

## **Beretning afgivet på Boligforeningen P.M.'s generalforsamling 24. maj 2022**

Så blev det maj og det betyder den årlige generalforsamling. For først gang i 2 år er det muligt at afholde generalforsamling rettidigt og det er jo dejligt. Jeg vil som sædvane aflægge bestyrelsens årsberetning og herunder forretningsførelsen for 2021.

2021 blev også et mærkeligt år, hvor vi alle stadig var påvirket af corona og de besværligheder, som det har givet os. Men heldigvis vendte den normale hverdag tilbage, næsten da.

Vi har desværre stadig mange tomme boliger, hvilket giver tomgangsleje. For regnskabsåret 2021 har vi desværre været nødt til at bede kommunen om fritagelse for at bruge dispositionsfondens midler til at dække lejetab og tab på debitorer. Lejetab og tab på debitorer har beløbet sig til omkring 3.100.000 kr. Vi har fået godkendt fritagelsen og afdelingerne skal derfor selv dækkene tabene i 2021.

Vi er ligeledes blevet færdig med renoveringen af afdelingen 1. Vi er glade for resultatet. Vi fornemmer også at de fleste beboere er glade for deres nye boliger.

**I 2022 vil vi være med til at give klimaet og kloden en hjælpende hånd**

Måske har du allerede mødt den på din vej – såmaskinen FaunaMaster. I disse dage kører den for fuldt tryk for at så de blomster, der hen over sommeren skal vokse i mange af vores bede og på nogle af vores fælles arealer.

Her vil farverige, vilde blomster få plads fra den sene forsommer til langt hen på efteråret. Blomsterne er alle af arter, der hører naturligt til i den danske natur. Og de vil gøre gavn både der, hvor de står, men også hjemme hos de af jer, der benytter jer af muligheden for at plukke en smuk buket med hjem.

De nye faunastriber er en del af vores samarbejde med Brønderslev Kommune i projektet Brønderslev Goes Wild. Det er et af flere initiativer, der skal sikre os mod klimaforandringerne, øge biodiversiteten og give vores natur og dyreliv bedre forhold. Ved at så vilde blomster giver vi klimaet og kloden en hjælpende hånd. Som boligforening vil vi nemlig gerne tage ansvar for den fremtid, der tilhører os alle.

Så husk at give såmanden en venlig hilsen, hvis du møder ham og maskinen på din vej.

Vores investeringer har desværre indfriet vores forventninger om et negativt resultat i 2021. Der har været renteudgifter 1.205.000 kr. på vores investeringer mod små 59.000 kr. i 2020. Vi investerer stadig de midler, vi mener er forsvarligt. I 2021 har vi investeret knap 59.200.000 kr. Men som situationen er nu, skal vi nok forvente nogenlunde samme resultat i 2022.

Vi bestræber os stadig på at holde fokus på at forøge vores egenkapital i hovedforeningen. Vores egenkapital er vokset fra 10.712.000 kr. i 2020 til 11.319.000 kr. i 2021. Der bliver ikke i 2022 henlagt til arbejdskapitalen og det forventer vi heller ikke at gøre i 2023.

Dispositionsfonden har ydet bidrag til følgende afdelinger.

Afdeling 11 har modtaget 277.500 kr. det 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 69.000 kr. – afdeling 20 (Julsøparken) 425.000 kr. - afdeling 40 (Ådalen) med 59.000 kr. Afdeling 41 (Støberiet) med 180.000 kr. og afdeling 43 (Risagerlundvej) med 103.000 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 4, 12, 13, 14, 15, 20, 40, og 43 kommer ud med underskud på driften i 2021.

Afdeling 4 kommer ud af 2021 med et underskud på 40.000 kr. Underskuddet skyldes en overskridelse på kt. 115 den almindelige vedligeholdelse. Der har været vand i flere kældere efter kraftigt regnvejr.

Afdeling 12 kommer ud med et underskud på 105.000 kr. det kommer af et lejetab på 119.000 kr., som afdelingen selv skal dække i 2021.

Afdeling 13 har et underskud på 36.000 kr. underskuddet skyldes et lejetab på 57.000 kr., som afdelingen selv skal dække.

Afdeling 14 har haft et lejetab på 426.000 kr., men årets resultat er dog kun et underskud på 175.000 kr., så afdelingen har klaret sig fint i 2021 selvom der er underskud.

Afdeling 15 har igen år lidt under de øgede omkostninger til de uamortiserede lån og kommer ud med et underskud på 548.000 kr. Der er ligeledes været ydelser på særstøttelån i afdelingen.

Afdeling 20 kommer ud med et underskud på 73.151 kr. Underskuddet skyldes de øgede omkostninger til vinterbekæmpelse.

Afdeling 40 har et underskud på 66.000 kr. underskuddet skyldes primært et lejetab på 56.000 kr. som afdelingen ikke får dækket af dispositionsfonden i år.

Afdeling 43 kommer ud med et underskud på 82.000 kr. Underskuddet skyldes øgede afdrag på prioritetsgæld og lejetab.

Boligforeningens aktiver steg i 2021. I 2020 var de på 44.671.000 kr. og ved udgangen af 2021 er de på 72.806.000 kr. en stigning på 28.135.000 kr.

Boligforeningens arbejdskapital er stadig positiv. Underskuddet i hovedforeningen er i 2021 på 1.402.000 kr. Det har desværre en

negativ indvirkning på vores arbejdskapital. Vores egenkapital er alligevel steget med 607.000 kr.

Administrationen har stadig stor fokus på vores henlæggelser 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 udløser en huslejestigning. Driften arbejder på udarbejdelse 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 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.

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 besparelser i mange af vores afdelinger. Vi har oplevet, at der har været en besparelse på kt. 111 energiforbruget mellem 3% - 48%. I enkelte afdelinger har der været underbudgetteret, det er der rettet op på i 2022. Vi forventer ingen besparelser i

hverken 2022 eller 2023, grundet de prisstigninger der er for tiden.

Kt. 114 som også er en del af den 4-årigplan vil vi stadig forsøge at mindske udgifterne til containere i afdelingerne. 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. Beløbet er 2.068 kr. i 2022, men vi forventer en stigning igen i 2023.

Vi har ved budgetlægning for 2021 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. Vinterbekæmpelse har for mange afdelinger været store i 2021. Pr. 1. januar 2022 har vi lavet en fastpris aftale for de kommende 3 år. Det gør at udgiften bliver stabil.

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 de fleste afdelinger. Vi fastholder niveauet i 2023, enkelte afdelinger vil skal nok forvente en stigning, der vil dog

ved budgetlægning taget højde for forbruget i 2022. Der har været et fald på mellem 12 og 63%. 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, vi forventer ingen besparelser i 2022 eller 2023 grundet inflationen og prisstigninger.

For kt. 120 er konklusionen, at over de næste 4 år skal der gerne ske en stigning på mellem 5% - 7%. Der har været en stigning på henlæggelserne mellem 5% og 17% ved budgetlægning for 2022.

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 er ikke sikre på at vi kan fastholde vores mål med en maksimal huslejestigning på 2% for 2023. Som alle ved er der inflationen og stigende priser.

Budgetterne er blevet overvåget nøje og det samme gælder den uomtvistelige sikkerhed samt lejeledighed. På sidste bestyrelsesmøde d. 28. april 2022 var den uomtvistelige sikkerhed på 9.418.000 kr. og der var 33 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.