

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2019/20

Årsregnskaberne for selskabet og afdelingerne er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. med tilhørende instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

I bekendtgørelsens § 73 anføres det, at sammen med regnskabet afgiver boligorganisationens bestyrelse en årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- 1) Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf.
- 2) Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation.
- 3) Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger.
- 4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6.
- 5) Forhold, som revisor måtte have påtalt.

På den baggrund skal bestyrelsen nærmere redegøre for selskabets virksomhed for året 2019/20 (1/7 2019 – 30/6 2020).

Selskabet og afdelingernes drift i regnskabet må samlet anses for **meget tilfredsstillende**. I lighed med sidste år er der **igen overskud** i stort set alle afdelinger og i selskabet. Resultatet skyldes, at der er en vedvarende effekt af en længerevarende indsats med at optimere og effektivisere hele selskabet.

Boligorganisationens regnskab udviser et overskud på kr. 664.531, beløbet overføres til arbejds kapitalen.

Renteindtægter/kursgevinster har denne gang været lavere end budgetteret. Dette har medført, at afdelingerne har fået forrentet de henlagte midler med -0,50%, hvilket er mindre end den forventede budgetmæssige rente på 0,00%. Det er en acceptabel rente, set ud fra de generelle lave renter, der er i samfundet og hvor bankernes indlånsrente ligger på ca. -0,60 til -0,75%. Med de generelle meget lave renter kan det ikke forsvares at budgettere med en højere rente og i indeværende budget er der budgetteret med -0,5%. Hovedparten af midlerne er via 3 forvaltere investeret i obligationer, hvoraf nogle har en høj pålydende rente og dermed er mere kursfølsomme. Dette kan få konsekvenser i fremtiden, såfremt der kommer hurtige og store rentestigninger, da dette kan medføre store kurstab. Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på kr. 112.076.046, som er i fælles forvaltning, der primært består af en obligationsbeholdning på kr. 121.281.572. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for de henlagte midler, hvilket ligeledes fremgår af spørgeskemaet pkt. 13 samt beregningen i protokollen under pkt. 4.2.6.

Løbende mellemregning er ligeledes forrentet med -0,50%. Renten er beregnet som dag til dags rente.

Dispositionsfonden er blevet forrentet med ca. -0,51% og arbejdskapitalen med -0,56%. Dette er således mindre end forrentningen til afdelingerne, og dermed opfyldes lovgivningens krav om, at der som minimum skal udbetales det samme til afdelingerne.

De afdelinger, som får bevilliget lån af boligorganisationen, får renten fastsat som en fast rente, der i dette regnskabsår udgør diskontoen + 1%, hvilket p.t. er en rente på 1,00% p.a.

De generelt lavere udgifter til renholdelse (konto 114) og almindelig vedligeholdelse (konto 115) har medført, at der **igen for 5. år i træk er overskud i stort set alle afdelinger.**

I de 35 afdelinger udgør det samlede overskud kr. 1.019.269 mod kr. 4.685.467 sidste år. I 4 afdelinger udgør det samlede underskud kr. 316.334. Årets samlede overskud kan beregnes til kr. 665 pr. lejemålsenhed og overgår dermed budgetforudsætningerne.

Afdelingernes samlede opsamlede resultat er kr. 12.624.866 (kr. 15.016.398 sidste år), jf. side 672.

Tidligere er der redegjort for underfinansiering og underskudssaldi i nogle afdelinger. Som følge af flere års overskud, er der **ikke længere tale om sådanne underskudssaldi eller underfinansiering** i nogle afdelinger.

Den samlede huslejerestance eksklusiv boligindskud pr. 30/6 2020 udgør kr. 83.435 (konto 305.1). Tilgodehavende boligindskud udgør kr. 707.980 (konto 305.11). Ud af dette udgør afd. 11 kr. 475.675, som skyldes tomme lejemål i forbindelse med helhedsplan og renovering og kr. 82.800 i afd. 43, som skyldes tomme lejemål i ungdomsboliger i forbindelse med ud- og indflytning over sommeren ved opstart af nyt skoleår.

Det samlede tilgodehavende hos fraflyttere udgør pr. 30/6 2020 kr. 107.816 (konto 305.4). Der er p.t. indgået 7 frivillige forlig. Boligselskabet har et samarbejde med Intrum, med henblik på at effektivisere opkrævning af tilgodehavender ved fraflyttere m.fl. Til imødegåelse af fremtidige tab har selskabet i afdelingerne i alt hensat kr. 2.231.844 (konto 405).

I regnskabsårets løb har afdelingerne tilsammen måtte afskrive kr. 226.424 (konto 130.1), på uerholdelige tilgodehavender. Tabene er delvis dækket af henlæggelser til imødegåelse af tab (konto 405/130.2) med kr. 124.590 og af dispositionsfonden (konto 130.3) med kr. 85.761.

Tabene er faldet fra kr. 446.600 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,29% af lejeomsætningen mod 0,58% sidste år.

Fra tidligere afskrevne fordringer er indgået kr. 97.643 (konto 206) (kr. 113.569 året før), som er indtægtsført i de respektive afdelinger.

I regnskabsåret har der været et tab på lejeledighed på i alt kr. 128.637 (konto 129). Tabene er steget lidt fra kr. 116.381 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,16% af lejeomsætningen mod 0,15% sidste år.

Tabene fordeler sig på 14 afdelinger, hvoraf 2 alene står for kr. 21.047 (afd. 45 – GD ungdomsboliger og kr. 69.695 (afd. 45 – GD forhus).

Fra 1. januar 2007 dækkede organisationens dispositionsfond tab ved lejeledighed. I de afdelinger, hvor kommunen har medvisitation og fuld visitation, betaler kommunen husleje i en evt. ledighedsperiode samt tab på flytteregninger.

Der er udført planlagte periodiske vedligeholdelser og fornyelser (konto 116) i årets løb for kr. 14.705.838 mod kr. 10.229.517 året før.

I regnskabsåret 2019/20 er der ikke opført nye boliger eller tilgået nye boliger.

Norrdjurs Kommune har godkendt, at der opføres 30 familieboliger i Åbyen, der forventes klar til indflytning primo 2022.

I regnskabsåret 2019/20 er der ikke sammenlagt værelser/lejligheder.

Der er tilgået en carport, som tæller med 0,2 lejemålsenhed.

Der er herefter 1.532,2 lejemålsenheder, hvilket 0,2 mere i forhold til sidste år.

Boligselskabet har i regnskabsåret beskæftiget 19,0 (18,6 sidste år) heltidsansatte samt nogle rengørings- og ungarbejdere.

I regnskabsåret har der været 271 (sidste år 269) fraflytninger fordelt på 29 afdelinger. I 5 afdelinger har der ikke været nogen fraflytninger. Fraflytningerne udgør 20% (sidste år 19%) i gennemsnit af samtlige lejligheder. Fraflytningsprocenten er størst i ungdomsboligafdelingerne.

Internt mellem afdelingerne har der været 41 fraflytninger ud af de 271.

I regnskabsåret har 1.888 boligsøgende ladet sig skrive på venteliste, og alle har indbetalt et ventelistegebyr på kr. 195. Det er en stor stigning på 156 i forhold til sidste regnskabsår. Der ses en stigende tendens, og dette skyldes nok, at mange har ladet sig opskrive til de nye boliger i Åbyen

Pr. 30/6 2020 er der indgået administrationsaftaler med Ejerforeningen Engdalen, Ejerforeningen Søndergade 6A, Ejerforeningen Posthaven, Ejerforeningen Fuglsanggården, Ejerforeningen GD og Gaardlavet Centerkareen, Grenaa. Administrationsbidrag for alle eksterne foretagender udgør i alt kr. 68.238 (konto 601.2).

Jf. pkt. 4.2.5 side 667 udgør den disponible del af dispositionsfonden pr. 30/6 2020 kr. 10.644.666 (kr. 11.681.697), hvilket svarer til kr. 6.947 (kr. 7.625) pr. lejemålsenhed. Denne skal som helhed mindst udgøre kr. 5.763 pr. lejemålsenhed.

Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 44.187.270 (kr. 39.837.832). En stigning i forhold til sidste regnskabsår med kr. 4.349.438, hvor der sidste år var en stigning på kr. 4.329.042.

Fald og stigning i egenkapital hænger især sammen med, om der sker trækning fra trækningensretten i LBF. Ved træk er der tale om tilskud til forbedringsarbejder og dermed flyttes værdien bare ud i afdelingerne. I regnskabsåret er der givet tilskud fra trækningensretten til forbedringer med kr. 0,00. Da der således i år ikke er givet tilskud ude i afdelingerne, er det forventeligt at egenkapitalen stiger.

I regnskabsåret er der givet tilskud fra dispositionsfonden til forebyggelse af tab og diverse med kr. 861.911 jf. note 18 pkt. 21 i

Som det fremgår af revisors bemærkninger i revisionsprotokollen på side 670, udgør nettoadministrationsudgifterne kr. 3.879 pr. lejemål, hvilket er et fald på kr. 166 i forhold til sidste regnskabsår.

Jf. bekendtgørelsen skal revisor i sin forvaltningsrevision undersøge sparsommelighed og boligorganisationens egenkontrol i form af udførte arbejder for metodisk at fremme effektiviteten og kvaliteten. Som det fremgår af revisionsprotokollen pkt. 5.1 til 5.4 side 669/670, har revisionen heraf ikke givet anledning til bemærkninger.

Der er kun i begrænset omfang sket rapportering af opnåede mål og resultater for de pågældende områder.

Som det fremgår af revisionsprotokollen pkt. 5.5, er der en mindre stigning i administrationsbidraget til kr. 4.330 mod kr. 4.073 sidste år, og vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at der nok fremover kun vil være stigende omkostninger til administration, for at sikre den nødvendige effektive drift i hele organisationen.

Der vil bl.a. som følge af nye IT-systemer, som benyttes til at effektivisere driften, løbende være flere årlige driftsudgifter til IT til især EG Bolig. Men når disse udgifter kan være med til at sikre fremtidige besparelser i driften, som overgår de dermed forbundne merudgifter til øget IT investering, er der tale om en fornuftig strategi med stigende administrationsudgifter. Man kan ikke alene se på administrationsudgifterne, men skal derimod se på de samlede udgifter ved at bo til leje og dermed på huslejen og udviklingen i denne. B45 har i de seneste år haft meget lave huslejestigninger, og ***de seneste 4 budgetår har der kun i nuværende budgetår været en mindre stigning på ca. 1,5%, hvor der i de 3 foregående år overhovedet ikke har været huslejestigninger i nogen afdelinger. Faktisk er huslejen sat ned i 40% af lejemålene i denne periode.**

Som det fremgår af side 671 i protokollen, så ligger B45 da også pænt **under** gennemsnittet for kvadratmeterhuslejer i Midtjylland på alle de sammenlignelige områder.

Det har igennem flere år været et mål for B45 at få effektiviseret driften, således at huslejestigninger kunne begrænses eller helt undgås, og dette mål er opnået set over de seneste 4 år.

Organisationen har pr. d.d. aflagt rapport på følgende områder:

1. Opgørelse over antal flytninger for regnskabsårene 2014/15-2018/19.
2. Opgørelse over ændringer i husleje for årene 2010/11-2019/20.

Afreporteringen har vist følgende resultater:

Ad 1. Målsætningen om at fastholde beboerne i deres nuværende boliger har udviklet sig fornuftigt, idet fraflytningsprocenten for alle afdelinger udvikler sig konstant igennem de seneste år; 21% i 2014/15, 20% i 2015/16, 21% i 2016/17, 23% i 2017/18, 19% i 2018/19 og nu i 2019/20 udgør 20%.

Det er et stabilt og acceptabelt niveau.

Den andel der vedrører interne flytninger udgør 15% i år (14%).

Ad 2. Målsætningen, om at ordinære huslejestigninger indenfor en 10-årig periode skal være under 3% i gennemsnit pr. år, er lykkedes i 31 ud af 33 afdelinger. (De 2 der er steget mere end 3% er ungdomsboliger, hvor fritagelse for ejd.skat faldt bort).

Gennemsnit over 10 år						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Stigning over 3%	4	3	2	2	2	2
Stigning 2-3%	11	10	2	3	2	2
Stigning 1-2%	17	18	23	16	15	10
Stigning 0-1%	4	5	8	11	12	14
Fald	0	0	2	3	3	5
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33
Gennemsnit over 5 år						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Stigning over 3%	5	2	2	1	0	0
Stigning 2-3%	9	8	0	0	0	0
Stigning 1-2%	11	19	20	1	0	0
Stigning 0-1%	6	4	8	20	25	25
Fald	5	3	7	13	9	8
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33

Som det fremgår heraf, er der igen i år tale om fald i huslejen over 10 års gennemsnit. Samlet set er der generelt en **meget klar** forbedring og fremgang.

Med hensyn til egenkontrol og fastsatte 4-årige mål for driftsudgifter i afdelingerne har B45 udarbejdet et oversigtsskema med karakter over afdelingerne stand, leje, årlige henlæggelser og samlede henlæggelser.

Dette ark viser, at alle afdelinger under B45 opnår rimelige samlede karakterer og dermed samlet set er i god gænge.

Da alle afdelinger (på nær 2 i dette år) under B45 har haft overskud på driften de seneste 5 år og der ikke har været huslejestigninger jf. ovenstående*, samt at **ingen** afdelinger ligger i rød gruppe i effektivitet i styringsdialogoversigten, mener B45, at vi opfylder bekendtgørelses §73.

B45's fremtidige 4-årige mål for afdelingerne er, at udgifterne samlet set (budgetmæssig årlig huslejestigning) ikke skal stige mere end inflationen.

Har revisor haft særlige bemærkninger til regnskabet, skal bestyrelsen kommentere disse i årsberetningen. Bestyrelsen finder ikke, at revisors bemærkninger i revisionsprotokollen giver anledning til yderligere bemærkninger.

Grenaa, den 16. november 2020
p.b.v.



Irene Sørensen
Formand for organisationsbestyrelsen