

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2022/23

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 2022/23 (1/7 2022 – 30/6 2023).

Selskabet og afdelingernes drift i regnskabet må samlet anses for **tilfredsstillende**.

I lighed med tidligere 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. 1.693.890, beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Renteindtægter/kursgevinster er også denne gang påvirket af urealiserede kurstab. Hovedparten af midlerne er via 2 forvaltere investeret i obligationer, hvoraf nogle har en høj pålydende rente og dermed er mere kursfølsomme. Som følge af ny lovgivning, der har virkning for første gang i dette regnskab, skal urealiserede kursgevinster ikke længere driftsføres, men nu føres i balancen under henlæggelserne (de formindsker henlæggelserne).

Dermed vil nettorenten være højere og derfor tilskrives der en højere rente i afdelingerne end budgetteret.

Afdelingerne har fået forrentet de henlagte midler med 0,21%, hvilket er mere end den forventede budgetmæssige rente på -0,75%.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på kr. 98.413.417 (konto 821), som er i fælles forvaltning, der primært består af en obligationsbeholdning på kr. 69.208.314 (konto 731) samt et tilgodehavende kr. 51.465.038 (konto 721), som skyldes manglende låneoptagelse jf. pkt. 3.3.6 i protokollen.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for de henlagte midler, hvilket ligeledes fremgår af spørgeskemaet pkt. 13 samt beregningen i protokollen under pkt. 3.3.6.

Afdelingernes nye gæld til organisationen er forrentet med en rente på diskontoen +1% jf. pkt. 3.3.2.

Dispositionsfonden er blevet forrentet med 0,00%. jf. pkt. 3.3.5.

Arbejdskapitalen er blevet forrentet med 0,07%. jf. pkt. 3.3.4. 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 har været en rente 1,0% – 4,1% p.a.

De højere renter har medført, at der er overskud i alle afdelinger på nær afd. 5, Anholt.

I de 36 afdelinger udgør det samlede overskud kr. 6.268.564 (kr. -844.105 sidste år). Heraf udgør det samlede underskud kr. 182.552 i en afdeling.

Årets samlede overskud kan beregnes til kr. 3.927 pr. lejemålsenhed.

Afdelingernes samlede opsamlede resultat er kr. 10.639.466 (kr. 6.978.900 sidste år), jf. side 747. Stigningen er en naturlig følge af ovennævnte overskud.

Tidligere er der redegjort for underfinansiering og underskudssaldi i nogle afdelinger. Der er ikke **underfinansiering** i nogle afdelinger, men **underskudssaldi** i følgende 3 afdelinger: afd. 5, Anholt kr. -152.717 / afd. 39, Trustrup kr. -17.295 / afd. 41, Åhavevej kr. -1.935.

Den samlede huslejerestance eksklusiv boligindskud pr. 30/6 2023 udgør kr. 89.338 (konto 305.03).

Tilgodehavende boligindskud udgør kr. 216.243 (konto 305.11). Ud af dette udgør afd. 9 kr. 53.640 / afd. 15 kr. 39.000 / afd. 43 kr. 61.800.

Det samlede tilgodehavende hos fraflyttere udgør pr. 30/6 2023 kr. 134.500 (konto 305.4).

Der er p.t. indgået 3 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 afdelingerne i alt hensat kr. 2.065.608 (konto 405).

I regnskabsårets løb har afdelingerne tilsammen måtte afskrive kr. 352.771 (225.153) (konto 130.1), på uerholdelige tilgodehavender. Tabene er delvis dækket af henlæggelser til imødegåelse af tab (konto 405/130.2) med kr. 154.478 og af dispositionsfonden (konto 130.3) med kr. 152.992.

Tabene er steget fra kr. 225.153 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,40% af lejeomsætningen mod 0,27% sidste år.

Fra tidligere afskrevne fordringer er indgået kr. 57.931 (konto 206) (kr. 89.809 året før), som er indtægtsført i de respektive afdelinger.

I regnskabsåret har der været et tab på lejeledighed på i alt kr. 721.663 (konto 129). Tabene er steget fra kr. 403.424 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,81% af lejeomsætningen mod 0,48% sidste år.

Tabene fordeler sig på 15 afdelinger, hvoraf 1 alene står for kr. 555.749 (kr. 230.414) (afd. 43 – GD ungdomsboliger), hvilket skyldes faldende ungdomsårgange og dermed optag på ungdomsuddannelserne på Viden Djurs.

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. 15.186.256 mod kr. 13.140.356 året før.

I regnskabsåret 2022/23 er der opført 30 boliger i Åbyen.

Der er herefter 1.596,8 lejemålsenheder, inkl. erhvervslejemål samt garager/carporte.

Norrdjurs Kommune har endvidere godkendt, at der opføres yderligere 34 familieboliger i Åbyen etape 3, som forventes klar til indflytning medio 2025 samt at der opføres yderligere 13 familieboliger i Auning etape 2, som forventes klar til indflytning medio 2024.

Boligselskabet har i regnskabsåret beskæftiget 19,0 (19,0 sidste år) heltidsansatte samt nogle ungarbejdere.

I regnskabsåret har der været 273 (sidste år 271) fraflytninger fordelt på 35 afdelinger. I 7 afdelinger har der ikke været nogen fraflytninger. Fraflytningerne udgør 17% (sidste år 19%) i gennemsnit af samtlige lejligheder. Fraflytningsprocenten er størst i ungdomsboligafdelingerne.

Internt mellem afdelingerne har der været 41 fraflytninger ud af de 273.

I regnskabsåret har 2.124 (1.996) boligsøgende ladet sig skrive på venteliste, og alle har indbetalt et ventelistegebyr på kr. 200.

Pr. 30/6 2023 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. 63.810 (konto 601.2).

Efterfølgende er der indgået aftale med Grundejerforeningen Skovlunden med virkning fra 1/10 2023.

Jf. pkt. 3.3.5 side 740 udgør den disponible del af dispositionsfonden pr. 30/6 2023 kr. 11.229.160 (kr. 10.042.223), hvilket svarer til kr. 7.032 (kr. 6.427) pr. lejemålsenhed. Denne skal som helhed mindst udgøre kr. 6.205 pr. lejemålsenhed.

Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 59.605.964 (kr. 54.344.929). En stigning i forhold til sidste regnskabsår med kr. 5.261.035, hvor der de sidste år har været stigninger på kr. 6.091.986, kr. 4.065.673 og kr. 4.349.438.

Fald og stigning i egenkapital hænger især sammen med, om der sker trækning fra trækingsretten 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 trækingsretten 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. 1.731.393 jf. note 18 pkt. 21+22.

Som det fremgår af revisors bemærkninger i revisionsprotokollen på side 746, udgør nettoadministrationsudgifterne kr. 3.672 (3.250) pr. lejemål, hvilket er en stigning kr. 422 i forhold til sidste regnskabsår. (Skyldes bla. mindre byggesagshonorar end året før)

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. 4.1 til 4.4 side 743/744, 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. 4.5.1, er der en mindre stigning i administrationsbidraget til kr. 4.729 mod kr. 4.625 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, der benyttes til at effektivisere driften og sikre data, løbende være flere årlige driftsudgifter til IT til især EG Bolig og også til Boligkontoret Danmark, som har overtaget IT driften. Der stilles i dag store krav til IT-systemer og derfor vil der være forbundne merudgifter til øget IT investering med deraf 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 lave huslejestigninger.

I de foregående 4 budgetår (2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 – 2023/2024) har der kun været mindre stigninger på gennemsnitlig 1,47 - 1,34% - 1,90% - 3,15%. Stigningen er større i 2023/2024, da inflationen samtidig steg meget, men stigningen er dog langt under stigningen i inflationen.

I de 3 tidligere år (2017/2018 – 2018/2019 – 2019/2020), har der overhovedet ikke været huslejestigninger i nogen afdelinger. Faktisk er huslejen **sat ned i 40%** af lejemålene i denne periode.

Som det fremgår af side 745 i protokollen, så ligger B45 da også pænt **under** gennemsnittet for kvadratmeterhuslejer i Midtjylland på alle de sammenlignelige områder.

	B45		Midtjylland	
	Bolig-lejemål	Husleje 2022/23	Bolig-lejemål	Husleje 2022
- 1957	232	659	20.314	775
1958 - 1967	288	717	15.372	759
1968 - 1982	113	740	30.795	805
1983 - 1989	258	783	12.732	924
1990 - 1999	281	801	18.983	940
2000 - 2021	333	896	22.948	985
2022	30	909	1.774	1.053
	<u>1.535</u>		<u>121.211</u>	

Det har igennem flere år været et mål for B45 at få effektiviseret driften, således at huslejestigninger kunne holdes under inflationen og dette mål er opnået set over de seneste 7 år.

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

1. Opgørelse over antal flytninger for regnskabsårene 2014/15-2022/23.
2. Opgørelse over ændringer i husleje for årene 2012/13-2023/24.

Afrapporteringen 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, 20% i 2019/20, 16% i 2020/21, 19% i 2021/22 og nu i 2022/23 udgør 18%.

Det er et stabilt og acceptabelt niveau.

Den andel der vedrører interne flytninger udgør 13% i år (15%).

Ad 2. Målsætningen, om at ordinære huslejestigninger inden for en 10-årig periode skal være under 3% i gennemsnit pr. år, er nu opnået i alle afdelinger.

Gennemsnit over 10 år									Høj inflation
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Stigning over 3%	4	3	2	2	2	2	2	0	0
Stigning 2-3%	11	10	2	3	2	2	1	2	4
Stigning 1-2%	17	18	23	16	15	10	9	10	12
Stigning 0-1%	4	5	8	11	12	14	18	21	18
Fald	0	0	2	3	3	5	2	1	0
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	34	34
Gennemsnit over 5 år									
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Stigning over 3%	5	2	2	1	0	0	0	0	0
Stigning 2-3%	9	8	0	0	0	0	0	0	3
Stigning 1-2%	11	19	20	1	0	0	0	8	29
Stigning 0-1%	6	4	8	20	25	25	29	26	2
Fald	5	3	7	13	9	8	3	0	0
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	34	34

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 tidligere udarbejdet et oversigtsskema med karakter over afdelingernes stand, leje, årlige henlæggelser og samlede henlæggelser. Dette ark viste, at alle afdelinger under B45 opnåede rimelige samlede karakterer og dermed total set udviste en samlet god drift. Da der er kommet ny lovgivning om ekstern granskning, som skal overtage vurderingen af afdelingernes stand, udarbejdes dette skema ikke længere.

Da alle afdelinger (på nær nogle få) har haft overskud på selve driften de seneste 7 år og der ikke har været huslejestigninger over inflationen 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 15. november 2023
p.b.v.

Irene Sørensen
Formand for organisationsbestyrelsen