

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2023/24

Årsregnskaberne for selskabet og afdelingerne er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i Transport-, Bygnings- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 70 af 26/01/2018 med senere ændringer, hvor seneste er BEK nr. 1642 af 07/12/2023 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 2023/24 (1/7 2023 – 30/6 2024).

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 samt en højere renteindtægt end budgetteret.

Boligorganisationens regnskab udviser et overskud på kr. 1.023.939, beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Renteindtægter/kursgevinster er denne gang påvirket af urealiserede kursgevinster. 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, skal urealiserede kursgevinster/tab ikke længere driftsføres, men nu føres i balancen under henlæggelserne.

Afdelingerne har fået forrentet de henlagte midler med 5,42% inkl. kursreguleringer / 3,06% ekskl. kursreguleringer, hvilket er mere end den forventede budgetmæssige rente på 2,00%.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på kr. 136.807.619 (konto 821), som er i fælles forvaltning, der primært består af en obligationsbeholdning på kr. 132.944.667 (konto 731) samt et tilgodehavende kr. 29.535.095 (konto 722), afdelinger under opførelse.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for de henlagte midler, hvilket ligeledes fremgår af spørgeskemaet pkt. 13 samt beregningen i protokollen under pkt. 3.3.5.

Afdelingernes nye gæld til organisationen er forrentet med maksimalt en rente på diskontoen +1% jf. pkt. 3.3.3.

Dispositionsfondens disponible del er blevet forrentet med 1,51%. jf. pkt. 3.3.4.

Arbejdskapitalen er blevet forrentet med 5,31%. jf. pkt. 3.3.3. 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 maksimalt diskontoen + 1%.

For nye lån oprettet i regnskabsåret 2023/24 er der anvendt en lånerente på 2,75% p.a.

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

I de 35 afdelinger udgør det samlede overskud kr. 4.580.697 (kr. 6.268.564 sidste år). Heraf udgør det samlede underskud kr. -3.563 i en afdeling.

Årets samlede overskud kan beregnes til kr. 2.869 pr. lejemålsenhed.

Afdelingernes samlede opsamlede resultat er kr. 13.772.763 (kr. 10.693.466 sidste år), jf. side 781. Stigningen er en naturlig følge af ovennævnte overskud.

Tidligere er der redegjort for underfinansiering og underskudssaldi i nogle afdelinger. Jf. spørgeskema note 3 er der **underfinansiering** i nogle afdelinger, men det skyldes alene, at der er igangværende forbedringsarbejder, som vil blive inddækket af endelig finansiering ved arbejdets afslutning.

Der er **underskudssaldi** i følgende afdelinger: afd. 5, Anholt kr. -166.281.

Den samlede huslejerestance eksklusiv boligindskud pr. 30/6 2024 udgør kr. 103.936 (konto 305.03).

Tilgodehavende boligindskud udgør kr. 135.094 (konto 305.11). Ud af dette udgør afd. 15 kr. 35.000 / afd. 47 kr. 38.999.

Det samlede tilgodehavende hos fraflyttere udgør pr. 30/6 2024 kr. 216.254 (konto 305.4).

Der er p.t. indgået 2 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. 1.937.156 (konto 405).

I regnskabsårets løb har afdelingerne tilsammen måtte afskrive kr. 556.475 (352.771) (konto 130.1), på uerholdelige tilgodehavender. Tabene er delvis dækket af henlæggelser til imødegåelse af tab (konto 405/130.2) med kr. 268.933 og af dispositionsfonden (konto 130.3) med kr. 245.710.

Tabene er steget fra kr. 352.771 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,58% af lejeomsætningen mod 0,40% sidste år.

Fra tidligere afskrevne fordringer er indgået kr. 46.232 (konto 206) (kr. 57.931 året før), som er indtægtsført i de respektive afdelinger.

I regnskabsåret har der været et tab på lejeledighed på i alt kr. 1.053.038 (konto 129). Tabene er steget fra kr. 721.663 i sidste regnskabsår og udgør nu 1,10% af lejeomsætningen mod 0,81% sidste år. Tabene fordeler sig på 9 afdelinger, hvoraf 1 alene står for kr. 780.305 (kr. 555.749) (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 2023/24 er ikke opført nye boliger. Der er tilgået erhvervslejemål i afd. 36, som medfører yderligere 3 lejemålsenheder. Der er herefter 1.599,8 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 oktober 2025 samt at der opføres yderligere 12 familieboliger i Glesborg, som forventes klar til indflytning medio 2026.

Boligselskabet har i regnskabsåret beskæftiget 19,8 (19,0 sidste år) heltidsansatte samt nogle ungarbejdere.

I regnskabsåret 2023/24 har der været 230 (sidste år 273) fraflytninger fordelt på 35 afdelinger. I 6 (7) afdelinger har der ikke været nogen fraflytninger. Fraflytningerne udgør 15% (sidste år 17%) i gennemsnit af samtlige lejligheder. Fraflytningsprocenten er størst i ungdomsboligafdelingerne. Internt mellem afdelingerne har der været 32 (41) fraflytninger ud af de 230.

I regnskabsåret har 2.245 (2.124) boligsøgende ladet sig skrive på venteliste, og alle har indbetalt et ventelistegebyr på kr. 200.

Pr. 30/6 2024 er der indgået administrationsaftaler med Grundejerforeningen Skovlunden, Ejerforeningen Engdalen, Ejerforeningen Søndergade 6A, Ejerforeningen Posthaven, Ejerforeningen Fuglsanggården, Ejerforeningen GD og Gaardlavet Centerkareen, Grenaa. Administrationsbidrag for alle eksterne foretagender udgør i alt kr. 105.885 (konto 601.2).

Jf. pkt. 3.3.4 side 773 udgør den disponible del af dispositionsfonden pr. 30/6 2024 kr. 7.502.968 (kr. 11.229.160), hvilket svarer til kr. 4.690 (kr. 7.032) pr. lejemålsenhed. Denne skal som helhed mindst udgøre kr. 6.602 pr. lejemålsenhed.

Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 52.476.184 (kr. 59.605.964). Et fald i forhold til sidste regnskabsår med kr. -7.129.780, hvor der de sidste år har været stigninger på kr. 5.261.035 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 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. 5.244.000. Da der således i år er givet tilskud ude i afdelingerne, er det forventeligt, at egenkapitalen falder.

I regnskabsåret er der givet tilskud fra dispositionsfonden til forebyggelse af tab med kr. 569.949 og kr. 6.263.000 tilskud til helhedsplan i afd. 11jf. note 26.

Som det fremgår af revisors bemærkninger i revisionsprotokollen på side 778, udgør nettoadministrationsudgifterne kr. 4.694 (3.672) pr. lejemål, hvilket er en stigning kr. 1.022 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. 4.4 side 778, 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. 5.012 mod kr. 4.729 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 5 budgetår (2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 – 2023/2024 – 2024/2025) har der kun været mindre stigninger på gennemsnitlig 1,47% - 1,34% - 1,90% - 3,15% - 2,00%. Stigningen er større i 2023/2024, da inflationen samtidig steg meget, men stigningen er dog langt under stigningen i inflationen.

De 3 tidligere år har der ikke været huslejestigninger i nogen afdelinger. Faktisk er huslejen **sat ned i 40%** af lejemålene i denne periode.

Som det fremgår af side 779 i protokollen, så ligger B45 da også pænt **under** gennemsnittet for kvadratmeterhuslejer i Midtjylland på alle de sammenlignelige områder.

	B45		Region Midtjylland	
	Boliglejemål	Husleje 2023/24	Boliglejemål	Husleje 2024
- 1957	212	676	20.294	801
1958 – 1967	273	756	15.338	789
1968 – 1982	159	784	30.758	827
1983 – 1989	202	809	12.722	953
1990 – 1999	356	832	19.002	972
2000 – 2022	303	925	24.787	1.015
2023	30	986	616	1.025
	1.535		123.517	

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 8 år.

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

1. Opgørelse over antal flytninger for regnskabsårene 2014/15-2023/24.
2. Opgørelse over ændringer i husleje for årene 2015/16-2024/25.

Af rapporteringen 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, 18% i 2022/23 og nu i 2023/24 udgør den 15%.

Det er et stabilt og acceptabelt niveau.

Den andel der vedrører interne flytninger udgør 14% i år (13%).

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	2024/25
Stigning over 3%	4	3	2	2	2	2	2	0	0	0
Stigning 2-3%	11	10	2	3	2	2	1	2	4	3
Stigning 1-2%	17	18	23	16	15	10	9	10	12	18
Stigning 0-1%	4	5	8	11	12	14	18	21	18	13
Fald	0	0	2	3	3	5	2	1	0	0
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	34	34	34
Gennemsnit over 5 år										
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Stigning over 3%	5	2	2	1	0	0	0	0	0	0
Stigning 2-3%	9	8	0	0	0	0	0	0	3	11
Stigning 1-2%	11	19	20	1	0	0	0	8	29	23
Stigning 0-1%	6	4	8	20	25	25	29	26	2	0
Fald	5	3	7	13	9	8	3	0	0	0
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	34	34	34

Som det fremgår heraf, er der fortsat en stabil udvikling i huslejen set over 10 års gennemsnit. Samlet set er der generelt en 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 8 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 29. oktober 2024
p.b.v.

Irene Sørensen
Formand for organisationsbestyrelsen