

ÅRSBERETNING 2016/2017

For Nørresundby Boligselskab blev 2016/2017 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

101 nye boliger og boligselskabets nye kontor er indflyttet i 2016.

320 nye boliger er den 01. januar 2017 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 500 mio.

Set i et marked med et stort udbud af lejeboliger har udlejningen også i 2016 været yderst tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2016:
56 afdelinger med 3016 lejemål samt 19 ejerforeninger.

Boligerne er vedligeholdt jævnt før de godkendte budgetter og vedligeholdelsesniveauet er generelt tilfredsstillende.

I enkelte afdelinger er der også i år gennemført større moderniseringer, som er besluttet af afdelingernes beboere.

I afdeling 18 er renovering af 119 badeværelser for i alt kr. 29 mio. gennemført og afsluttet til tiden inden jul 2016.

Derudover blev der i afdeling 2 godkendt tilsvarende renovering af 36 badeværelser med opstart foråret 2017.

På de netop afsluttede ordinære afdelingsmøder blev det besluttet at lave oplæg på tilsvarende køkkenrenovering i afdeling 20 (12 stk.) samt køkkenrenovering i afdeling 22 (18 stk.).

Lejeindtægterne var i 2016 på ca. 179 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.
I nybyggeri er der i 2016 investeret ca. 146 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Hovedselskabet opnåede et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 593.523, hvilket svarer til selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2016 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2016 i alt kr. 211.253. Heraf udgør lejetabet i det nyopførte byggeri afd. 53 – Blokhuis, kr. 72.653, samt ét erhvervslejemål i Vestergade, Nørresundby, kr. 81.305. (Lejetab i 2016 kr. 73.509).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2016 i alt kr. 195.550. (Fraflytningstab i 2015 kr. 229.703).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2016 indgået kr. 9.710.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2016 var kr. 2.673 pr. lejemål.

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

Nørresundby Boligselskab har fortsat haft fokus på en målrettet markedsføring af selskabet, vore mange afdelinger og senest med de 3000 lejemål. I 2016 blev markeringen af selskabets 60 års jubilæum på Torvet i Nørresundby samt flytning af kontoret brugt aktivt i markedsføringen.

Igen i år har Nørresundby Boligselskab oplevet en stigning i antal medlemmer som enten har nytegnet eller fornyet medlemskab. Dette på trods af at 6 boligorganisationers oprettelse af den fælles opskrivnings portal, www.BoiAalborg, Dette skal ses som et resultat af den kreative og intensive markedsføring, hvor der sættes fokus på egen identitet og formåen.

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 102 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 46 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 15. maj 2017


Lars Emborg
Direktør