



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 28. april 2025 kl. 16.30 – 19.30
Deltagere:	Pia Hornbæk, Henrik Yde, Lotte Bang, Tina Simonsen, Mikael Elbro, Christian Vestergaard, Eigil Stausholm og Maj-Britt Mortensen, Marc Skjødt Hansen, Henrik Neckelmann
Gæster:	Ina Nørgaard Frost, René Kristoffersen, Kristian Krogstrup, Lærke Boje Rasmussen, Chris Mark
Afbud:	
Referent:	Kathrine Thrysøe Jespersen og Tina Simonsen

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat:

Punkt 7. iPads til bestyrelser – Med eller uden simkort-adgang? rykkes frem og bliver punkt 6.

Godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 4. marts 2025 skal godkendes. Referatet tilgængelig [her](#).

Referat: Godkendt.

3. Godkendelse af revisionsprotokol 2024

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol 2024. Udkast til revisionsprotokol tilgængelig [her](#).

Referat:

Chris Mark orienterer:

Der har været en fin regnskabsproces igen i år. Vi var på besøg i marts og alt forløb godt. Vi havde et godt samarbejde og gode materialer. Det afspejler sig i konklusionerne. Det er en blank påtegning på alle regnskaber og spørgeskemaet. Der er ikke konstateret fejlinformationer.

Dispositionsfonden er presset som følge af større udbetalinger. Vivabolig har udarbejdet 10-årig prognose for dispositionsfondens udvikling. I 2025 oplever vi forhåbentlig lavpunktet. Ifølge prognosen er der plus igen i 2034.

Igangværende helhedsplaner forløber planmæssigt økonomisk og afdeling 3, 5 og 10 afsluttes i 2025 endeligt. Derudover er afdeling 18 under opstart.

Revisionen af Park er afsluttet med en overskridelse på 26,5 mio. kr. på boligdelen, som dækkes af dispositionsfonden når skema C er endeligt godkendt. Vivabolig er i dialog med Landsbyggefonden ift. den fremtidige drift af afdelingen.

Årets resultat i 2024 er et overskud på 177 t.kr. Bruttoadministrationsbidraget pr. lejemålsenhed er opgjort til 4.248 kr. som er lavere end gennemsnittet i Nordjylland i 2023 på 4.731 kr.

Henlæggelserne er fortsat stigende og udsving skyldes udførte vedligeholdelsesarbejder iht. vedligeholdelsesplanerne. Der er stigende lejetab i 2024 fordelt over mange afdelinger.

Lærke Boje Rasmussen supplerer:

Tab ved lejeledighed: Vi kan se at Lektorgaardens lejetab er mindsket siden 2023.

Nybyggeri afd. 37: Omkostningerne og godkendelser er blevet testet. Der foreligger skema A på byggesagen.

Juridisk-kritisk, forvaltningsrevision og sparsommelighed: Ingen bemærkninger til hvordan midlerne er anvendt, og vi har fået de oplysninger vi skulle bruge.

Lotte og Ina har afgivet en særskilt regnskabserklæring omkring fuldstændighed af informationen til revisionen. Bestyrelsens underskrift på revisionsprotokollen anses som bekræftelse på at organisationsbestyrelsen ikke er vidne til besvigelser i 2024.

Ingen spørgsmål fra bestyrelsen til revision.

Ina supplerer gennemgangen af regnskabsåret 2024 med:

Årsagen til overskud skyldes:

- mødeudgifterne er lavere end budgetteret bl.a. juletræsfest afholdt i egne lokaler.

- færre personaleudgifter grundet flere refusioner fra byggesager og ledelsesvederlag fra rengøringsafdelingen og sygedomsrefusion fra langtidssygemeldinger
- Større IT-udgifter grundet stigninger samt træning af medarbejdere ift. fishing og awarenessstræning efterfølgende
- færre kontorholdsudgifter, hvor vi havde budgetteret med større udgifter til energi
- Indtægter fra erhvervslokaler Nyhavnsgade ikke budgetteret, da udskillelse til sideaktivitet pågår og afventer tilsynet behandling
- færre indtægter fra nybyggeri end budgetteret

Samlet antal ansatte i 2024 er 97. Uændret ift. tidligere år.

Dispositionsfondens udvikling, ift. prognosen, er lejetab og tilskud til aftaler ifm. gamle projekter som nu er afsluttet. Ligeledes mindsker de afsluttede helhedsplaner også tilgangen på dispositionsfonden. I 2025 vil tab på boligdelen på Park reducere dispositionsfonden. Beløbet er i 2024 oplyst da skema C endnu ikke er behandlet og endeligt godkendt af tilsynet og landsbyggefonden.

I 2025 ser vi ind i bekymring ift. stigning i tomgange.

Årsagen er primært til overskud i afdelingerne er forretning af mellemregningen samt færre udgifter til energi samt forsikringer. Derudover individuelle forskydninger til budget.

Rengøringsafdelingen har også fint overskud.

Budget 2026 er vores udgifter til administration stigende pga. af stigninger jf. overenskomster.

4. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2024 og af budget 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang og godkendelse af årsregnskabet for 2024, herunder også godkendelse af regnskaber for de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse. Gennemgang og godkendelse af budget 2026 for boligorganisationen, erhvervsafdelinger, institutioner, ~~afdelinger der ikke har afdelingsbestyrelser~~, samt gennemgang af hovedtallene for afdelinger sammen med en præsentation af benchmark. Regnskab, budget og hovedtal tilgængelig [her](#).

Referat:

Godkendelse af budget 2026 for afdelinger der ikke har afdelingsbestyrelser, udgår af punktet, da godkendelsen sker på afdelingsmødet.

Ina orienterer om benchmark 2023 med sammenlignelige boligorganisationer i Nordjylland: Vivabolig ligger rigtig flot og lavest på administrationsudgifter. Ligeledes ift. benchmark på lejetab og dispositionsfonden. Når 2024 regnskabstal foreligger, vil vi kigge ind i udviklingen ift. tomgang. Vores tal vil tillige påvirkes af indregning af tabet på boligerne Park som vil rykke dispositionsfondens benchmark væsentligt.

Lotte mener, at tomgangsproblemer skal løses ved:

- På ungdomsboligområdet skal der nedlægges boliger og kollegier
- På familieboliger skal tilflytningen til Aalborg løse det. Her skal vi have flere til at vælge en almen bolig. Kendskab på lang sigt som vi arbejder med.

Ina gennemgår budget 2026 for boligorganisationen: Der ses en stigning i administrationsbidrag på 3 % som følge af stigende personaleudgifter og it, samt færre indtægter fra byggeaktivitet. Stigning i personaleudgifter er overenskomstmæssige forhold, da der forventes samme antal ansatte. It er stigende grundet prisstigninger samt konsulenthonorarer.

Godkendelse af regnskab 2024 for boligorganisationen – afdeling 0
Godkendt.

Godkendelse af budget 2026 for boligorganisationen – afdeling 0
Godkendt.

Godkendelse af regnskab 2024 for afdelingerne 6, 20, 22, 24, 26, 27, 31, 33, 51-56 og 70
Godkendt.

5. Antenneanlæg, coax og fiber i afdelinger

Ansvarlig: René Kristoffersen og Lotte Bang

Beskrivelse: Kristian Krogstrup orienterer om muligheder i Norlys og Yousee med videre. Kristian kommer kl. 18.

Referat: Kristian orienterer bestyrelsen om 'fremtidens internet'. Kristian anbefaler, at man tænker i, at afdelinger i overvejende grad selv ejer anlæg og internet.

Der henvises til plancher gennemgået på mødet.

Bestyrelsen beslutter at der arbejdes videre med oplægget.

6. iPads til bestyrelser – Med eller uden simkort-adgang?

Ansvarlig: Lotte Bang

Beskrivelse: Der er 1500 kr. prisforskel på iPads med og uden simkort-adgang. De fleste steder er der tilgængelig wi-fi. Materiale tilgængeligt [her](#).

Referat: Organisationsbestyrelsen beslutter, at der skal anvendes iPads uden simkort-adgang. iPads, der ikke er anvendt omkring 6 måneder ombyttes ikke, da iPad er stillet til rådighed for afdelingsbestyrelsen som et arbejdsredskab.

7. Godkendelse af skema B – Plejehjem i Vest (PIV)

Ansvarlig: Lotte Bang

Beskrivelse: Indstilling og materiale tilgængeligt [her](#).

Referat: Opgaven med at fjerne bunkeren overtages af Aalborg Kommune. Der arbejdes på, at der laves udhæng på bygningen. TL bygger. Skema B er indsendt til Aalborg Kommune. Vi afventer godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkender skema B.

8. Evaluering af temamøde i repræsentantskabet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvordan engagerer vi flere i beboerdemokratiet? Evaluering af mødet, oplægsholder, rammer og menu.

Referat: Punktet behandles på næste møde.

9. Forretningsgang for sager om misrøgt af boligen

Ansvarlig: René Kristoffersen og Lotte Bang

Beskrivelse: Hvor går grænsen mellem acceptabel livsstil og retten til at indrette sig, som man vil og misrøgt af boligen?

Referat: Punktet behandles på næste møde.

10. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
Vedr. afdelingsmøder:
Forslag der er formuleret som spørgsmål, skal tages op med forslagsstilleren inden forslagene sendes ud. Forslag sendes til dirigenterne inden de sendes ud til beboerne. Spørgsmålene sendes videre til punktet eventuelt

Pia orienterer om, at Clienti arbejder på en ny annoncekampagne for Bo i Nord. Pia er ikke helt tilfreds med resultatet, som er "for pænt".
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Ingen bemærkninger.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Ingen bemærkninger.
- d) Nyt fra direktøren
Lotte orienterer om sygdom og sygdomsforløb.

René orienterer om, at det forventes, at der inden længe underskrives kontrakt i Vadum og afdeling 9, Lundsgårdsgade og til helhedsplanen i afdeling 18, Gundorfslund.

Lotte orienterer om, at byggetilladelser er drøftet på direktørmøde. Byggetilladelser gælder kun et år. Byggerier der strækker sig over længere tid end ét år skal have fornyet byggetilladelser hvert år. Det er svært at bygge på denne måde, da der kan komme nye love/regler i mellemtiden når byggerier strækker sig over flere år. Lotte arbejder for at få det ændret.

Aalborg Kommune har en beredskabsplan ift. naturkatastrofer mm. Der findes en plan fra 2021 men den skal fornyes hvert år og det er ikke sket. Lotte har skrevet en mail til Borgmester Lasse Frimand.

11. Løbende opfølgning

Liste over punkter, som bestyrelsen ønsker overblik over og opfølgning på.
Bestyrelsen melder ind med hvilke punkter, der skal af og på listen løbende.

Opfølgningspunkt	Dato	Opfølgningsdato
Politik for beboerdemokrati	3. februar 2025	28. april 2025

12. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

- Spørgsmål om hvor man læser referater fra OB-møder. Referater er tilgængelige på hjemmeside.
- Der er ros til separatkloakering.
- Der er bedt om juridisk vejledning ift. et spørgsmål om man kan få en advarsel/blive udsat af sin bolig, hvis man parkerer på en ladeplads. Advokat mener, at dette er muligt.
- Garager i afdeling 9, Jyttevej: Det menes at der er beboere der stjæler strøm. Ved en gennemgang af elektriker kunne det tyde på, der er måske flere der gør det. Vi vil opsigte garagen hvis det kan bevises.
- Organisationsbestyrelsen tager en snak om, at Bo i Nords hjemmeside ikke er optimal.

Kathrine Thrysø Jespersen

Referent

Tina Simonsen
Referent

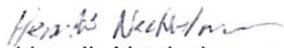
Godkendt af bestyrelsen den 16. juni 2025.



Pia Hornbæk
Formand



Maj-Britt Mortensen



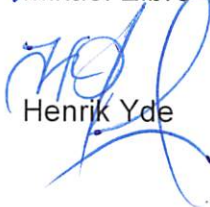
Henrik Neckelmann



Eigil Stausholm
Næstformand



Mikael Elbro



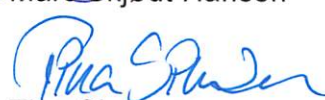
Henrik Yde



Christian Vestergaard



Marc Skjødt Hansen



Tina Simonsen