

# ÅRSBERETNING 2018/2019

For Nørresundby Boligselskab blev 2018 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

27 nye boliger er indflyttet i 2018, ved udvidelse af afd. 61 – Aabybro med 27 rækkehuse i Skovparken, Aabybro.

452 nye boliger er den 01. januar 2019 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 700 mio.

Set i et marked med et stort udbud af lejeboliger har udlejningen også i 2018 været yderst tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2018:  
54 afdelinger med 3174 lejemål samt 21 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 i 2018 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 20 års vedligeholdelsesplaner.

Lejeindtægterne var i 2018 på ca. 188 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.  
I nybyggeri er der i 2018 investeret ca. 54 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 1.914.239, hvilket svarer til selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2018 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2018 i alt kr. 138.267. Ses der bort fra lejetabene i ét erhvervslejemål i Vestergade, Nørresundby samt i afd. 55 Polarcentret Aalborg, er lejetabet tæt på nul. (Lejetab i 2017 kr. 337.234).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2018 i alt kr. 303.630. (Fraflytningstab i 2017 kr. 257.507).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2018 indgået kr. 11.455.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2018 var kr. 3.140 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.

- Der er udarbejdet og fastsat 4 årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter. 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. Set over perioden 2014-2018 er dette opnået til fulde.

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

Igen i år har Nørresundby Boligselskab formået at opretholde et højt antal nytegnede medlemskaber og opnået en stigning i antal medlemmer som har fornyet medlemskabet. Dette på trods af at 6 boligorganisationers oprettelse af den fælles opskrivnings portal, [www.BoiAalborg](http://www.BoiAalborg), Dette skal ses som et resultat af den valgte markedsføring, hvor der sættes fokus på egen identitet og egen formåen.

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 54 afdelinger ønsker at vælge en afdelingsbestyrelse ej heller repræsentantskabsmedlem. Organisationsbestyrelsen overtager her automatisk deres opgaver.

Det samlede personale udgør 45 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.

  
Lars C. Larsen  
Organisationsbestyrelsesformand

Således godkendt på det  
ordinære repræsentantskabsmøde  
den 15. maj 2019

  
Lars Emborg  
Direktor