

## **Beretning afgivet på Boligforeningen P.M.'s generalforsamling 8. oktober 2020**

Så blev det atter tid til den årlige generalforsamling og jeg skal igen aflægge bestyrelsens årsberetning og herunder forretningsførelsen for 2019.

Vi har nu været med i Bo I Nord i et fuldt regnskabsår og vi har stadig glæde og udbytte af samarbejdet. Det går dog ikke så hurtigt med genudlejning af vores boliger, så vi har stadig tomgangsleje som dækkes. I 2019 har vi været i den heldige situation at dispositionsfonden har dækket lejetab og tab på debitorer. Det har derfor ikke belastet afdelingernes økonomi i 2019.

Vi har været i gang med vores renovering i afdeling 1 siden august 2019 og de første beboere skulle have været flyttet tilbage i juni måned i år. Der opstod desværre problemer med jordbunden omkring Frederiksgade 33 hvor den nye kloak skal gå skulle, jorden viste sig at være forurennet og der er en længere behandlingstid på den slags sager. Derfor blev tilbageflytningen af etape 1 udskudt, men nu er alle flyttet tilbage til deres nye bolig. Etape 2 flyttede ud som planlagt i genhusningsboliger i Boligforeningen. Etape 3 er Valdemarsgade 5-7 er ved at blive genhuset i disse dage.

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 komme robotplæneklippere i flere afdelinger og i 2021 kommer de også i Søparken og Julsøparken.

Vores investeringer har givet det afkast i 2019 som vi kunne have håbet på. Der har været renteudgifter 206.000 kr. på vores investeringer. Vi investerer stadig de midler vi mener er forsvarligt. I 2019 har vi investeret knap 35.000.000 kr. Men som situationen er nu skal vi nok ikke forvente os det store af 2020.

Vi bestræber os stadig på at holde fokus på at forøge vores egenkapital i hovedforeningen. Vores egenkapital er vokset fra 9.850.000 kr. i 2018 til 10.054.000 kr. i 2019. På trods af den positive udvikling henlægger vi fortsat til arbejdskapitalen som for 2019 er på 160 kr. pr. bolig.

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

Afdeling 11 har modtaget 279.000 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 137.000 kr. – afdeling 20 (Julsøparken) 518.000 kr. - afdeling 40 (Ådalen) med 121.000 kr. Afdeling 41 (Støberiet) med 10.000 kr. og afdeling 43 (Risagerlundvej) med 147.000 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, 14, 15, 40 og 43 kommer ud med underskud på driften i 2019.

Afdeling 11 kommer ud af 2019 med et underskud på 3.121.712 kr. Vi skal igen i dialog med Landsbyggefonden, da den driftsstøtte vi får, ikke er nok til at afdelingen kan køre rundt uden underskud. Det er ikke holdbart i længden.

Afdeling 14 kommer ud af 2019 med et underskud på 167.599 kr. Underskuddet skyldes den manglende indtægt fra P.N. Jensens Plads som er blevet solgt til Brønderslev Kommune Årets underskud skal afvikles over 3 år med start i 2021.

Afdeling 15 har et underskud på 256.536 kr. som skyldes en regulering af de uarmortiserede lån. Budgettet bliver rettet til for

2021. Underskuddet kommer til ikke til at påvirke driften, da der er overskud fra tidligere år som kan dække underskuddet.

Afdelinger 40 har et underskud på 23.443 kr. som primært skyldes vinterbekæmpelse. Underskuddet skal afvikles over 3 år.

Afdeling 43 har et underskud på 21.418 kr. Underskuddet skyldes gammel el og vinterbekæmpelse. Underskuddet skal afvikles over 3 år.

Boligforeningens aktiver steg i 2019. I 2018 var de på 43.714.000 kr. og ved udgangen af 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 245.000 kr. Overskuddet i hovedforeningen er i 2019 på 83.637 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 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 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. Der har desværre været afdelinger hvor der har været et efterslæb tilbage fra 2018.

Vi har oplevet at der har en besparelse på kt. 111 energiforbruget mellem 5% - 23%. Enkelte afdelinger har der været underbudgetteret, det retter vi på op 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 39 kr. pr. bolig i 2019.

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

Planen med at udfase containerne i afdelingerne er ikke blevet effektueret – da der ikke har været ønske fra afdelingerne om at undvære containerne. Vores mål er dog stadig at vi gerne vil formindske udgifterne til container og henvise beboerne til at bruge genbrugspladsen som vi betaler til over ejendomsskattebilletten, vi betaler 1.578 kr. i 2019 i genbrugsbidrag pr. bolig.

Vi har ved budgetlægning for 2019 været nødsaget til at hæve udgifterne til renholdelse i alle afdelingerne og derfor må vi lægge nye 4-årige mål. Vinterbekæmpelsen er splittet ud i regnskabet så hver enkelt afdeling kan se hvor meget der er brugt på denne foranstaltning. Vi påtænker at drøfte om det er muligt at vi ikke vinterbekæmper på P-pladserne, der vil i nogen afdelinger ligge en rimelig stor besparelse på netop denne post.

Den nye 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 2020 i 2021, der vil dog ved budgetlægning taget højde for forbruget i 2020. Der har været et % mæssigt fald mellem 6 og 67%. 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 5% og 32% ved budgetlægning for 2020. Afdeling 14 er dog faldet som skyldes at afdelingen er blevet reduceret med 26 lejemål.

Vi har ved budgetlægning for 2020 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. 3. september 2020 var den uomtvistelige sikkerhed på 2.748.000 kr. og der var 18 boliger i tomgang.

Vi oplever i vores administration, at når man henvender sig på mail, har man en forventning om et svar samme dag. Jeg må derfor bede jer beboere have forståelse for, at der mange opgaver der skal løses og man derfor må forvente en responstid på 8 arbejdsdage. Vores medarbejdere gør deres bedste, for at service jer beboere, på bedst mulige måde.

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.