

Beretning afgivet på Boligforeningen P.M. 's generalforsamling 25. maj 2023

Så lakker maj mod enden og det betyder, at det er tid til den årlige generalforsamling. Jeg vil endnu en gang gerne byde velkommen og sige tak til de fremmødte. Jeg vil, som sædvanen tro aflægge bestyrelsens årsberetning og herunder forretningsførelsen for 2022.

2022 har været året, hvor vi er kommet tilbage til normaliteten, sådan næste da, det var også året, hvor Rusland invaderede Ukraine, mere præcist den 24. februar, det gav genlyd gennem hele verden. Det medførte en stor energikrise og stigende priser på el og varme.

Vi så os derfor nødsaget til at hæve aconto på forbruget i de udenbys afdelinger. På Vedbendvej og Jernvej fik beboerne tilbudt, at de kunne få opsat en varmepumpe. Et tilbud beboerne takkede ja til mod en mindre huslejestigning.

Vi var desværre også i den uheldige situation i 2022, at to af vores boliger brændte, en på Sankelmarksvej og en i Vestergårdsgade. Dette udløste desværre en stigning på vores forsikringer i 2023.

Der er via lovgivning blevet vedtaget, at alle Boligforeninger skal granskes af uvildige aktører. Planen var, at vi skulle have opstart på granskningen i 2022. Alle granskninger er nu sat på pause på ubestemt tid.

Det forhindrer dog ikke, at vi selv går vores bygningsmasse igennem. Mange af bygningerne er ved at have mange år på bagen og derfor er det vigtigt, at vi har øje for hvad der skal udbedres.

Vi er stadig lidt presset på udlejningssituationen og har stadig tomme boliger, der har været tomgang i næsten samtlige afdelinger i 2022. Pr. 1. april blev en stor del af vores tomme boliger udlejet til Brønderslev Kommune, som skulle bruge dem til flygtninge fra Ukraine. Det har især hjulpet på tomgangen i afdeling 11.

Selvom om lejeledigheden har været faldende i 2022, har der dog været store udgifter til tomgangsleje og vi har været nødsaget til at søge Kommunen om dispensation for fritagelse for brug af dispositionsfonden midler til dækning af lejetab i afdeling 11 og 14. Det beløber sig til 1.689.000 kr. for afdeling 11 og 428.000 kr. for afdeling 14. Økonomiudvalget godkendte fritagelsen på deres møde den 25. april.

Grundet verdenssituationen har vores investeringer i 2022 haft et stort kurstab på 5.091.000 kr. Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse, som trådte i kraft 15. september 2022 som betyder at et kurstab eller kursgevinst skal reguleres på henlæggelserne i de enkelte afdelinger. I 2022 har det desværre været et kurstab, vi håber på en kursgevinst i 2023.

Vi bestræber os stadig på at holde fokus på at forøge vores egenkapital i hovedforeningen. Vores egenkapital er vokset fra 11.319.000 kr. i 2021 til 12.686.000 kr. i 2022.

Dispositionsfonden har ydet bidrag til afdelingerne for i alt 1.454.000 kr. som er fordelt som tilskud til drift af afdelinger på 1.004.000 kr. og 450.000 kr. til tab ved lejeledighed og debitorer.

Der arbejdes stadig på, at afdelinger der får tilskud fra dispositionsfonden til drift, skal nedsættes så meget som muligt, da alle afdelinger gerne skal være selvkørende.

Boligforeningens samlede driftsresultat for 2022 er et underskud på 2.475.170 kr. Fem afdelinger er kommet ud med et samlet overskud på 340.500 kr. og otte afdelinger + hovedforeningen med underskud på 2.815.666 kr. Det store underskud skyldes til dels store lejetab i henholdsvis afdeling 11 og 14.

Boligforeningens aktiver steg i 2022. I 2021 var de på 72.807.000 kr. og ved udgangen er 2022 er de på 76.802.000 kr. en stigning på 3.955.000kr.

Boligforeningens arbejdskapital er på 2.710.000 kr. Men med et underskud i hovedforeningen på knapt 125.000 kr. i 2022., er den formindsket med samme beløb. Det har dog ingen økonomisk effekt på Boligforeningens virke.

Administrationen har stadig stor fokus på vores henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Vores mål er at øge henlæggelserne med minimum 5% årligt og gerne mere. Men

med inflationen og stigende priserne, er det ikke sikkert, at det kan lade sig gøre. Det er vigtigt for os, at vi kan udføre disse arbejder, uden at det udløser huslejestigninger. Der er udarbejdet 30 års vedligeholdelsesplaner, så vi nu har et godt billede af, hvilken arbejder der skal udføres i afdelingerne og hvornår.

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

Vi følger udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter i forhold til den 4-årigplan, som vi hvert år laver opfølgning på.

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 andet kan være virkelighed.

Vi skal lave en 4-årig plan hvert år og lave en målsætning for driften. Vi har fokus på fælles el-forbrug/udarbejdelse af forbrugsregnskab, renholdelse, den almindelig drift samt henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Når man kigger på afdelingernes energiforbrug, så ligger det stadig stabilt, der har ikke været mange budgetoverskridelser trods de stigende priser på el. Vi undersøger markedet og finder den bedste pris til vores fælles el.

Renholdelsen ligger rimeligt stabilt i forhold til tidligere år. Enkelte afdelinger har haft udsving. Fra og med 2023 bliver lønnen til de 4 ejendomsfunktionærer, fordelt efter det antal timer, der bliver forbrugt i de enkelte afdelinger og ikke efter hvilken afdeling, den enkelte ejendomsfunktionær er tilknyttet. De arbejder ofte på tværs af afdelingerne og på den nye måde er det mere retfærdigt for alle.

Den almindelig vedligeholdelse ligger også stabilt for de fleste afdelinger, men en stor del af vores bygningsmasse har mange år på bagen og det koster. Udgifter til vedligeholdelse kan derfor være meget svingede fra år til år og det kan være svært at ramme plet, når der bliver lagt budget. I 2022 har 7 afdelinger brugt mere end der var budgetlagt.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse har ved budgetlægning for 2023 ikke været muligt at øge henlæggelserne med 5%. I 3 afdelinger er henlæggelserne blevet sat ned og i 3 er der ikke sket en stigning. Vi håber, det ser bedre ud til 2024.

Budgetterne er blevet overvåget nøje og det samme gælder den uomtvistelige sikkerhed samt lejeledighed. På sidste bestyrelsesmøde d. 4. maj 2023 var den uomtvistelige sikkerhed på 6.833.000 kr. og der var 15 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.