helhedsplan, Forchhammersvej, serviceafdeling er ikke kommet op at stå endnu.

Gennemsnit på henlæggelser kr. 706 og nærmer dig målet kr. 800-1.000. 222 mio. sparet op i alle afdelinger.

Hovedtalsoversigt: Administrationsbidrag er næsten ikke steget og ligger lavt. Tab ved lejeledighed er steget pga. mange tomme ældreboliger, hvor vi skal betale forbruget. Tab ved fraflytning har ligget jævnt siden 2015. Fraflytning er på 21 % og er højt - begrundelsen kan være at det er nemmere at låne penge til ejerboliger og mange ungdomsboliger. Mødeudgifter ligger højt. Personaleudgifter ligger pænt.

Gennemgang af revisionsprotokol ved EY - Revisionspåtegning er blank, som den plejer. Byggeprojekter er afsluttet i 2020. Symfonien er afsluttet tidligere, men har en gammel påtegning. Kærbyhus afsluttende byggeselskab er revideret 2020 uden bemærkning. Dispositionsfonden, udvikling 10 år frem som følge af overskridelser. Mangolån er tildelt fra Landsbyggefonden og nu ser 10 års prognosen godt ud. Overskud på 46 t.kr. Udvikling over bruttoadministrationsudgifter, sammenlignet med Nordjylland ligger vi pænt. Dispositionsfonden og arbejdskapital samlet 73 mio. starten i året. Ender på 80 mio. Hovedsageligt regulering af mangolån. Opsamlede henlæggelser er steget. Overblik over igangværende nybyggeri. Juridisk kritisk forvaltningsrevision, vurderer sparsommelighed samlinger med andre selskaber og det samme med effektivitet. Arbejder der er udført for Vivabolig udover revision. En særskilt revision på afdelingsregnskaber.

I budgettet fremgår nedsat byggesagshonorar, nedsat bemanding i projekt og i administrationen. Løsningen er ikke fundet endnu:

4. Afholdelse af afdelingsmøder i efteråret 2021

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvordan skal afdelingsmøderne foregå i forhold til corona? Skal beretningen udsendes med budgetter inden møderne og med eller uden mad?

Referat: Vi overholder regeringens anbefalinger og afhængig af restriktionerne kan der kræves fremvisning af Coronapas.

OB anbefaler at udsende beretningen skriftligt. Afholdes møderne uden mad og der udleveres en goodiebag, skal møderne være korte. Dirigenten har ansvaret for at styre taletiden. Sidst i juli vil bestyrelserne modtage en vejledning til afholdelse af afdelingsmøderne ifølge restriktionerne.

Afdelingsmøde for afdeling 29 afholdes den 22. juni 2021 på Vestergaarden. Her er der plads til 25. Hvis der kommer flere deltagere, flyttes mødet til Kayserødsgade.

5. Byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kort opdatering om stade på byggerierne, herunder strategi for håndtering af overskridelse af skema B.

Referat: Mange nybyggerier har aflevering hen over året, og lander, hvor de skal mht. kvalitet. Byggeriet af Symfonien har en overskridelse på 21 mio., som byrådet skal godkende.

Allerede inden renoveringen af Park Hotel havde OB en drøftelse med bekendt overskridelse i byggeriet og der er efterfølgende foretaget nogle tilvalg fordi vi ikke kunne være bekendt af aflevere boligerne i den dårlige stand. Entreprenøren har nu stillet et nyt krav, der er afvist. Lotte vil forsøge sig med en snak med entreprenøren, hvor der findes en fælles løsning, vi tror ikke på konflikt. Der holdes fast i de aftaler, der er vedtaget fra start.

Lektorgaarden overskridelse på 6 mio. hvoraf de 5 mio. er ekstra arbejder umiddelbart efter skema B. Lektorgaarden viser, at vi ikke bør gå med totalentreprise fremover, pga. behandling af vores byggeri.

6. Kommunalvalg/Skandalesag i en almen boligorganisation

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Debat om vi kan gøre noget i forhold til den bevågenhed skandalesagen har fået i forhold til de kommunale politikere i Aalborg. Se link:

https://faqbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/maj/fokus-pa-direktorlonninger/?utm_medium=email&utm_campaign=Boligen%20tirsdag%20110521&utm_content=Boligen%20tirsdag%20110521+CID_f860b45f7a74ea640405f884bad5fe2b&utm_source=Email%20marketing&utm_term=Fokus%20p%20direktrlnninger

Referat: En anonym anmeldelse om svindel i Østjysk Bolig har resulteret i bortvisning af direktøren og politianmeldelse. Rapporten er offentlig tilgængelig og det viser sig at der er svindlet for ca. 10-20 mio. over de sidste 10 år. Forretningsgangsbeskrivelser manglede. Bestyrelsen har også et ansvar, det ligger ikke kun ved ledelsen og revisionerne. Ved en byggesag kigger revisionerne helt ned i kontrakterne, men er en entreprenør medsamsvoren, er det svært at opdage, da revisionen ikke ved om det f.eks. skal koste 28 eller 29 mio.

57 ud af 112 direktører har indberettet løn til medierne og der kommer en statistik.

7. Ansøgning om sponsorater

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Børnehaven Minihaven ansøger om at få sponsoreret en stor sandkasse. Ansøgning er vedlagt. Flere idrætsforeninger har søgt om sponsorater, er den generelle holdning stadig den samme?

Referat: Ansøgning på sandkasse videresendes til afdelingsbestyrelsen. OB holder fast i den tidligere beslutning om at afvise ansøgninger fra idrætsforeninger.

8. Bo i Nord regnskab 2020 og budget 2021

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kort gennemgang af regnskab 2020 og budget 2021 for Bo i Nord. Bilag er vedlagt.

Referat: Regnskabet 2020 har overskud på 587 t.kr. Det skyldes corona og aflysning af aktiviteter. Budgettet er uden reklamer. Kontorholdsudgifter indeholder markedsføring, it-udgifter, porto og Nets.

9. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde

Referat: Udvalgsmøde i Bo i Nord politisk i forhold til kommunalvalg. BL har udviklet et politisk værktøj til beboerne. Kooperationsmøde i uge 21.

c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Kredsbestyrelsesmøde den 20. maj 2021.

Kredsrepræsentantskabsmøde den 1. juni 2021.

d) Nyt fra direktøren

Referat: Granskning af vedligeholdelsesplan, teamledere har lavet flotte tilstandsrapporter. Arkitektfirmaet Nord har fået arbejdet med granskning, og skal ind i alle bygningstyper og tage billeder i alle områder.

Landsbyggefonden betaler projektet.

10. Eventuelt

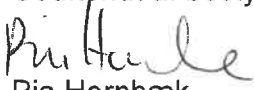
Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes

Referat: Afdeling 4 har etableret beboerhaver. Blandt de 8 haver er 6 udlejet ved opstarten. Afdeling 4s bestyrelse har med succes afholdt et åbent bestyrelsesmøde, hvor alle beboere er velkomne. Her deltog 19 beboere.

Kristina B. Holm Vittrup
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 21. juni 2021.


Pia Hornbæk
Formand


Egon Jensen


Sanne Lund Nielsen


Eigil Stausholm
Næstformand


Marc Skjødt Flansen


Henrik Yde


Christian Vestergaard


Per Rimmen


Peter Karlsen

