

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde den 10. maj 2022 kl. 18:00.**I mødet deltog:**

Repræsentantskabsmedlemmer: 49 inkl. organisationsbestyrelsen.

Stemmeberettigede: 49

Administrationen:Direktør Jens Erik Grøn, referent
Økonomichef Rikke Naur Dybdahl
Driftschef Allan Kirch**Sted:**

Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 10. maj 2022.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2021.
5. Udgivelse af SHB-hvidbog vedr. vores bidrag til bæredygtighed/samfundsansvar.
Orientering om status på hvidbogen.
6. Godkendelse af helhedsplan for afd. 10.

Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11B, Uldalsvej 20-34, Uldalsvej 3, 7, 9, 11 og 13 samt Smedien 1-95. 224 boliger.

Se nyhedsbreve på vores hjemmeside.

Økonomi for hovedselskabet.

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	1.500.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000,- kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignede.

A. *Orientering.*

B. *Beslutning.*

7. *Indkomne forslag.*

8. *Valg ifølge vedtægterne:*

A. *Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.*

På valg er:

Svend Åge Christensen, Uttrupvej 5, st.th., modtager genvalg.

Jens Jørgen Jensen, Østermarken 48, modtager genvalg.

Hans Jørgen Christensen, Vikingevej 11, st.th., modtager genvalg.

B. *Valg af 2 suppleanter.*

9. *Valg af:*

A. *3 kredsdelegerede for 2 år.*

B. *2 suppleanter.*

10. *Valg af revisor.*

11. *Eventuelt.*

Ad pkt. 1.**Godkendelse af forretningsorden****Godkendt.****Ad pkt. 2.****Valg af dirigent**

Organisationsbestyrelsesformand Hans Bøyen Christensen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet, og den var beslutningsdygtig.

Dirigenten forespurgte ligeledes forsamlingen om det var ok, at repræsentantskabsmedlem Jimmi Hansen fra afd. 12 måtte se med på mødet på iPad.

Uden stemmeret og taleret, da vedtægterne ikke giver hjemmel hertil.

Forsamlingen godkendte dette.

Stemmeudvalg:

Ulla Burskov
Michael Jørgensen
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2021 – 2022.

Sundby-Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet boligselskab, alle boligafdelinger er kommet ud af 2021 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på 437 tkr. hvilket er tilfredsstillende. Og en blank revisionsprotokol. Afdelingernes midler er ikke blev forrentet som forventet, på grund af det lave renteniveau og konjunkturerne for obligationer. Afdelingernes henlæggelser er også tilfredsstillende i forhold til behovet for planlagte og kommende vedligeholdelsesarbejder, som følge af øget lovkrav skal der udarbejdes 30-årige planer. Der vil i de kommende år være fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, således at afdelingerne kan klare kommende vedligeholdelsesarbejder ved egenfinansiering. I boligselskabet er der beskæftiget ca. 80 medarbejdere inklusive dem i den boligsociale helhedsaftale i afd. 12.

Administrationen arbejder stadigvæk med at implementere den nye persondataforordning, som indeholder en række omfattende krav til håndtering af personfølsomme oplysninger. Reglerne og ikke mindst bødekravenes størrelse skærpes betydeligt.

I administrationen fortsætter arbejdet med at få så mange arbejdsgange digitaliseret som muligt, så tidsfrister med mere kan overholdes, og der spares penge til porto.

Forvaltningsrevisionen er en løbende proces, for at sikre de dispositioner og procedurer der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med bevillinger og love, der foretages analyser og målopfølgninger, der sikrer at boligselskabet drives effektivt, og medarbejderne trivsel, med sparsommelighed og produktivitet for øje. Sundby-Hvorup Boligselskab har stor fokus på at driften er effektiv.

På grund af Corona har det ikke været muligt, at mødes rent fysisk som ønskeligt, så mange møder er foregået på medierne. Det har været nødvendigt at lukke kontoret ned, så personlig henvendelse blev mindst mulig, med kun en beboer inde ad gangen, så nogle medarbejdere har på skift arbejde hjemmefra, vi er næsten fri af Corona, og kan igen mødes fysisk.

De interne kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil blive genoptaget, og vi vil afholde 2 formandsmøder om året, hvor vi har afholdt et, og vi vil afholde uformelle møder med afdelingsbestyrelserne til drøftelser af stort og småt.

I efteråret 2021 afholdt vi et strategiseminarie, om hvad der skal være fokus på de næste par år, nemlig effektiv drift med egenkontrol, og få de nye krav om effektivisering implementeret, så vi fortsat ligger i den nedre ende med administrationsomkostninger, når vi sammenligner os med andre boligorganisationer, og blandt de bedste når det gælder effektiv drift. Med fokus på dette, må der tænkes i nye baner, så denne position kan fastholdes. Og en fortsat positiv udvikling af boligselskabet.

Bo I Nord den fælles op noterings venteliste. Her ligger medlemstallet på ca 28.000 et lille fald efter Alabus udtræden af samarbejdet. Her har vi overtaget projektansvaret. Her afholdes der repræsentantskabsmøde den 18.05.22.

Helhedsplanen i afdeling 7 (den gamle afdeling 23) Fredensvej og Viktoriagade er afsluttet med et rigtig flot resultat.

Afdeling 13 Strubjerg, renoveringen med nye badeværelser, vinduer og altaner og rep. af murværk, nyt tag på halvdelen af blokken er afsluttet. Den anden halvdel af taget var skiftet. I afdeling 3 har alle godkendt helhedsplanen og rådgivervydelsen har været i udbud. Her var Norconsult bedst, og er i gang med at udarbejde udbudsmaterialet, så vi kan udbyde det engang efter sommeren.

Afdeling 10 har Landsbyggefonden godkendt helhedsplanen, det har beboerne også gjort på et ekstraordinært beboermøde, og vi skal stemme om den lidt senere.

Afdeling 82 Blåbærhaven, Dronninglund, her er vi næsten færdige, der mangler lidt beplantning og nogle vinduer i den nye pavillon.

Afd. 83 Skelgårdsvej, Aså, her er vi godt i gang, de 4 to plans lejligheder er rakt ned og genopført som 3 nye et plans lejligheder, altså helt nye boliger, og renoveringen af de resterende boliger er godt i gang. Indflytningen er også startet med dem der vender tilbage efter genhusning og ny indflyttere. Nedrivningen af de 8 ældreboliger i Agersted er også afsluttet, her mangler der at blive sået græs.

I afdeling 84 Smedegade i Dronninglund her er lejlighederne nu færdigrenoveret, udenomsarealerne er også optimeret, et rigtig godt resultat.

I samarbejde med Viva Bolig, og Arne Andersen Vrå på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Arne Andersen bygger butikker i bunden og ejerlejligheder på toppen, 112 familieboliger fordelt ligeligt mellem Viva Bolig og os, navnet er LEKTORGAARDEN. Her har der været et åbent hus-arrangement den 05.05.22, for at fremme udlejningen.

Vi skal i samarbejde med Aalborg kommune opføre 24 boliger til folk med særlige behov på Stenholmen, lokalplanen er godkendt. Her vi i gang med at købe grunden med mere. Her er vi lidt udfordret på økonomien, men det forhandler vi med kommunen om at komme i mål med. Udvidelsen af administrationen er færdig, her er de åbne kontorer blevet lukket med en glasvæg således der blevet et kontor og et mødelokale kaldet søen og det er blevet et godt resultat, og mere funktionelt. Så brugerne ikke føler de sidder på Aalborg banegård.

Boligselskabet samarbejder med Aalborg Kommune, om administration af kommunes ældreboliger på Gl. Kongevej i Nørresundby, Kastanjeparken i Gandrup, samt på Fjordparken i Hals, med tilhørende servicearealer, et samarbejde vi håber, består efter de øvrige har været i udbud.

Rundt om i afdelingerne er der løbende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i gang.

Aalborg Bo er et samarbejde mellem alle kommunes boligorganisationer, her afholdes der 2 møder om året, hvor der tales om, hvad der rører sig i de enkelte boligorganisationer. Her skal vi på det kommende møde vælge medlemmer til boligudvalget.

Plejhjemmet Uttrupgård er vi i gang med sælge, når vi tilladelsen fra Boligministeriet, så vi kan komme i gang med at bygge et nyt plejhjem på Hjørringvej.

I Vestbjerg er vi af kommunen blevet udpeget til at bygge et nyt plejhjem med 50 pladser og serviceareal, ligesom det først omtalte.

I samarbejde med boligforeningen af 1944 byde vi ind udviklingen af Løvvangsområdet, syrenparken Falck stationen og Løvvangsskolen og Jørgen Bertelsens vej.

Boligselskabernes landsforening 4. kreds her blev der afholdt kredsvalgmøde den 25.04.22 hvor der blev valgt nyt repræsentantskab, her fik vi valgt næstformand Lisbeth Glud ind i repræsentantskabet.

Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går som altid ganske tilfredsstillende. Referat herfra kan læses på hjemmesiden. Der er også afholdt dialogmøde med Brønderslev kommune, om de boliger der er her, også ganske tilfredsstillende, dette kan også ses på hjemmesiden.

Lidt om hvad vi ellers arbejder med og hvad der skal ske fremadrettet. I Vestbjerg har vi taget første spadestik til 19 toetagers familieboliger på Niels Lyhnes vej, og byggeriet er godt i gang med forventet indflytning 2022 – 2023.

I Dronninglund er projekteringen af 17 attraktive familieboliger på Moltkes Alle, her har vi også taget første spadestik, jordarbejdet med byggemodningen er opstartet, med forventet indflytning i 2022 – 2023.

I afdeling 77 Enghaven Gl. Kongevej her skal der bygges et ekstra cykelskur med aflukke til afdelingsbestyrelsens ting, dette blive etableret ved læmuren ud mod Gl. Kongevej.

Som omtalt sidste år skal vi opføre et plejecenter på Poul Smeds Vej i Gandrup, som kommer til at rumme 50 moderne demensegnede plejeboliger af ca. 75 m² med tilhørende serviceareal, et spændende projekt, der desværre blev sat på pause, på grund af de høje priser på materialer.

Der foregår også et stort og omfattende arbejde med den nye og bedre hjemmeside, der skal gøre det nemmere, at finde de emner man søger. Alle afdelingsformænd har fået deres egen mailadresse, der gør kommunikationen mellem administrationen afdelingerne mere fleksibel.

Som vedtaget sidste år, fusionerede vi den 01.01.22 med Dronninglund Boligforening, der består af en afdeling SOLGÅRDEN med 24 boliger beliggende Fredensgade. Solgården er nu en selvstændig afdeling i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Det høje aktivitetsniveau ser ud til at fortsætte med nybyggerier og renoveringer, samtidig med den daglige drift, men det er udfordringer, vi glæder os til at tage fat på, sammen med administrationen og teknisk afdeling. Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne samt ledelsen, og det administrative- og tekniske personale og de sorte og blå mænd, for et godt og konstruktivt samarbejde, det er altid en fornøjelse at mødes med personalet, altid mødes man med et smil, jeg håber direktøren og regnskabschefen og tekniske chef vil bringe takke videre til personalet.

Tak for ordet.

Spørgsmål:

Sp.: Hvad menes der med effektiv drift og egenkontrol - er vi ude i minut tyranni overfor medarbejderne?

Sv.: Nej – men vi skal efterleve loven om effektiv drift i almene boliger og et af redskaberne er egen kontrol.

Sp.: Renoveringen af afd. 13 har taget lang tid synes jeg – bliver det også således når vi skal i gang i afd. 3.

Sv.: Vi forsøger, at få vores renoveringer til at følge de aftalte tidsplaner, men sommetider render vi desværre ind i forsinkelser fra de pågældende entreprenører.

Teknisk afd. følger sagerne tæt og gør hvad de kan for at tidsplanerne overholdes.

Beretningen blev godkendt enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 4.

Fremlægelse af regnskab for 2021.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2021.

Spørgsmål:

Sp.: Hvad betyder negativ rente og hvordan vil det kunne ses i afdelinger.

Sv.: Alle afdelingernes penge er samlet i samlet pulje i hovedselskabet som forvaltes af to formueplejer/banker - Spar Nord Bank og Nykredit Bank.

Og er de positive renter bliver det en indtægt i afdelingen og modsat er der negative renter bliver det en udgift i afdelingen.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 5.

Udgivelse af SHB - hvidbog vedr. vores bidrag til bæredygtighed/samfundsansvar.
Orientering om status på hvidbogen.

Jens Erik Grøn orienterede om bogen jf. nedenstående slides.

Vi har lavet en hvidbog om samfundsansvar i praksis

- Udkommer her i maj og omdeles til alle beboere plus lokalpolitikere og andre relevante kontakter.



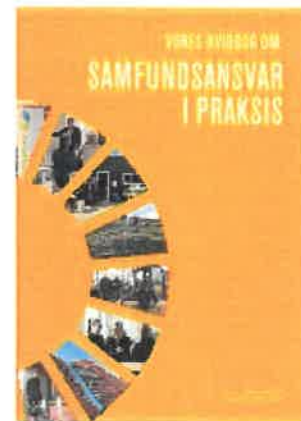
Hvorfor udgive en hvidbog??

- Omgivelserne udviser en **større og større interesse** for vores bidrag til en bæredygtig verden.
- I 2015 blev **FN's verdensmål** vedtaget, og dermed også mål for, hvordan vi alle bedst kan bidrage til en bæredygtig verden.
- Organisationsbestyrelsen, der har taget initiativet til hvidbogen, ønsker at **fastholde og forøge** vores samlede positive bidrag til et bedre samfund.
- Hvidbogen skal både **informere og inspirere** beboere og medarbejdere



Vi har altid arbejdet med samfundsansvar i praksis

- Sundby-Hvorup Boligselskab blev stiftet for at opføre **byggeri med socialt sigte** for øje.
- Det har altid været en selvfølge, at vi tager sociale hensyn. **Det ligger i vores dna.**
- Tiden har lært os, at socialt ansvar ikke alene handler om at bygge **billige og gode boliger.**
- Det handler også om at tage ansvar for vores **omgivelser, vores beboere og medarbejdere**
- Og for vores omkringliggende **natur og miljø.**



Hvidbogen viser, at vi gør rigtig meget i dag

Hvidbogen er opdelt i 6 hovedafsnit:

- Beboerdemokrati
- Boliger
- Organisation
- Driften
- Lokalsamfundet
- Trivsel

Bogen samler både

1. Indsatser og tiltag
2. Ideer/potentiale til mere



Ad. pkt. 6.

Godkendelse af helhedsplan for afd. 10.

Viaduktvej 19-23, Voerbjergvej 1-11B, Uldalsvej 20-34, Uldalsvej 3,7,9,11 og 13 samt Smedien 1-95. 224 boliger.

Se nyhedsbreve på vores hjemmeside.

Økonomi for hovedselskabet.

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	1.500.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000,- kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignede.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn gennemgik omfang og tidsplan for helhedsplanen. Nyhedsbrev nr. 10 og 07.02.2022 og nyhedshed nr. 11 af 23.02.2022 for afdelingen er mailet rundt til repræsentantskabet.

Ligeledes blev økonomien jf. den udsendte dagsorden gennemgået.

Spørgsmål.

Sp.: Bliver der tænkt energi rigtige løsninger ind når der renoveres?

Sv.: Ja - vi forsøger når vi udskifter klimaskærm og tekniske installation, at få det bedste og mest energi rigtige med inden for vores økonomiramme som vi har i den pågældende sag.

B. Beslutning.

Helhedsplanen blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 7.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad. pkt. 8.

Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Svend Åge Christensen, Uttrupvej 5, st.th., modtager genvalg.

Jens Jørgen Jensen, Østermarken 48, modtager genvalg.

Hans Jørgen Christensen, Vikingevej 11, st.th., modtager genvalg.

Opstillede/afstemning (skriftlig).

Svend Åge Christensen, Uttrupvej 5, st.th.	41 stemmer
Valgt.	
Jens Jørgen Jensen, Østermarken 48,	41 stemmer
Valgt.	
Hans Jørgen Christensen, Vikingevej 11, st.th.	35 stemmer
Valgt.	
Jimmi Hansen, Vikingevej 13, st.tv. (Stillede op ved fuldmagt).	24 stemmer
<i>Blank stemmeseddel.</i>	<i>1 stk.</i>
<i>Ugyldig stemmeseddel.</i>	<i>1 stk.</i>

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen	På valg 2023.
Svend Åge Christensen	På valg 2024.
Hans Jørgen Christensen	På valg 2024.
Jens Jørgen Jensen	På valg 2024.
Karsten Høgh Jensen	På valg 2023.
Lisbeth Glud	På valg 2023.
Nils Vinther	På valg 2023.
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.	
Shibra Latif, medarbejdervalgt.	

B. Valg af 2 suppleanter.**Opstillede/afstemning (skriftlig).**

Toni Lundager Jensen, Vangen 445,st.th (Stillede op ved fuldmagt).	18 stemmer
Pia Hansen, Abildgårdsvej 48,2.mf.	34 stemmer
Mariann Pedersen, Skelgårdsvej 15.	40 stemmer
<i>Ugyldige stemmesedler.</i>	<i>3 stk.</i>

Valgt.

Mariann Pedersen, Skelgårdsvej 15.	1. suppleant.
Pia Hansen, Abildgårdsvej 48,2.mf.	2. suppleant.

Ad. pkt. 9.

Valg af:

A. 3 kredsdelegerede for 2 år.**Valgt.**

Pia Hansen, Abildgårdsvej 48,2.mf.
Leo Kristensen, Vangen 445,3.th.
Helle Davidsen, Viktoriagade 16.

B. 2 suppleanter.

Lars Axelsen, Mellemvang 21.	1 suppleant.
Bente Mørk, Vangen 435,2.tv.	2. suppleant.

Ad. pkt. 10.

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.**Ad pkt. 11.**

Eventuelt.

Ingen spørgsmål.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og ønskede de valgte tillykke med valgene.

Mødet sluttede kl. 19.45

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen



Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

