

ÅRSBERETNING 2020/2021

For Nørresundby Boligselskab blev 2020 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

18 nye rækkehuse er indflyttet i 2020 i ny afd. 80 – Terndrup.

326 nye boliger, fordelt på 6 afdelinger, samt totalrenovering af 60 boliger til 40 nye i afd. 3 – Rømers Have, er den 01. januar 2021 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 615 mio.

Set i lyset af et marked med et stadig voksende udbud af private lejeboliger, har udlejningen også i 2020 været meget tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2020:
56 afdelinger med 3.340 lejemål samt 23 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 2020 gennemført planlagte vedligeholdelsesarbejder med henvisning til 20 års vedligeholdelsesplaner.

Lejeindtægterne var i 2020 på ca. 201 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.
I nybyggeri er der i 2020 investeret ca. 35 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Som det fremgår af udsendte årsregnskab, opnåede hovedselskabet et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 1.837.544, hvilket svarer til selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2020 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2020 i alt kr. 240.248. (Lejetab i 2019 kr. 205.490).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2020 i alt kr. 579.960. (Fraflytningstab i 2019 kr. 466.691).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2020 indgået kr. 17.663.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2020 var kr. 3.261 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 2020. Den overodnet 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 31 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 38 medlemmer.

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

Beboerdemokratiet udmøntes primært på afdelingsmøderne.

Ikke alle af boligselskabets 56 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 28.10.2021



Lars Emborg
Direktør