

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2021/22

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 2021/22 (1/7 2021 – 30/6 2022).

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 (rent driftsmæssigt set uden kurstab) 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. 1.843.311, beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Renteindtægter/kursgevinster er denne gang meget påvirket af store urealiserede kurstab som følge af rentestigning pga. stigende inflation som følge af især stigende energipriser på grund af krigen i Ukraine. Dette har medført, at afdelingerne har fået forrentet de henlagte midler med -4,69%, hvilket er langt mindre end den forventede budgetmæssige rente på -0,50%. Det er ikke en acceptabel rente, og der er da også kommet ny lovgivning, som fremover gør, at urealiseret rente ikke skal bogføres driftsmæssigt. Den nye lovgivning gælder dog først fra regnskaber der afsluttes efter 15/9-22 og dermed ikke for B45 med regnskabsafslutning pr. 30/6-22. Derfor vil der i regnskaber for 2022 være meget stor forskel på driftsresultatet imellem boligorganisationer alt efter, hvornår de afslutter deres regnskaber. Dette er ikke rimeligt, da det rent teknisk fremstiller nogle selskaber med store driftstab, mens andre alene bogfører tab direkte i balancen. Men uanset dette så er der tale om et tab, som så bare formindsker henlæggelserne i afdelingerne. Hovedparten af midlerne er via 2 forvaltere investeret i obligationer, hvoraf nogle har en høj pålydende rente og dermed er mere kursfølsomme.

Dette har vi i tidligere beretninger påpeget kan få konsekvenser i fremtiden, såfremt der kommer hurtige og store rentestigninger, da dette kan medføre store kurstab - hvilket nu er blevet til virkeligheden.

Afdelingerne har et samlet tilgodehavende på kr. 97.931.537 (konto 821), som er i fælles forvaltning, der primært består af en obligationsbeholdning på kr. 75.770.771 (konto 731) samt et tilgodehavende kr. 37.972.103 (konto 721), som skyldes manglende lånoptagelse jf. pkt. 2.4 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. 3.3.4.

Dispositionsfonden er blevet forrentet med 0,00%.

Arbejdskapitalen med -4,96%. 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 store kurstab har medført, at der er underskud i hovedparten af afdelinger.

I de 36 afdelinger udgør det samlede underskud kr. -844.105 (kr. 1.988.031 sidste år). Heraf udgør det samlede overskud kr. 1.374.745 i 6 afdelinger.

Årets samlede underskud kan beregnes til kr. -540 pr. lejemålsenhed.

Afdelingernes samlede opsamlede resultat er kr. 6.978.900 (kr. 10.743.005 sidste år), jf. side 723. Som det kan ses, nedbringes det samlede overskud som dermed "tilbagebetales" til beboerne.

Tidligere er der redegjort for underfinansiering og underskudssaldi i nogle afdelinger. Der er ikke **underfinansiering** i nogle afdelinger men **underskudssaldi** i følgende 5 afdelinger: afd. 36 kr. -36.404 – afd. 39 kr. 46.875 – afd. 41 kr. 2.522 – afd. 53 kr. -117.994 – afd. 56 kr. -40.409.

Den samlede huslejerestance eksklusive boligindskud pr. 30/6 2022 udgør kr. 89.322 (konto 305.1). Tilgodehavende boligindskud udgør kr. 418.170 (konto 305.11). Ud af dette udgør afd. 43 kr. 238.300, 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 2022 kr. 206.270 (konto 305.4).

Der er p.t. indgået 5 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. 2.119.984 (konto 405).

I regnskabsårets løb har afdelingerne tilsammen måtte afskrive kr. 225.153 (konto 130.1), på uerholdelige tilgodehavender. Tabene er delvis dækket af henlæggelser til imødegåelse af tab (konto 405/130.2) med kr. 155.113 og af dispositionsfonden (konto 130.3) med kr. 57.936.

Tabene er steget fra kr. 145.661 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,27% af lejeomsætningen mod 0,19% sidste år.

Fra tidligere afskrevne fordringer er indgået kr. 89.809 (konto 206) (kr. 75.955 året før), som er indtægtsført i de respektive afdelinger.

I regnskabsåret har der været et tab på lejeledighed på i alt kr. 403.424 (konto 129). Tabene er steget fra kr. 184.747 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,48% af lejeomsætningen mod 0,24% sidste år.

Tabene fordeler sig på 14 afdelinger, hvoraf 1 alene står for kr. 230.414 (afd. 43 – GD ungdomsboliger), hvilket skyldes en blanding af Corona og faldende ungdomsårgange.

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. 13.140.356 mod kr. 7.659.479 året før.

I regnskabsåret 2021/22 er der opført 40 boliger heraf 30 i Åbyen og 10 i Auning.

Norddjurs Kommune har godkendt, at der opføres yderligere 30 familieboliger i Åbyen, som forventes klar til indflytning ultimo 2022. Kommunen har endvidere godkendt at der opføres yderligere 13 familieboliger i Auning som forventes klar til indflytning medio 2024.

I regnskabsåret 2021/22 er der endvidere nedlagt 17 boliger i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen i afd. 11.

Der er herefter 1.562,4 lejemålsenheder, inkl. erhvervslejemål samt garager/carporte.

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

I regnskabsåret har der været 271 (sidste år 225) fraflytninger fordelt på 34 afdelinger. I 9 afdelinger har der ikke været nogen fraflytninger. Fraflytningerne udgør 19% (sidste år 16%) 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 1.996 boligsøgende ladet sig skrive på venteliste, og alle har indbetalt et ventelistegebyr på kr. 200.

Pr. 30/6 2022 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. 61.767 (konto 601.2).

Jf. pkt. 3.3.5 side 716 udgør den disponible del af dispositionsfonden pr. 30/6 2022 kr. 10.042.222 (kr. 9.502.903), hvilket svarer til kr. 6.427 (kr. 6.202) pr. lejemålsenhed. Denne skal som helhed mindst udgøre kr. 5.826 pr. lejemålsenhed.

Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 54.344.929 (kr. 48.252.943). En stigning i forhold til sidste regnskabsår med kr. 6.091.986, hvor der de sidste år har været stigninger på 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. 851.358 jf. note 18 pkt. 21+22. Som det fremgår af revisors bemærkninger i revisionsprotokollen på side 721, udgør nettoadministrationsudgifterne kr. 3.250 pr. lejemål, hvilket er et fald på kr. 917 i forhold til sidste regnskabsår og skyldes store byggesagshonorarer.

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 719/720, 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. 4.625 mod kr. 4.487 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 meget lave huslejestigninger.

I de foregående 3 budgetår (2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023) har der kun været en mindre stigning på gennemsnitlig 1,47 - 1,34% - 1,90%.

I de 3 tidligere år (2017/2018 – 2018/2019 – 2019/2020), har der 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 721 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 holdes under inflationen eller helt undgås, og dette mål er opnået set over de seneste 6 år.

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

1. Opgørelse over antal flytninger for regnskabsårene 2014/15-2021/22.
2. Opgørelse over ændringer i husleje for årene 2012/13-2022/23.

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 og nu i 2021/22 udgør 19%. Det er et stabilt og acceptabelt niveau. Den andel der vedrører interne flytninger udgør 15% i år (11%).

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 34.

Gennemsnit over 10 år								
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Stigning over 3%	4	3	2	2	2	2	2	0
Stigning 2-3%	11	10	2	3	2	2	1	2
Stigning 1-2%	17	18	23	16	15	10	9	10
Stigning 0-1%	4	5	8	11	12	14	18	21
Fald	0	0	2	3	3	5	2	1
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	34
Gennemsnit over 5 år								
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Stigning over 3%	5	2	2	1	0	0	0	0
Stigning 2-3%	9	8	0	0	0	0	0	0
Stigning 1-2%	11	19	20	1	0	0	0	8
Stigning 0-1%	6	4	8	20	25	25	29	26
Fald	5	3	7	13	9	8	3	0
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32	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) under B45 har haft overskud på selve driften de seneste 6 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 16. november 2022
p.b.v.



Irene Sørensen
Formand for organisationsbestyrelsen