

ÅRSBERETNING 2011/2012

2011/2012 blev for Nørresundby Boligselskab atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde- og modernisere boligbyggeri.

111 nye boliger er indflyttet i 2011.

391 nye boliger er den 01. januar 2012 under opførelse. Alle forventes indflyttet i løbet af 2012/2013.

Yderligere 110 nye boliger påregnes godkendt til opførelse i 2012/2013.

Boligselskabet har endvidere indgået betingede købsaftaler af ca. 250 ustøttede boliger med indflytning i 2012/2013.

Set i et marked med overskud af lejeboliger har udlejningen været særdeles tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2011:
47 afdelinger med 2446 lejemål samt 9 ejerforeninger.
Antallet af boliger udgør 2244.

Boligerne er vedligeholdt jævnfør de godkendte budgetter.
Vedligeholdelsesniveauet generelt er tilfredsstillende.

I enkelte afdelinger er der gennemført moderniseringer, som besluttet af afdelingens beboere.

Lejeindtægterne var i 2011 på ca. 124 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.
I nybyggeri er der i 2011 investeret ca. 150 millioner kroner.

Hovedselskabet opnåede et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 1.931.267, hvilket ligger over selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2011 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2011 i alt kr. 41.000. (2010 kr. 307.000 hovedsagligt fra 2 afdelinger, som er fuldt udlejet pr. 31. december 2010).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2011 i alt kr. 325.000. (2010 kr. 300.000).
3. Nettoadministrationsbidraget for 2011 var kr. 2.730 pr. lejemål.

Hovedselskabet ejer administrationsbygning, selskabslokale, gæsteboliger, garageanlæg, ferieboliger og sommerhusgrunde.

Markedsføringen af Nørresundby Boligselskab og vore mange afdelingers boliger giver mærkbare resultater og vil fortsætte målrettet og intensivt.

Boligorganisationens regnskab 2010 er godkendt af de kommuner , hvor Nørresundby Boligselskab har afdelinger.

(Aalborg Kommune, Jammerbugt Kommune, Rebild Kommune og Mariager Fjord Kommune).

Organisationsbestyrelsen består af 7 medlemmer, som har bolig i en af boligselskabets afdelinger.

Bestyrelsen er valgt af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består af 30 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 37 medlemmer.

Afdelingsbestyrelserne består af 93 medlemmer, som er valgt med 3 – 5 medlemmer pr. afdeling.

Beboerdemokratiet udmøntes primært på afdelingsmøderne, en faldende interesse herfor må konstateres.

Alle afdelinger ønsker ikke at vælge en afdelingsbestyrelse eller et repræsentantskabsmedlem. Organisationsbestyrelsen overtager automatisk deres opgaver.

Alle afdelinger ønsker heller ikke at vælge et repræsentantskabsmedlem.

Det samlede personale udgør 40 kompetente medarbejdere.

Nørresundby Boligselskab skal årligt udarbejde og indsende en dokumentationspakke til Aalborg Kommune.

Dokumentationspakkens indhold skal danne baggrund for en ”Styringsdialog” som kommunen og boligselskabet på et møde skal foretage minimum én gang årligt.

Aalborg Kommune har på baggrund af dialog med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter besluttet at ændre praksis for godkendelse af ansøgninger om køb af ustøttede boligafdelinger.

Den ændrede praksis medfører at boligerne fremtidigt skal være **opført, belånt** (lån med afdrag) og i **drift** (udlejet) inden boligselskabet må involvere sig i sagen.

Boligselskabet kan dog gennemføre allerede godkendte, men endnu ikke gennemførte ejendomserhvervelser (ca. 250 boliger), såfremt de finansieres med lån med afdrag (30 år).

Nørresundby Boligselskab er velfunderet til nye udfordringer både organisatorisk og økonomisk.

BEVÆG DIG FREMAD -
MEN SE ALTID TILBAGE ...

*Således godkendt på det
ordinære repræsentantskabsmøde
den 15. maj 2012*

*Sigvart Sigvartsen
Dirigent*

*Lars C. Larsen
Organisationsbestyrelsesformand*