



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 13. april 2026 kl. 16.30 – 19.30
Deltagere:	Pia Hornbæk, Henrik Yde, Lotte Bang, Maj-Britt Mortensen, Tina Simonsen, Christian Vestergaard, Marc Skjødt Hansen, Henrik Neckelmann, Eigil Stausholm og Mikael Elbro
Gæster:	Ina Nørgaard Frost (Vivabolig), René Kristoffersen (Vivabolig), Chris Mark (EY), Lærke Boje Rasmussen (EY), Abubaker (Sweetspot), Issa (Sweetspot), Morten Grabowski Kjær (Sweetspot)
Afbud:	
Referent:	Kathrine Thrysoe 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 2. marts 2026 godkendes. Referat tilgængelig [her](#).

Referat: Godkendt.

3. Godkendelse af revisionsprotokol 2025 for Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol 2025. Udkast til revisionsprotokol tilgængelig [her](#).

Referat: Chris Mark gennemgår de væsentligste hovedpunkter. Der har været en planlagt proces med godt materiale og godt samarbejde.

Konklusionen er, at der ikke er nogen bemærkninger. Det vil sige, at det er en blank påtegning.

Særlige forhold: Den disponible del af dispositionsfonden er negativ. Den er negativ ved udgangen af 2025 og vi forventer, at den er negativ frem til 2029. Revisionen anbefaler, at det er de nødlidende afdelinger, der skal prioriteres i dispositionsfonden.

Årsregnskabet er afsluttet med et underskud på 135 t.kr.

Bruttoadministrationsudgifterne er stingende. Når vi holder Vivaboligs udgifter op imod andre boligorganisationer, så ligger Vivabolig under gennemsnittet. Der er generelle prisstigninger disse år, og derfor opleves at udgifterne er opadgående.

Bevægelserne i egenkapitalen: 26.099 t.kr. pr. 31. december 2025.

Spørgsmål?

Christian spørger til, i hvor høj grad vi skal være bekymrede? Chris anbefaler, at man overvejer projekterne, som organisationen vælger at gå ind i.

Chris og Lærke gennemgår protokollens øvrige indhold.

Spørgsmål?

Henrik spørger ind til hvornår man går ind i forskellige temaer og i hvilket rul? Det er hvert 5. år der dykkes ned i hvert enkelt tema, for eksempel løn.

Organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokol 2025.

4. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2025 og budget 2027 for Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab for 2025, herunder godkendelse af regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Gennemgang og godkendelse af budget 2026 for boligorganisationen, erhvervsafdelinger, institutioner, samt gennemgang af hovedtallene for afdelinger og præsentation af benchmark. Regnskab, budget og hovedtal tilgængelig [her](#).

Referat: Ina fortæller om regnskabet fra 2025:

- Årsager til underskud: Lønrefusioner ifm. Sygdom, fejring af Lottes fødselsdag, udskiftning af PC'ere i administrationen, indretning af reception. Derudover medregnes indtægter fra Nyhavnsgade, hvor erhvervslejemål ikke

var udskilt, som ikke var budgetteret og færre indregnet byggesagshonorar fra nybyggeri.

- Henrik Yde spørger til hvordan organisationen følger med AI-udviklingen? Ina fortæller om, hvordan vi arbejder med AI og hvordan vi tilsvarende mærker, at beboere bruger AI til eksempelvis klager.
- Administrationsbidrag: Vi ligger stadig under snittet, trods at vi har udskiftet PC'ere.
- Der er 97 ansatte og 6 ungarbejdere i Vivabolig.
- Ina gennemgår regnskabet indhold ift. materiale anlægsaktiviteter, kasse- og bankbeholdninger, værdipapirer, rente på mellemregninger til afdelinger, egenkapital, herunder tilskud til tab ved fraflytning og lejeledighed.
- Tomgangsleje: Christian stiller spørgsmål til hvordan man forsøger at gøre noget ved tomgangsleje? Ina fortæller, at der er vedtaget en politik til hvad vi skal forsøge, og vi har ugentlige opfølgninger på, om vi kan gøre noget anderledes i forhold til udlejningen af den enkelte bolig.
- Ina gennemgår resultat for de enkelte afdelinger, afdelingernes henlæggelser, rengøringsafdelingens resultat.
- Annoncering vs. venteliste: Ind til videre har vi lejet flest boliger ud via venteliste, hvor tallene nu tipper over til at boligerne i højere grad udlejes via annoncering.
- Prognosen viser, at på baggrund af de forventninger vi har i øjeblikket, så vil dispositionsfonden være i balance igen i 2029.
- Benchmark: Ligger over gennemsnittet på benchmark omkring mødeudgifter. Det skyldes, at vi har valgt at afholde Vivadag og Juletræsfest.
- Pia minder om, at der skal være fokus på formidlingen af resultater mm. til repræsentantskabsmøde 2026. Der må gerne være udskrevne regnskaber ved bordene, så folk har mulighed for at følge med.

Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet 2025 for Vivabolig.

Ina orienterer om budget 2027:

- Danner grundlag for administrationsbidraget
- Der er stigning i administrationsbidraget
- Årsager til huslejestigninger:
 - o Generel prisudvikling løn, materialer, administrationsbidrag mm.
 - o Ejendomsskat indregnet ud fra a'conto 2025 – endelige opgørelser forventeligt i 2026/2027
 - o Forsikringer – faldende
 - o Renovation – kraftige stigninger
 - o Energipriser – skøn ud fra udgifter 2025– pt. ikke fastprisaftaler i 2027
 - o Forøgelse af henlæggelser – fokus på opsparing
 - o Højere indregning forretning opsparingen henlæggelser/mellemregning

- Indregning af overskud tidligere år
- Organisationsbestyrelsen godkender regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Ina orienterer om afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen har ingen opfølgende spørgsmål vedr. budgettet.

5. Forespørgsel om sponsorater

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forespørgsler tilgængelige [her](#). Forespørgsel om sponsorat fra motocrosskører Rasmus Dehn Als.

Sweetspot kigger forbi kl. 17.00 og fortæller om deres virksomhed og mulighed for sponsorat.

Hvem er Sweetspot?

Sweetspot er en foodtruck, der skal sælge vafler. De har lavet deres virksomhed som en del af Mind Your Own Business. Mind Your Own Business arbejder for, at alle drenge uanset baggrund får en fair chance i livet. Læs mere her:

<https://myob.dk/>

Hvorfor bliver Vivabolig spurgt om et sponsorat?

Vivabolig er en del af den boligsociale helhedsplan i Aalborg SØ, hvor vi sammen med de andre aktører i området arbejder kriminalitetsforebyggende. En af indsatserne herunder er Mind Your Own Business, der nu er kommet så langt, at de har en foodtruck, som de gerne vil ud at promovere.

Referat:

Sweetspot

Sweetspot fortæller om deres vaffelbod og hvor langt de er kommet med projektet.

Der er mulighed for få logo på deres truck og de har fået logo sponsorater på for 1.000-5.000 kr. tidligere.

Bestyrelsen beslutter, at Sweetspot inviteres til Vivadagen, alternativt til Musik på plænen. Her kunne vi evt. lave en ordning, at hvis man kommer i demokratiboden, kan man få en værdikupon man kan købe vafler for. På den måde kan vi støtte op om at Sweetspot kan afprøve deres produkt.

Bestyrelsen vil gerne sponsorere et logo til omkring 5.000 kr. Så stort som muligt. Ina/Kathrine ordner det praktiske.

Rasmus Dehn Als

Bestyrelsen kan ikke godkende et sponsorat, da ansøgningen ikke falder inden for organisationens politik for sponsorater.

6. Godkendelse af byggemulighed jf. materiale

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Materiale tilgængeligt [her](#).

Referat: Byggemulighed, op til 50 rækkehuse, der er tilvækst til byen, og et meget aktivt lokalsamfund. Lokalplan er godkendt af Kommunen.

Bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med projektet.

Pia spørger, om der er en opdatering omkring Plejehjem i Vest. Lotte orienterer om, at man er ved at undersøge grunden og jordens indhold og at vi ikke forventer at finde yderligere forurening.

7. Evaluering af adgang til mødedokumenter via iPad

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvordan fungerer den forslåede tilgang? Er der behov for justeringer?

Referat: Punktet behandles på næste møde.

8. Evaluering af temarepræsentantskabsmøde 24. marts 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Evaluering af tema, afvikling, menu mm.

Referat: Punktet behandles på næste møde.

9. Årsrapportering fra beboerrådgivere 2025 og kvartalsstatus 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Årsrapport 2025 og kvartalsstatus 2026 til orientering og opfølgning.

Årsrapport tilgængelig [her](#). Kvartalsstatus præsenteres på mødet.

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
Vi er i gang med afdelingsmøderne. Pia opfordrer til at kigge forbi.

Pia sender et vagtskema ud til alle. Christian deltager ikke.

- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Vi har været på tur og se byggemulighed.
Lotte Bang og Henrik Yde er godkendt til at stille op til BL. Der er mulighed for at stille op som suppleant også. Pia Hornbæk godkendes af bestyrelsen som opstillingsberettiget til suppleant.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Der har været et bestyrelsesmøde, og det handlede om kredsvalgsmøde.
Almene bolig dage afholdes den 31. oktober 2026.
- d) Nyt fra direktøren
Der er blevet opsagt en medarbejder i administrationen. Medarbejderen skal arbejde hele opsigelsesperioden.

Tak for påskeæg til bestyrelsen.

René orienterer: Der opstartes snart byggeri på Lundgårdsgade og Heimdalsgade. Projekt i Vadum ligger fortsat stille pga. naboklage og sagsbehandlingstid.

11. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.


Referat: Næste aktivitetsudvalgsmøde den 21. maj 2026 rykkes til en anden dag.

Kathrine finder en dag.

Kathrine Thrysøe Jespersen

Referent

Godkendt af bestyrelsen den 11. maj 2026.


Pia Hornbæk
Formand


Eigil Stausholm
Næstformand


Christian Vestergaard


Maj-Britt Mortensen


Mikael Elbro


Marc Skjødt Hansen


Henrik Neckelmann


Henrik Yde


Tina Simonsen