

ÅRSBERETNING 2023/2024

For Nørresundby Boligselskab blev 2023 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri. 2023 bød ikke på ibrugtagning af nye boliger men på fuld fokus af den ordinære drift og vedligehold samt udlejning.

242 nye boliger, fordelt på 6 afdelinger, er imidlertid pr. 01. januar 2024 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 470 mio. De nye boliger spænder fra familieboliger i Terndrup, plejehjem og familieboliger på Stigsborg i Nørresundby, ældre- og familieboliger i Aabybro og familieboliger i Hune. Desuden er helhedsplaner med henblik på renovering af afd. 7 – Digmanssvej og afd. 17 – Eriksholmparken blevet prækvalificeret og behandles pt. i Kommune og i Landsbyggefonden.

Set i lyset af et marked med et stadig stigende udbud af private lejeboliger, har udlejningen af ”de gamle afdelinger”, der udgør ca. 90 % af boligselskabets samlede antal boliger, også i 2023 været tilfredsstillende. Boligselskabet ser dog, lige som øvrige boligorganisationer, at udbud og efterspørgsel har ændret sig væsentligt. Det vil kunne afspejle sig i ledige boliger i de kommende år. Det samlede lejetab er imidlertid faldet væsentlig fra 2022 til 2023. Dette skyldes at nybyggeri, færdiggjort i 2022, i Aabybro, på Stigsborg og i Randers er blevet fuld udlejet i perioden. Som nævnt kan det resterende lejetab henledes til det generelle forhold mellem udbud og efterspørgsel og er et stort fokuspunkt for boligselskabet. Lejetabet dækkes af Boligselskabets dispositionsfond.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2023:

59 afdelinger med 3.505 lejemålsenheder samt 26 ejerforeninger/grundejerforeninger.

Hovedselskabet ejer administrationsbygning, selskabslokale, gæsteboliger og ferieboliger.

Boligerne i de enkelte afdelinger bliver løbende vedligeholdt jævnfør de godkendte budgetter og 30 års DV-planer. Vedligeholdelsesniveauet er generelt tilfredsstillende.

I de enkelte afdelinger er der også i 2023 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner. I flere afdelinger har beboerdemokratiet besluttet udskiftning af døre og vinduer. I nybyggeri/renoveringer er der i 2023-24 investeret ca. 29 millioner kroner i afsluttede/igangværende projekter.

Lejeindtægterne var i 2023 på ca. 235 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 912.901, hvilket er over selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2023 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2023 i alt kr. 2.295.127. (Lejetab i 2022 kr. 4.508.058).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2023 i alt kr. 652.099. (Fraflytningstab i 2022 kr. 451.171).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2023 indgået kr. 9.773.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2023 var kr. 3.814 pr. lejemål.

Med henvisning til ”bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.” kan bestyrelsen, ud over ovenstående økonomiske udvikling, opsummere følgende:

- Det er via løbende ledelsesrapportering til bestyrelsen (egenkontrol) sikret, at administration foretager en god og pålidelig økonomistyring gennem udarbejdelse af budgetter og opfølgning på disse. Dette opretholder fortsat fokus på sparsomlighed, produktivitet og effektivitet.
- De 4 årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter er blevet gennemgået og revideret i 2022.

Organisationsbestyrelse og administrationen arbejder på at afdække muligheden for, at indføre flere bæredygtige tiltag i afdelingerne som tager sit afsæt i FN’s verdensmål for bæredygtig udvikling i lokalsamfund, klimaindsats og energibesparelser.

Set i lyset af det store udbud af lejeboliger har Nørresundby Boligselskab udvidet sit fokus på markedsføring af selskabets mange afdelinger og foretager løbende vurderinger af yderligere nødvendig vedligeholdelse og kvalitetsløft.

I løbet af det seneste år er der en tydelig tendens til flere ledige ungdomsboliger i Aalborg Kommune. Dette skyldes dels mindre ungdomsårgange men også færre studiepladser. Pt. tyder alt på at byen ser ind i en overkapacitet af ungdomsboliger på ca. 10 %. For Nørresundby Boligselskab vil det svare til ca. 70 ledige boliger. Dette skal for alt i verden minimeres mest muligt. Derfor er der allerede flere initiativer på vej hvor alle byens almene boligorganisationer arbejder på sammen om løsninger derpå.

Organisationsbestyrelsen består af 7 medlemmer, som alle har bolig i en af boligselskabets afdelinger. Bestyrelsen er valgt af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består af 35 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 42 medlemmer.

Afdelingsbestyrelserne består af 133 medlemmer, som er valgt med 3 – 5 medlemmer pr. afdeling.

Beboerdemokratiet udmøntes primært på afdelingsmøderne.

Ikke alle af boligselskabets 59 afdelinger ønsker at vælge en afdelingsbestyrelse ej heller repræsentantskabsmedlem. Organisationsbestyrelsen overtager her automatisk deres opgaver.

Det samlede personale udgør 49 kompetente medarbejdere heraf 34 ejendomsfunktionærer.

Nørresundby Boligselskab skal årligt udarbejde og indmelde en dokumentationspakke til Aalborg Kommune, som er boligselskabets hjemstedskommune.

Dokumentationspakkens indhold skal danne baggrund for en ”Styringsdialog” med de kommuner, hvor boligselskabet har boliger. ”Styringsdialogen” gennemføres minimum én gang årligt.

Nørresundby Boligselskab er organisatorisk såvel økonomisk velfunderet og klar til fremtidens udfordringer.

*Således godkendt på det
ordinære repræsentantskabsmøde
den 28.05.2024*

*Lars C. Larsen
Organisationsbestyrelsesformand*

*Lars Emborg
Direktør*