

ÅRSBERETNING 2015/2016

For Nørresundby Boligselskab blev 2015/2016 atter et år med fremgang og god økonomi – alt i overensstemmelse med selskabets formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere boligbyggeri.

10 nye boliger i Nørhalne er indflyttet i oktober 2015.

330 nye boliger er den 01. januar 2016 under opførelse eller planlægning til en samlet investering på ca. kr. 500 mio.

Desuden pågår opførelsen af boligselskabets nye kontor ved ”Plaza” på Vesterbro 102, Aalborg planmæssigt med indflytning 1. august 2016.

Set i et marked med et stort udbud af lejeboliger har udlejningen også i 2015 været yderst tilfredsstillende.

Boligselskabet administrerer pr. 31. december 2015:
55 afdelinger med 3014 lejemål samt 15 ejerforeninger.

Boligerne er vedligeholdt jævnt før de godkendte budgetter og vedligeholdelsesniveauet er generelt tilfredsstillende.

I enkelte afdelinger er der også i år gennemført større moderniseringer, som er besluttet af afdelingernes beboere.

I afdeling 8 og 10 blev renovering af i alt 189 badeværelser afsluttet inden sommerferien 2015.

I afdeling 6 og 18 er renovering af 159 badeværelser for i alt kr. 41 mio. igangsat. Afdeling 6 forventes afsluttet inden sommerferien mens afdeling 18 afsluttes inden jul 2016.

Derudover blev den godkendte køkkenrenovering af 25 boliger i afdeling 16 (gl. afdeling 24) gennemført i efteråret.

På de netop afsluttede ordinære afdelingsmøder blev det besluttet at lave oplæg på tilsvarende badeværelsesrenovering i afdeling 2 (36 stk.) samt køkkenrenovering i afdeling 1 (16 stk.).

Lejeindtægterne var i 2015 på ca. 169 millioner kroner eksklusiv el, vand og varme.

I nybyggeri er der i 2015 investeret ca. 19 millioner kroner i afsluttede byggerier.

Hovedselskabet opnåede et ordinært driftsmæssigt overskud på kr. 3.914.579, hvilket ligger over selskabets forventninger.

Samtlige afdelingers driftsregnskaber for 2015 er i balance.

1. Lejetabene udgjorde i 2015 i alt kr. 73.509. (Lejetab i 2014 kr. 82.600, når lejetabet i nystartet afd. 61, Aabybro ikke medregnes).
2. Fraflytningstabene udgjorde i 2015 i alt kr. 229.703 (Fraflytningstab i 2014 kr. 176.284).
3. På tidligere afskrevne fordringer er der i 2015 indgået kr. 38.884 mod kr. 19.537 i 2014.
4. Nettoadministrationsbidraget for 2015 var kr. 2.419 pr. lejemål.

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

Nørresundby Boligselskab har fortsat fokus på en målrettet markedsføring af selskabet, vore mange afdelinger og senest med de 3000 lejemål. Markeringen af 60 års jubilæum samt flytning af kontoret vil igen blive brugt aktivt i markedsføringen.

På trods af at 6 af byens boligorganisationer har valgt at lave en fælles opskrivnings portal, www.BoiAalborg, har Nørresundby Boligselskab oplevet en markant stigning i antal medlemmer som enten har nytegnet eller fornyet medlemskab.

Dette skal ses som et resultat af den kreative og intensive markedsføring hvor der sættes fokus på egen identitet og formåen.

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

Bestyrelsen er valgt af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består af 31 medlemmer valgt med et medlem pr. afdeling samt organisationsbestyrelsens 7 medlemmer i alt 38 medlemmer.

Afdelingsbestyrelserne består af 97 medlemmer, som er valgt med 3 – 5 medlemmer pr. afdeling.

Beboerdemokratiet udmøntes primært på afdelingsmøderne.

Ikke alle af boligselskabets 55 afdelinger ønsker at vælge en afdelingsbestyrelse ej heller repræsentantskabsmedlem.

Organisationsbestyrelsen overtager her automatisk deres opgaver.

Det samlede personale udgør 47 kompetente medarbejdere heraf 34 ejendomsfunktionærer.

Nørresundby Boligselskab skal årligt udarbejde og indmelde en dokumentationspakke til Aalborg Kommune, som er boligselskabets hjemstedskommune.

Dokumentationspakkens indhold skal danne baggrund for en ”Styringsdialog” med de kommuner, hvor boligselskabet har boliger. ”Styringsdialogen” gennemføres minimum én gang årligt.

Nørresundby Boligselskab er organisatorisk såvel økonomisk velfunderet og klar til fremtidens udfordringer.

**NÅR FORANDRINGENS VINDE BLÆSER, REJSER NOGLE LÆSKÆRME,
MENS ANDRE REJSER VINDMØLLER.**



Lars C. Larsen

Organisationsbestyrelsesformand

Således godkendt på det
ordinære repræsentantskabsmøde
den 12. maj 2016



Lars Emborg

Direktør