

ÅRSBERETNING 2021/2022

For Nørresundby Boligselskab blev 2021 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

261 nye boliger er taget i drift i 2021, ved udvidelse af afd. 61 – Aabybro med 15 boliger på Posttorvet, 69 familieboliger i afd. 78 – Stigsborg Brygge og 54 familieboliger og 101 ungdomsboliger, begge i afd. 79 – Thors Bakke i Randers.

278 nye boliger, fordelt på 6 afdelinger, samt totalrenovering af 60 boliger til 40 nye i afd. 3 – Rømers Have, er den 01. januar 2022 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 600 mio.

Set i lyset af et marked med et stadig voksende udbud af private lejeboliger, har udlejningen også i 2021 været tilfredsstillende. Stigning i lejetabet for 2021 kan henledes til ny-udlejning i afd. 78 – Stigsborg og afd. 79 – Thors Bakke hvor udlejning tager længere tid end forventet. I en del af 2022 forventes fortsat lejetab i afd. 79 – Thors Bakke indtil fuld udlejning. Lejetabet dækkes af Boligselskabets dispositionsfond.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2021:
59 afdelinger med 3.484 lejemål samt 25 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 2021 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Lejeindtægterne var i 2021 på ca. 212 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.
I nybyggeri er der i 2021 investeret ca. 420 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 2.719.279, hvilket er over selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2021 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2021 i alt kr. 2.767.158. (Lejetab i 2020 kr. 240.248).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2021 i alt kr. 568.727. (Fraflytningstab i 2020 kr. 579.960).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2021 indgået kr. 13.677.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2021 var kr. 2.933 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 2021. Den overordnet målsætning er årligt, at opnå driftsbesparelser på konti 109-115, 117 og 121, ved hvor muligt, at optimere bemanningen samt foretage driftsbesparende investeringer som eks. undergrundscontainere og LED- armaturer. Driftsbesparelserne forventes i gennemsnit, at kunne resultere i at de samlede årlige driftsudgifter falder i forhold til den almindelige prisudvikling. I den forgangne 4 årige periode er dette opnået til fulde.

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 fortsat haft fokus på en målrettet markedsføring af selskabet, vore mange afdelinger og senest med vigtigheden i at tegne et medlemskab i god tid.

Trods det store byggeboom af specielt private udlejningsboliger har Nørresundby Boligselskab formået, at opretholde et højt antal nytegnede medlemskaber og opnået at fastholde i antallet af medlemmer som har fornyet medlemskabet.

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 105 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 48 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.



Lars C. Larsen
Organisationsbestyrelsesformand

Således godkendt på det
ordinære repræsentantskabsmøde
den 16.05.2022



Lars Emborg
Direktør