

Beretning afgivet på Boligforeningen P.M. 's generalforsamling 23. maj 2024

Så er der igen 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 2023.

2023 har været et forholdsvis roligt år. Der har ikke været udefrakommende udfordringer som vi har skulle forholde os til. Der har været mere ro til den daglige drift. De udfordringer som 2022 gav på grund af inflationen med stigende priser har fundet et mere stabilt leje gennem 2023.

Som jeg nævnte på sidste års generalforsamling, skal samtlige Boligorganisationer granskes af uvildige aktører. Granskningen var sat på pause, men i 2023 er vores boligforening blevet gransket. Resultatet var ikke overraskende, der er for lidt henlæggelser i samtlige af vores afdelinger. Administrationen er pt ved at gennemgå rapporterne for, at få et overblik, over hvor meget henlæggelserne skal stige de kommende år.

På trods af rapporten gennemgår vi også selv vores bygningsmasse. Der er en masse forhold som rapporten ikke forholder sig til, såsom elevatorer, inventar og legepladser. Mange af vores 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 presset på udlejningssituationen, der har været tomgang i 5 ud af 11 afdelinger i 2023. Administrationen gør hvad de kan for at udleje vores boliger, men markedet er mættet med boliger.

I 2023 har vi været dispositionsfonden kunne dække lejetab i samtlige afdelinger.

Vores investeringer har i 2023 haft en kursgevinst på 2.550.000 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 2023 har det været en kursgevinst, vi håber på en endnu en kursgevinst i 2024.

Vi bestræber os stadig på at holde fokus på at forøge vores egenkapital i hovedforeningen. Vores egenkapital er vokset fra 12.686.000 kr. i 2022 til 13.180.000 kr. i 2023.

Dispositionsfonden har ydet bidrag til afdelingerne for i alt 2.919.000 kr. som er fordelt som tilskud til drift af afdelinger på 649.000 kr. og 2.263.000 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 2023 er et overskud på 806.555 kr. otte afdelinger + hovedforeningen er kommet ud

med et samlet overskud på 1.520.092 kr. og tre afdelinger med underskud på 713.537 kr.

Boligforeningens aktiver steg i 2023. I 2022 var de på 76.802.000 kr. og ved udgangen af 2023 er de på 85.325.000 kr. en stigning på 8.523.000kr.

Boligforeningens arbejdskapital er på 3.058.000 kr. Med et overskud i hovedforeningen på 347.000 kr. i 2023., er egenkapitalen forøget med samme beløb.

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. I budgetterne for 2024 har det ikke været muligt at øge henlæggelsen i det ønskede omfang. 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 afdelinger, den enkelte ejendomsfunktionær er tilknyttet. De arbejder ofte på tværs af afdelingerne og på den nye måde er det mere retfærdigt for alle. Det har i enkelte afdelinger giver en overskridelse i forhold til budgettet.

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 2023 har 6 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%. Niveauet for henlæggelser i 2024 ligger tæt op ad tallene for 2023. Vi har håber at det bliver muligt at hæve dem i 2025.

Budgetterne er blevet overvåget nøje og det samme gælder den uomtvistelige sikkerhed samt lejeledighed. På sidste bestyrelsesmøde d. 2. maj 2024 var den uomtvistelige sikkerhed på 8.921.000 kr. og der var 47 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.

