



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 9. maj 2022 kl. 17.00 – 20.00
Deltagere:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Per Rimmen, Henrik Yde, Lotte Bang, Sanne Lund Nielsen, Marc Skjødt Hansen, Eigil Stausholm
Gæster:	René Kristoffersen, Ina Nørgaard Frost, Martine Kühn, Søren V. Nejmänn og Chris Mark fra EY
Afbud:	Peter Karlsen, Christian Vestergaard
Referent:	Kathrine Thrysøe Jespersen

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 4. april 2022 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

3. Gennemgang af revisionsprotokol

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Revisor fra EY gennemgår revisionsprotokollen med fokus på opmærksomhedspunkter i årsregnskabet. Revisionsprotokol vedlagt.

Referat: Revision (Søren og Chris) præsenterer og gennemgår revisionsprotokol:

- Revisionspåtegning og spørgeskema er uden bemærkninger.
- Særlige forhold vedrørende årsregnskaberne:
 - o Der har ikke været nogen væsentlige ting, som ikke er blevet rettet.

- Boligorganisationens bogførte løn har en forskel på 80 t.kr. til lønsystemet. Ledelsen har bedt leverandøren af lønsystemet om en specifikation af differencen og vender tilbage når de er i mål.
- Udvikling i dispositionsfonden: Den har tidligere været presset og der er stadig behov for at være opmærksom på udviklingen.
- Afdeling 1 har frasolgt et grundstykke.
- Symfonien, afdeling 28: Byggeregnskabet (skema C) er afsluttet med en overskridelse. Denne er endnu ikke formelt godkendt hos Aalborg Kommune.

Revision gennemgår regnskabets nøgleinformationer og konstaterer bl.a.:

- Årets resultat: 532 t. kr.
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse: Der er flere kroner henlagt pr. kvm.
- Tabet ved lejeledighed og fraflytninger er nedadgående. Det største bidrag til tab er afdeling 18, Gundorfslund og afdeling 3, Sjællandsgade m.fl.
- Der har været overskridelse af den planlagte anskaffelsessum på to igangværende byggerier.
- Juridisk-kritisk og forvaltningsrevision: Her har revision kigget på vedligeholdelsesplaner, byggesager og planlagt vedligehold. Der er ikke nogen kritiske bemærkninger.
- Revision bemærker at de også har assisteret med at læse referater fra organisationsbestyrelsesmøder.

Lotte bemærker, at vi altid vil balancere dispositionsfonden. Hertil bemærker Ina, at der skal være noget ballast, da der er mange uafsluttede projekter.

4. Gennemgang af benchmark

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af benchmark på udvalgte områder.

Referat:

Lotte præsenterer benchmark, som er trukket på LBFs hjemmeside i tvillingeværktøjet og effektiviseringsværktøjet:

- Vi sammenligner os med de andre boligorganisationer i Aalborg, samt hvem vi minder om på landsplan.
- *Mødeudgifter*: Vi ligger klart højest på mødeudgifter. Kontakten og Juletræsarrangement er nogen af de store forklaringer på dette.
- *Personaleudgifter*: Ligger nogenlunde ens ift. dem vi sammenligner os med. Kun to ligger lavere.
- *Kontorhold*: Vi ligger i den lave ende – ikke de laveste.

- *Administrationsbidrag*: Der er kun 3 andre boligorganisationer, som ligger lavere end os. Dette kan skyldes, at vi har to beboerrådgivere ansat, som hører under vores administrationsbidrag. Ina bemærker, at der også er en udgift til IT som er flyttet fra administrationsbidrag til kontorhold.
- *Effektivitetstal*: To røde – Lille tingbakke og Caroline Smidts Minde.
 - o Lille Tingbakke kan skyldes primært, at der tidligere var 111 lejemål, men udgifterne til at passe udearealerne er det sammen.
 - o Caroline Smidts Minde er boliger, som kan være svær at sammenligne med andre boligområder. Her er få sammenligningsgrundlag og derfor skal vi ind og dyrke hvorfor det det er sådan, og hvad vi kan gøre for en bedre effektivitet.

Renovationsudgiften er svær at styre. Den stiger, og vi har ingen indflydelse på den.

René orienterer om granskning og udtræk hos NORD. Det foreløbige udtræk var ikke anvendeligt, og der arbejdes videre med opgaven.

5. Godkendelse af budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Revisionsprotokol vedlagt. Budgetter for afd. 6, 20, 22, 24, 27, 51-56 og rengøringen vedlagt.

Referat: Ina præsenterer budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelser:

Afdeling 6

Budget er godkendt på afdelingsmøde.

- Energi og renovation stiger.
- Der er faldet noget finansiering af forbedringsarbejder på plads.
- Henlæggelser øges.

På afdelingsmødet efterspurgte en beboer et referat fra budgetmødet – der er ingen i afdelingen organisationsbestyrelsen godkender.

På afdelingsmøder i afdelinger uden bestyrelse tydeliggøres det i beretningen hvad der er sket i afdelingen i løbet af året. Her fortæller teamlederen på vegne af Organisationsbetyrelsen om hvad det vil sige, at afdelingen ikke har en bestyrelse. De steder hvor der er en bestyrelse, så er det op til den enkelte formand/bestyrelse, at fortælle og koordinere med teamlederen hvem der skal sige hvad.

Ingen stigning i afdelingen - Godkendt

Afdeling 20

Budgettet er godkendt på afdelingsmødet

- Væsentlige stigninger ligger på energi og renovation, samt renholdelse.
- Vi har været nødt til at sætte henlæggelserne lidt ned. I denne afdeling har vi tilskud på helhedsplanen.

Stigning på 2% - Godkendt.

Afdeling 22

Budgettet er forelagt afdelingsmødet

Stigningen skyldes energi, renovation og naturgas.

Stigning på 2,1 % - Godkendt

Afdeling 24

Budgettet er forelagt afdelingsmødet

- Øgede henlæggelser.
- Honoraret til varmekontrollen er faldet.

Stigning på 1,77 % - Godkendt

Afdeling 27

Stigning på 1,99 % - Godkendt.

- Solceller: I denne afdeling er der en ordning, hvor det der spares på energi skal afbetales på lån fra dispositionsfonden. Der er ikke sparet lige så meget som beregnet.

Afdeling 52-56 – Servicearealer

Ingen stigning - Godkendt

- Der er generelle prisstigninger.
- På Skydebanevej er ejendomsskatter faldet.

Rengøringsafdelingen

Stigning på 2 % - Godkendt

6. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Status på afholdelse af møderne.

Referat:

- Lotte fortæller, at hun syntes at møderne er gået godt. Til Caroline Smidts Mindes og Blegkilde Allés afdelingsmøde var der ingen beboere.
- I afdeling 3 var der mange spørgsmål vedr. parkering. Generelt fylder parkering meget – det samme gælder spørgsmålet med hund og kat.

- Marc mener, at til nogen afdelingsmøder kan det give mening at afdelingsbestyrelsen forholder sig neutralt til forslagene for ikke at trække stemmeafgivningen i en bestemt retning
- Stor ros til Christian for håndtering af dirigentvalg i afdeling 1.
- Lektorgaarden indkaldes til fællesmøde hvor der er fælles orientering med Sundby-Hvorup. Efterfølgende skilles til hver sit møde.
- 10. maj 2022: Steen er dirigent og Pia er mentor.

Stemmeseddel – afprøvning af ny stemmeseddel:

- o Den fungerer godt
- o Den skal måske være mindre tyk i næste tryk.

7. Opfølgning på byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering om udfordringer på igangværende byggeri og renovering, herunder Caroline Smidts Minde ombygning til Psykiatriens Hus, støjmur i Skørping, færdiggørelse af udeområder i Støvring, tårn og understøbning på Park.

René orienterer:

- Park - Renovering af tårn: Plusbus er i gang dernede, og vi har spurgt om vi kan få lov at sætte stillads op. Det kan vi fra den 15. juli 2022. Vi forsøger at finde ud af hvem der kan udføre opgaven.
- Annebergvej og Skørping og Klarup er i gang med 1-års gennemgang.
- Lektorgaarden er i gang med at udbedre tag. Der har skulle placeres et ansvar inden.
- Støvring: Her kæmper vi med noget manglende isolering på taget. Isoleringen var ikke dækkende.
- Støjtæppe i Skørping venter på godkendelse fra forsyning. Forsyning har været samarbejdsvillige, og der er ikke rykket yderligere fra Rebild Kommune ift. selve etableringen.
- Caroline Smidts Minde: Vi afventer en godkendelse fra ministeriet for at påbegynde ombygningen til Psykiatriens Hus.

8. Godkendelse af tilskud fra trækningsretten vedrørende helhedsplanen på Konvalvej

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Der mangler finansiering af ustøttede arbejder ved gennemgang af indberetning af skema B. Ansøgning vedlagt.

Lotte præsenterer:

Skema A har en del ustøttede arbejder, som skal rettes op i Skema B. Vi bruger 5 mio. ekstra i henlæggelserne. Vi mangler stadig 11 mio. til finansiering. Vores forslag er, at dette finansieres via trækingsretten.

Stigning på 11 mio – Godkendt som tilskud fra trækingsretten

9. Repræsentantskabsmøde den 31. maj 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Indkaldelse og afholdelse af mødet. Fordeling af opgaver. Input til beretningen.

Referat:

- Pia foreslår fælles udflugt for hele bestyrelsen efter repræsentantskabsmøde.
- Christian fra Vingaardshus har sagt ja til at være dirigent
- Eigil orienterer om BL.
- Medarbejdervalg – Det forventes, at der er blevet valgt en repræsentant inden mødet.
- Revision er indstillet til valg denne gang, men det overvejes, om der skal laves et udbud inden næste år. Økonomi oplever, at det svært at få sparring. Når der sammenlignes med andre boligorganisationer, så har Vivabolig færre udgifter til revision. Dette kan skyldes, at de får et godt materiale fra os.
- Blank påtegning fra revision – Bestyrelsen beslutter derfor, at det ikke er nødvendigt, at revision deltager til repræsentantskabsmøde.

10. Bestyrelsesseminar 16. - 17. september 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Drøftelse af emnerne god almen ledelse, strategi og DISC og input til oplæg.

Referat:

- o Steen fra Vesterport kommer fredag.
- o Der skal arbejdes med DISC og strategi.
- o Bestyrelsen efterspørger, om Nanna – BL har inputs
- o Særligt fokus i arbejdet med strategi for Vivabolig:
 - Få flere med til beboermøder
 - Opgangsviceværter/ambassadører
 - Hjemmeside om beboerdemokrati (BL)
 - Åben bestyrelse
 - Dirigentrollen og konflikthåndtering – NLP

11. Viva-arrangementer

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Planlægning af sommerfest/julearrangement på Hotel Hvide Hus.

Orientering om Vivadag.

Referat:

Der afholdes juletræsfest den 17. december 2022.

Vivadag – 11. juni 2022

- De frivillige og de der har mulighed for det, mødes dagen før og stiller op kl. 10.
- Genbrugsbutikken i Sjællandsgade deltager.
- Der kommer musik og underholdning
- Der kommer kaffe, øl og vand, popcorn og slush-ice.
- Villy kommer
- Sumodragter og ansigtsmaling
- Beboerdemokratibod, hvor man kan få en snak om hvad der er vigtigt for beboere.
- Tip en 13'er med en mindre præmie (biografbilletter eller mad).
- Henrik laver en vagtplan – Kathrine sender ud.

Egon arbejder med et forslag til temamøde i repræsentantskabet og en tur ud og se grønne områder.

René arbejder med et forslag til studietur.

12. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
Ingen bemærkninger.

- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Se punkt 11. Viva-arrangementer.

- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Eigil beretter:
Kredsvalgsmøde den 25. april 2022
Lotte og Eigil opstillede og blev genvalgt til kredsrepræsentantskabet.
På mødet deltog 7 repræsentanter fra Vivabolig.

Konstituerende kredsrepræsentantskabsmøde 6. maj 2022

- Den hidtidige bestyrelse fortsætter med tilføjelse af Birthe Juul Pedersen, Lejerbo.
- Der nedsættes ingen stående udvalg i 4. kreds.
- Der blev orienteret om BL, rollen som kredskonsulent, opgaverne for de nye kredsrepræsentanter, lokal interessevaretagelse, Almene Mål og rollen som samarbejdspartner/interessevaretager.

BL har annonceret tre datoer, hvor det er muligt at få en præsentation til BLs formandspost:

- 24. maj 2022 i København
- 25. maj i Kolding
- 31. Maj i Aalborg, Aalborg Kongres og Kulturcenter kl. 19.

d) Nyt fra direktøren

- Der er kommet forespørgsel på Villy t-shirts til to institutioner i Øgaden. Bestyrelsen godkender forespørgslen.
- Onsdag skal Lotte til rådmanden ift. udfordringer vedr. separatkloakering sammen med andre boligorganisationer i Aalborg.
- Ina orienterer om Ny løn i HK, som skal udmøntes efter kriterier. Ledelsen sender et lønbrev ud, hvor vi forklarer hvad der ligger til grund for den udmøntede, og så kan folk selv bede om et lønmøde hvis der er behov for det. Der afholdes møde med medarbejdere til orientering om den nye udmøntning.
- Martine orienterer om, at rengøringen har fået ny overenskomst. Det er blevet sværere at skalere op og ned ift. timeforbruget blandt medarbejdere. Alle skal have nye ansættelseskontrakter.
- Rene orienterer om, at service af elevatorer sættes i udbud og der hentes nye køkkenpriser hjem. Derudover er der fokus på styring af energi evt CTS. Der arbejdes på, at der skal etablere en central alarm, som kan skabe mere kontrol og sammenhæng mellem systemer.

13. Eventuelt

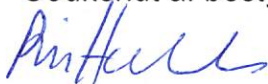
Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Lotte opfordrer bestyrelsen til at kontakte hende, hvis de ønsker en tilbagemelding på deres DISC-profil.

Kathrine Thrysøe Jespersen
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 20. juni 2022.



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand

Christian Vestergaard



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rimmer



Sanne Lund Nielsen



Henrik Yde

Peter Karlsen