

Beretning afgivet på Boligforeningen P.M.'s generalforsamling 2. september 2021

Så blev det atter tid til den årlige generalforsamling og jeg skal igen aflægge bestyrelsens årsberetning og herunder forretningsførelsen for 2020.

2020 har været en mærkelig år, hvor vi alle har påvirket af corona og de besværligheder som det har givet os alle. Vi har som boligforeningen været nødt til at forholde os til hvordan vi skulle tackle situation således, at vi både kunne passe på vores medarbejdere og samtidig stadig servicere jer beboere. Vi synes selv at vi har løst opgaven til fulde og har ligeledes taget nye tiltag. Vi har fået lavet om på forkontoret i Søndergade 1 så vi fremover kan betjene vores kunder på god og forsvarlig vis. Det har været muligt at booke tid på kontoret til fremvisning af boliger og kontraktunderskrivning. Fremvisning af vores boliger er endnu et af de nye tiltag, det har givet en del udlejninger. Kommende beboere er glade for at få vist bolig frem, fremfor bare at låne en nøgle.

Vi har desværre stadig en del tomme boliger, hvilket giver tomgangsleje. I 2020 har endnu gang så heldige at vores dispositionsfonden har kunne dække tabene, både til tomgangsleje og tab på debitorer.

Vi nærmer os afslutning på renoveringen af afdeling 1 og vi forventer at de sidste beboere er tilbage i deres boliger inden udgangen af 2021. Det har været en god og konstruktiv proces, samarbejdet med E&P har en succes. Der har været en del udfordringer som vi har løst i fællesskab. Så en stor tak til E&P.

Jeg ved godt at dette er beretning for 2019, men jeg vil dog komme lidt ind på de nye tiltag der har været i 2020. Vi forsøger at blive en giftfri Boligforening, det har betyder at der har været mere ukrudt i vores bede og vores belægninger i år. Vi har forsøgsvis brugt varmt vand til at bekæmpe ukrudtet, men man må som beboer forvente at der kan være ukrudt i belægninger. Vi drift optimerer ved at dække den sorte jord med kakao flis for at mindske den tid vores folk skal bruge i bedene. Vi har ligeledes været ramt af Coronatid som alle andre og det har betydet at vi har haltet lidt efter. Der er kommet robotplæneklippere i flere afdelinger.

Vores investeringer har givet det afkast i 2020 som vi kunne have håbet på, endda en lille smule bedre. Der har været renteudgifter 59.000 kr. på vores investeringer mod små 200.000 kr. i 2019. Vi investerer stadig de midler vi mener er forsvarligt. I 2020 har vi investeret knap 39.400.000 kr. Men som situationen er nu skal vi nok ikke forvente os det store af 2021.

Vi bestræber os stadig på at holde fokus på at forøge vores egenkapital i hovedforeningen. Vores egenkapital er vokset fra 10.054.000 kr. i 2019 til 10.711.000 kr. i 2020. På trods af den positive udvikling henlægger vi fortsat til arbejdskapitalen som

for 2021 er på 163 kr. pr. bolig. Der vil ikke i 2022 blive henlagt til arbejdskapitalen.

Udover at dispositionsfonden har dækket lejetab og tab på debitorer er der ydet yderligere bidrag til følgende afdelinger.

Afdeling 11 har modtaget 277.000 kr. der er til den boligsociale helhedsplan som er dækkende for afdeling 1 og 11. Der er fra 1. marts 2020 en ny boligsociale helhedsplan.

Følgende afdelinger har fået tilskud til drift af afdelingen afdeling 12 (Istedvej, Sankelmarksvej, Fjorden, Vedbendvej, Jernvej, Jens Thise Vej, Bogfinkevej) med 119.000 kr. – afdeling 20 (Julsøparken) 494.000 kr. - afdeling 40 (Ådalen) med 99.000 kr. Afdeling 41 (Støberiet) med 360.000 kr. og afdeling 43 (Risagerlundvej) med 141.000 kr. Disse afdelinger vil fremover også modtage tilskud fra dispositionsfonden – hvor det er muligt indarbejder vi en aftrapning af tilskuddene ved budgetlægningen, da afdelingerne helst skal være selvkørende.

Afdeling 11, 15, og 20 kommer ud med underskud på driften i 2020.

Afdeling 11 kommer ud af 2020 med et underskud på 2.378.000 kr. Vi har nu taget fat i Landsbyggefonden, via nye rådgivere på sagen, så afventer en tilbagemelding fra dem. Vi forsøger ligeledes at finde besparelser i afdelingen uden det går udover servicen i afdeling.

Afdeling 15 har et underskud på 1.163.000 kr. som skyldes en regulering af de uarmortiserede lån. Budgettet bliver rettet til for 2022. Der er nu et opsamlet underskud på 516.000 kr. som skal afvikles over 3 – 5 år.

Afdeling 20 kommer ud med et lille underskud på 5.180 kr. Der er allerede afvikling af underskud i afdelingen.

Boligforeningens aktiver steg i 2019. I 2018 var de på 43.714.000 kr. og ved udgangen er 2019 er de på 49.754.000 kr. en stigning på 6.040.000 kr. lidt mindre end sidste år.

Boligforeningens arbejdskapital er positiv med 657.000 kr. Overskuddet i hovedforeningen er i 2020 på 644.000 kr. som er med til at forøge vores egenkapital og den disponible del af arbejdskapitalen.

Administrationen har stadig stor fokus på vores henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der er stadig stigninger på 5% og mere hvor økonomien tillader det. Det er vigtigt for at os at vi kan udføre disse arbejder uden at det skal udløse en huslejestigning. Driften arbejder på udarbejdelsen af de 30 års vedligeholdelsesplaner, så vi får et godt billede af hvilken arbejder der skal udføres i afdelingerne og hvornår.

Som altid har den daglige ledelse og bestyrelse har haft fokus på besparelser, effektivisering og en generel styrkelse af økonomien. Vi arbejder fortsat på at finde områder, hvor vi kan effektivere uden, at vi går for meget på kompromis med kvaliteten.

Som nyt sidste år skulle vi fastlægge mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

Vi analyserer på tidligere års regnskabstal for at sammenligne udviklingen i økonomien, det fortsætter vi med så vi fremover kan fastsætte realistiske mål. For et er hvad vi tænker er muligt noget kan være virkelighed.

For nye deltagere i aften vil vi gøre rede for hvad de farvelagte søjler i det korte regnskaber dækker over og hvilken vi har indflydelse på.

De gule har vi ingen indflydelse på, da det er den oprindelige gæld i afdelingerne.

De røde er de faste udgifter som vi kun har ringe indflydelse på, de konti vi kan flytte lidt på er kt. 110 forsikring kt. 111 energiforbrug og kt. 112 administrationsbidrag.

På kt. 110 forsikring skulle det have været i udbud her i 2020. Men på grund af Corona er det udsat til 2021. Men målsætningen er at vi helst ved næste udbud skal holde det prisniveau som vi har i dag.

Målsætning for kt. 111, er stadig at vi indenfor de næste 4 år, hvor det er muligt og rentabelt at skifte til LED-belysning. Vi ser stadig besparelse i mange af vores afdelinger Vi har oplevet at der har en besparelse på kt. 111 energiforbruget mellem 13% - 100%. Enkelte afdelinger har der været underbudgetteret, det er der rettet op på i 2021.

Den del af kt. 112 som har indflydelse på er administrationsbidrag vil vi bestræbe os på at fastholde på det niveau som vi har i dag. Der har været en stigning på 52 kr. pr. bolig i 2020.

Så vi fastholder de mål vi allerede har sat.

De grønne er de variable udgifter, dem har vi stor indflydelse på. Som dækker fra kt. 114 – kt. 119.

Kt. 114

Vi forsøger stadig at mindske udgiften til containere i afdelingen. Vi vil gerne opfordre beboerne til at benytte sig af genbrugspladsen eller Kommunens ordning om at bestille afhentning af storskrald. Beboerne betaler et miljø og genbrugsbidrag på 1.654 kr. om året, beløbet er steget til 2.050 kr. i 2021 med en forventning om endnu større stigning i 2022.

Vi har ved budgetlægning for 2020 reguleret på udgifterne til renholdelse i alle afdelinger. Vinterbekæmpelsen er splittet ud i regnskabet så hver enkelt afdeling kan se hvor meget der er brugt på denne foranstaltning. Vi har i 2020 ikke vinterbekæmpet på stier og P-pladserne og det har givet besparelser. Vinteren har dog strakt sig langt ind i 2021 og udgifterne til vinterbekæmpelse bliver store i 2021. Der var allerede ved udgangen af april måned brugt mere i alle afdelinger end i hele 2020.

Målsætning for de næste 4 år er inflationsstigning og overenskomstmæssige stigninger på 2% og et øget fokus på effektiviseringen af renholdelsen af de grønne områder.

Kt. 115

Vores plan for kt. 115 har igen i år båret frugt, der har været besparelser i samtlige afdelinger og det har betydet at vi har fastholder budgettet fra 2021 i 2022, der vil dog ved budgetlægning taget højde for forbruget i 2021. Der har været et fald på mellem 10 og 68%. Et resultat som vi er ganske godt tilfredse med. Vi arbejder selvfølgelig videre for at finde flere besparelser. Så vi fastholder vores mål med en 0 løsning over de næste 4 år og gerne en nedsættelse af driften.

De mørke blå er henlæggelser, her har vi også indflydelse der er dog vejledninger for hvor store henlæggelserne skal være.

Kt. 120

For kt. 120 er konklusionen, at over de næste 4 år skal der gerne ske en stigning på mellem 5% - 7%, dog med en maksimal huslejestigning på 2%. Der har været en stigning på henlæggelserne mellem 2% og 32% ved budgetlægning for 2021.

Vi har ved budgetlægning for 2021 har de fleste afdelinger opfyldt målet med en huslejestigning på 2%, da stigningerne har mellem 1% og 2%.

Vi fastholder målet med en maksimal huslejestigning på 2%.

De lyse blå er ekstraordinære udgifter, dem har vi ringe indflydelse på så derfor må konklusion være at der ingen mulighed er for effektivisering.

Budgetterne er blevet overvåget nøje og det samme gælder den uomtvistelige sikkerhed samt lejeledighed. På sidste bestyrelsesmøde d. 31. maj 2021 var den uomtvistelige sikkerhed på 862.000 kr. og der var 53 boliger i tomgang.

Til slut vil jeg rette en tak til afdelingsbestyrelserne for det stykke arbejde i udretter i de respektive afdelinger.

Tak til alle samarbejdspartnere. Tak til foreningens ansatte og Brønderslev Kommune for godt og positivt samarbejde.

Tak til alle bestyrelsesmedlemmer og den daglige ledelse for engageret og konstruktivt samarbejde. Alle har bidraget til årets positive resultat.

Til sidst en tak til jer der har valgt at vise jeres interesse for foreningen ved at møde frem i aften.