

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2020/21

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 2020/21 (1/7 2020 – 30/6 2021).

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. 480.654, beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Renteindtægter/kursgevinster har denne gang netto været bedre end budgetteret. Dette har medført, at afdelingerne har fået forrentet de henlagte midler med -0,13%, hvilket er mere end den forventede budgetmæssige rente på -0,50%. Det er en acceptabel rente, set ud fra de generelle lave renter, der er i samfundet og hvor bankernes indlånsrente ligger på ca. -0,75%. Med de generelle meget lave renter kan det ikke forsvares at budgetteret med en højere rente og i indeværende budget, er der budgetteret med -0,50%.

Hovedparten af midlerne er via 2 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. 91.299.178 (konto 821), som er i fælles forvaltning, der primært består af en obligationsbeholdning på kr. 103.455.717 (konto 731). 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 -0,13%. Renten er beregnet som dag til dags rente. Dispositionsfonden er blevet forrentet med 0,00% og arbejdskapitalen med -0,18%. 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 6. år i træk er overskud i stort set alle afdelinger.**

I de 35 afdelinger udgør det samlede overskud kr. 1.988.031 mod kr. 1.019.269 sidste år. Heraf udgør det samlede underskud kr. 263.266 i 4 afdelinger. Årets samlede overskud kan beregnes til kr. 1.298 pr. lejemålsenhed og overgår dermed budgetforudsætningerne.

Afdelingernes samlede opsamlede resultat er kr. 10.743.005 (kr. 12.624.866 sidste år), jf. side 701. Som det kan ses, nedbringes det samlede overskud som dermed "tilbagebetales" til beboerne.

Der budgetteres fremover generelt med højere henlæggelser (konto 120) og mindre på især almindelig vedligeholdelse (konto 115), hvilket dermed gerne skulle nedbringe/fjerne de gentagende overskud. Jf. nye 30 årige vedligeholdelsesplaner er der brug for at styrke henlæggelse jf. pkt. 3.1.1 i revisionsprotokollen og dermed er der i princippet ikke tale om gentagende overskud, men reelt mere om en budgetforskydning, da disse overskud bliver brugt til at styrke henlæggelserne i fremtidige budgetter.

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

Den samlede huslejerestance eksklusiv boligindskud pr. 30/6 2021 udgør kr. 44.688 (konto 305.1). Tilgodehavende boligindskud udgør kr. 597.546 (konto 305.11). Ud af dette udgør afd. 11 kr. 442.695, som skyldes tomme lejemål i forbindelse med helhedsplan og renovering og kr. 72.700 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 2021 kr. 188.321 (konto 305.4). Der er p.t. indgået 6 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. 2.232.797 (konto 405).

I regnskabsårets løb har afdelingerne tilsammen måtte afskrive kr. 145.661 (konto 130.1), på uerholdelige tilgodehavender. Tabene er delvis dækket af henlæggelser til imødegåelse af tab (konto 405/130.2) med kr. 123.446 og af dispositionsfonden (konto 130.3) med kr. 16.861.

Tabene er faldet fra kr. 226.424 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,19% af lejeomsætningen mod 0,29% sidste år.

Fra tidligere afskrevne fordringer er indgået kr. 75.955 (konto 206) (kr. 97.643 året før), som er indtægtsført i de respektive afdelinger. I regnskabsåret har der været et tab på lejeledighed på i alt kr. 184.747 (konto 129). Tabene er steget lidt fra kr. 128.637 i sidste regnskabsår og udgør nu 0,24% af lejeomsætningen mod 0,16% sidste år. Tabene fordeler sig på 14 afdelinger, hvoraf 1 alene står for kr. 128.954 (afd. 43 – GD ungdomsboliger), hvilket formentlig skyldes Corona og at flere unge i den forbindelse er flyttet ud/hjem.

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. 7.659.479 mod kr. 14.705.838 året før.

I regnskabsåret 2020/21 er der ikke opført nye boliger eller tilgået nye boliger.

Norddjurs Kommune har godkendt, at der opføres 60 familieboliger i Åbyen, i 2 etaper hvoraf der forventes 30 klar til indflytning primo 2022 og yderligere 30 primo 2023. Kommunen har endvidere godkendt at der opføres 10 familieboliger i Auning som forventes klar til indflytning primo 2022.

I regnskabsåret 2020/21 er der ikke sammenlagt værelser/lejligheder. Der er herefter 1.532,2 lejemålsenheder, hvilket er uændret 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 225 (sidste år 271) fraflytninger fordelt på 32 afdelinger. I 6 afdelinger har der ikke været nogen fraflytninger. Fraflytningerne udgør 16% (sidste år 20%) i gennemsnit af samtlige lejligheder. Fraflytningsprocenten er størst i ungdomsboligaftdelingerne. Internt mellem afdelingerne har der været 25 fraflytninger ud af de 225.

I regnskabsåret har 2.111 boligsøgende ladet sig skrive på venteliste, og alle har indbetalt et ventelistegebyr på kr. 200. Det er en stor stigning på 223 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 og i Auning.

Pr. 30/6 2021 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. 64.832 (konto 601.2).

Jf. pkt. 4.2.5 side 695 udgør den disponible del af dispositionsfonden pr. 30/6 2021 kr. 9.502.903 (kr. 10.644.666), hvilket svarer til kr. 6.202 (kr. 6.947) pr. lejemålsenhed. Denne skal som helhed mindst udgøre kr. 5.763 pr. lejemålsenhed.

Den samlede egenkapital udgør i alt kr. 48.252.943 (kr. 44.187.270). En stigning i forhold til sidste regnskabsår med kr. 4.065.673, hvor der sidste år var en stigning på kr. 4.349.438.

Fald og stigning i egenkapital hænger især sammen med, om der sker trækning fra trækningsretten 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 trækningsretten 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. 602.371 jf. note 18 pkt. 21+22. Som det fremgår af revisors bemærkninger i revisionsprotokollen på side 700, udgør nettoadministrationsudgifterne kr. 4.167 pr. lejemål, hvilket er en stigning på kr. 288 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 697/699, 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. 5.5.1, er der en mindre stigning i administrationsbidraget til kr. 4.487 mod kr. 4.330 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 nu 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.

De seneste 5 budgetår har der kun i de seneste 2 budgetår, været en mindre stigning på ca. 1,4%, 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 699 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 undgåes, og dette mål er opnået set over de seneste 5 år.

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

1. Opgørelse over antal flytninger for regnskabsårene 2014/15-2020/21.
2. Opgørelse over ændringer i husleje for årene 2012/13-2021/22.

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 og nu i 2020/21 udgør 16%.

Det er et stabilt og acceptabelt niveau og nok lavere nu pga. Corona. Den andel der vedrører interne flytninger udgør 11% i år (15%).

Ad 2. Målsætningen, om at ordinære huslejestigninger indenfor en 10-årig periode skal være under 3% i gennemsnit pr. år, er lykkedes i 30 ud af 32 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	2021/22
Stigning over 3%	4	3	2	2	2	2	2
Stigning 2-3%	11	10	2	3	2	2	1
Stigning 1-2%	17	18	23	16	15	10	10
Stigning 0-1%	4	5	8	11	12	14	17
Fald	0	0	2	3	3	5	2
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32
Gennemsnit over 5 år							
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
Stigning over 3%	5	2	2	1	0	0	0
Stigning 2-3%	9	8	0	0	0	0	0
Stigning 1-2%	11	19	20	1	0	0	0
Stigning 0-1%	6	4	8	20	25	25	29
Fald	5	3	7	13	9	8	3
Antal afdelinger	36	36	37	35	34	33	32

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 viser, at alle afdelinger under B45 opnår rimelige samlede karakterer og dermed samlet set er i god gænge. Fremover forventes den nye lovpligtige ekstern granskning at overtage vurdering af afdelingens stand. Da alle afdelinger (på nær nogle få) under B45 har haft overskud på driften de seneste 6 år og der ikke har været huslejestigninger over inflationen, samt at kun 1 afdeling 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 2021
p.b.v.



Irene Sørensen
Formand for organisationsbestyrelsen