

## ÅRSBERETNING 2022/2023

For Nørresundby Boligselskab blev 2022 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

81 nye boliger er taget i drift i 2022, ved udvidelse af afd. 61 – Aabybro med 41 boliger i Aabybro centret og totalrenovering af afd. 3 – Rømers Have med 40 nye familieboliger.

227 nye boliger, fordelt på 5 afdelinger er den 01. januar 2022 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 425 mio.

Set i lyset af et marked med et stadig voksende udbud af private lejeboliger, har udlejningen af ”de gamle afdelinger”, der udgør 93 % af boligselskabets samlede antal boliger, også i 2022 været tilfredsstillende. Stigning i lejetabet for 2022 kan henledes til ny-udlejning i afd. 78 – Stigsborg, afd. 79 – Thors Bakke og afd. 61 – Aabybro Centret, hvor udlejningen har taget længere tid end forventet. I en del af 2023 forventes fortsat lejetab i afd. 61 – Aabybro Centret indtil fuld udlejning. Omvendt er afd. 78 og 79 nu fuldt udlejet. Lejetabet dækkes af Boligselskabets dispositionsfond.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2022:

59 afdelinger med 3.505 lejemål samt 26 ejerforeninger/grundejerforeninger.

Hovedselskabet ejer administrationsbygning, selskabslokale, gæsteboliger og ferieboliger.

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

I de enkelte afdelinger er der også i 2022 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner. I flere afdelinger har beboerdemokratiet besluttet udskiftning af vinduer og tag.

Lejeindtægterne var i 2022 på ca. 229 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.

I nybyggeri er der i 2022 investeret ca. 155 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 2.638.839, hvilket er over selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2022 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2022 i alt kr. 4.508.058. (Lejetab i 2021 kr. 2.767.158).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2022 i alt kr. 451.171. (Fraflytningstab i 2021 kr. 568.727).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2022 indgået kr. 5.068.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2022 var kr. 3.173 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. 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. nedgravede affaldscontainere 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, klimainsats 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 37 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 44 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 35 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 15.05.2023

  
Lars Embørg  
Direktør