

# ÅRSBERETNING 2019/2020

For Nørresundby Boligselskab blev 2019 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

147 nye boliger er indflyttet i 2019, ved udvidelse af afd. 61 – Aabybro med 26 boliger i Bibliotekshaven, Aabybro og afd. 76 – Støvring/Suldrup med 10 rækkehuse i Skovbrynet, Suldrup. Endvidere med afd. 74 – Nordhavnen Nørresundby med 111 ungdomsboliger.

344 nye boliger er den 01. januar 2020 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 650 mio.

Set i lyset af et marked med et stadig voksende udbud af private lejeboliger, har udlejningen også i 2019 været meget tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2019:  
55 afdelinger med 3.321 lejemål samt 22 ejerforeninger/grundejerforeninger.

Hovedselskabet ejer administrationsbygning, selskabslokale, gæsteboliger, ferieboliger og sommerhusgrunde.

Boligerne i de enkelte afdelinger er vedligeholdt jævnfør de godkendte budgetter og vedligeholdelsesniveauet er generelt tilfredsstillende.

I de enkelte afdelinger er der også i 2019 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 20 års vedligeholdelsesplaner.

Lejeindtægterne var i 2019 på ca. 197 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.  
I nybyggeri er der i 2019 investeret ca. 200 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 2.552.810, hvilket svarer til selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2019 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2019 i alt kr. 205.490. (Lejetab i 2018 kr. 138.267).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2019 i alt kr. 466.691. (Fraflytningstab i 2018 kr. 303.630).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2019 indgået kr. 2.512.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2019 var kr. 3.050 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 sparsomhed, produktivitet og effektivitet. Det er desuden valgt at øge omfanget af digitalisering i forbindelse med digital kommunikation, e-faktura og e-syn.

- De 4 årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter er blevet gennemgået og revideret i 2019. Den overordnet målsætning er årligt, at opnå driftsbesparelser på konti 109-115, 117 og 121, ved hvor muligt, at optimere bemandingen 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 har iværksat en proces for 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 32 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 39 medlemmer.

Afdelingsbestyrelserne består af 110 medlemmer, som er valgt med 3 – 5 medlemmer pr. afdeling.

Beboerdemokratiet udmøntes primært på afdelingsmøderne.

Ikke alle af boligselskabets 55 afdelinger ønsker at vælge en afdelingsbestyrelse ej heller repræsentantskabsmedlem. Organisationsbestyrelsen overtager her automatisk deres opgaver.

Det samlede personale udgør 46 kompetente medarbejdere heraf 32 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 24.09.2020*

*Lars C. Larsen  
Organisationsbestyrelsesformand*

*Lars Emborg  
Direktør*