

HOBRO BOLIGFORENING



Bestyrelsens årsberetning 2017/18.

1. Indledning

Hobro boligforening har i 2017 kunne fejre sit 75 års jubilæum. Mange ting har ændret sig siden de første boliger blev opført i 1942. Boligforeningen blev opført under navnet Andelsboligforeningen af 1942, og i 2011 fusionerede Hobro Boligforening med Arden Boligforening, således vi er repræsenteret i hele Mariagerfjord Kommune. Selvom der er sket mange ting gennem tiden, så har man stadig fastholdt de samme værdier, nemlig at vi skal vise interesse og være hjælpsomme samt gøre os umage.

Som i de foregående år har der også i 2017/18 været mange forandringer i de interne forretningsgange. Organisatorisk er vi nu på plads hvilket betyder, at der ikke kommer til at ske voldsomme forandringer, hverken for beboere eller medarbejdere i de kommende år, dog skal vi stadig have fokus på udvikling og effektivisering.

Hobro Boligforenings mission er bl.a. at vi gerne vil opfattes som en boligforening, der inddrager sine medarbejdere omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning. Dette er med til at opfylde vores vision om, at være en af de mest fremsynede og attraktive boligforeninger i Danmark.

I disse år er der øget politisk fokus på de almene boligorganisationer. Specielt to områder fylder meget, et opgør mod landets ghettoområder herunder anvendelse af Landsbyggefondens midler, samt effektivisering af administration og driften. Frem mod 2020 skal landets almene boliger præstere en effektivisering for samlet 1,5 mia. kroner.

Effektiviseringen kan være med til at sikre samme kvalitet til en lavere husleje. Derfor har vi selv en interesse i at effektivisere vores sektor. Samtidig er der en samfundsmæssig interesse i, at den almene sektor er effektiv, på samme måde som andre sektorer. Digitalisering er en af måderne at effektivisere, og er blevet et vigtigt udviklingsområde. Det bringer mange muligheder med sig, men kræver også en del arbejde, førend man kan høste effektivitetspotentialerne. Vi har dog allerede nu kunne høste nogle af vores effektiviseringstiltag. I år har 95% af afdelinger kunne undgå en huslejestigning.

Af nyere effektiviseringstiltag kan nævnes 23 robotplæneklippere, 64 nye nedgravede affaldssystemer og elektronisk syn. Alt sammen tiltag der vil være med til at give bedre tid til servicen, som efterspørges ude i afdelingerne. Ydermere også give administrationen bedre tid til at optimere arbejdsopgaverne, og sidst men ikke mindst, vil det på sigt give store besparelser der kan bidrage til at holde huslejen i ro.

Beboerdemokratiet er en afgørende styrke for Hobro Boligforening. I forhold til privat udlejning har vi reel beboerindflydelse, som er med til at sætte kvaliteten. Målet er velfungerende boligområder der er drevet effektivt ud fra beboernes ønsker på kort og lang sigt.

Den lokale interessevaretagelse overfor Mariagerfjord Kommune er afgørende for den boligpolitiske udvikling lokalt. Det er vigtigt for os at Kommunen ved, at et godt samarbejde med vores boligforening kan skabe løsninger og fremme resultater på kerne-kommune områder, som fx uddannelse og sundhed. At vi kan bidrage til en positiv byudvikling med vækst og øget velfærd. Derfor vil Hobro Boligforening gennem kredsarbejdet i BL's 10 kreds være med til, at fremme samarbejdet mellem boligorganisationerne for på den måde, at kommunikere til lokalpolitikkerne og få vores boliger sat på den politiske dagsorden.

Grundlaget for at kunne modernisere vores ældre boligmasse, er en stabil finansiering og støtte fra Landsbyggefonden. I de næste 2-3 år skal vi arbejde på at få gennemarbejdet nye helhedsplaner for mange af vores afdelinger, som er opført i perioden 1940'erne til 1960'erne.

Formålet med helhedsplanerne er ud over øget velfærd og sundhed for beboere, at kunne tilbyde tilgængelighed og bedre indeklima – alt sammen til rimelige huslejer, så vi også i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger.

2. BL og boligpolitik

Hobro Boligforening er medlem af BL – Danmarks Almene Boliger, som er en interesse- og brancheorganisation for boligorganisationerne i Danmark.

Vi deltager aktivt i BL's aktiviteter – både i kredsarbejdet og ved at vores medarbejdere deltager i ERFA møder med ansatte fra andre boligorganisationer.

Hobro Boligforening vil også i de kommende år deltage aktivt i BL's aktiviteter og konferencer, så vi kan holde os tæt på udviklingen og beslutningsprocessen.

3. Væsentlige begivenheder i det forløbne år

Dette afsnit fortæller om de vigtigste begivenheder og aktiviteter i året der er gået siden sidst.

3.1 Mission, vision og værdier

Hobro Boligforening besluttede i 2017 en fælles mission, vision og værdier. Formålet er at fremstå som en samlet enhed overfor beboere, ansatte og omverdenen. For det skal virke troværdigt er det vigtigt, at vi alle har de samme holdninger til hvad vi er for en virksomhed, hvordan vi vil yde en service og hvad der er vores mål.

Missionen:

- Vi har fokus på udvikling, effektivisering og professionalisering med respekt for beboerdemokratiet, og det der virker. Ambitionerne er, at vi skal være en af de mest udviklingsorienterede og attraktive boligforeninger. Det skal bl.a. gøres ved at:
- Involvere medarbejdere omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning.
- Være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via en høj grad af digitalisering.
- Skabe attraktive boliger og boligområder.
- Effektivisere ved at gøre ting bedre og mere smart.

Visionen:

- Vi vil gerne være en af de mest fremsynede og attraktive boligforeninger i Danmark – i et tæt samspil med beboerne, bestyrelse, lokalområdet og boligforeningens ansatte.

Værdier:

- Vi viser interesse og er hjælpsomme.
- Vi gør os umage - det vi foretager os skal vi gøre ordentligt.

3.2 Fornyelse af TV-aftale med YouSee

Folketinget har vedtaget en ændring af loven om TV-aftaler i boligforeningerne, som primært har til hensigt at sikre det frie valg. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i januar 2018 blev det besluttet at indgå en fornyelse af aftalen med YouSee, der sikrer os det frie valg af Tv-programmer.

3.3 Startboligerne

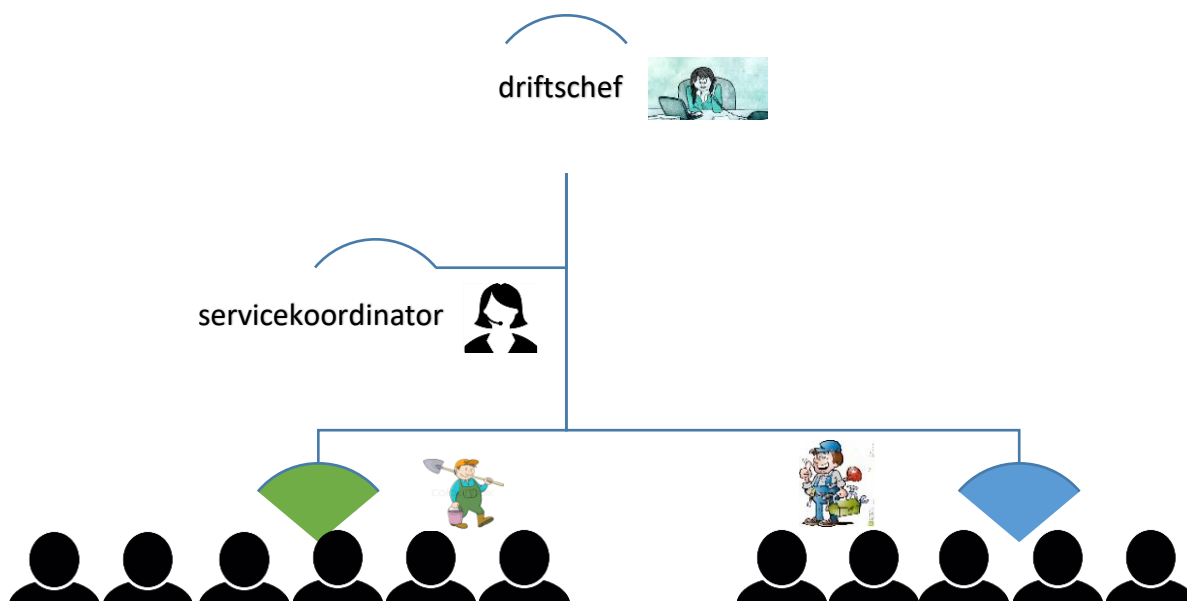
Startboligprojektet på Amerikavej er et godt projekt, der har til formål at hjælpe unge under uddannelse med overgangen til voksenlivet. Den sociale vicevært hjælper de unge med praktisk støtte og hjælp til det, der volder dem problemer i forhold til at flytte hjemmefra og ”stå på egne ben”. I årets løb har der været udfordringer med enkelte beboere, og projektet var derfor alvorligt udfordret. Men et godt samarbejde med Mariagerfjord Kommune har igen gjort, at der er et godt miljø i afdelingen og fremtiden tegner lys for startboligprojektet.

3.4 Kapitalforvaltningen

Det meget lave renteniveau gjorde 2017 til et vanskeligt år, set i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af afdelingernes opsavede kapital. Ved årets udgang kunne vi således konstatere, en samlet forrentning på 1,22% for året 2017. Det er dog en stigning i forhold til år 2016, hvor den var 0,97%. Afkastniveauet i 2018 er stadig lavt, men det er dog vores forventning, at vi vil opnå en positiv forretning for hele året 2018. For at sikre, at Boligforeningen også fremover får de bedste vilkår på bankområdet, er det besluttet at afholde udbud på investerede beholdninger samt bankforretningen.

3.5 Beboerservice

Der blev i 2017 foretaget en omorganisering af beboerservice, således at det nu består af et team af viceværter, som er opdelt i et grønt og blåt team jf. nedenstående organisationsdiagram. For at sikre den optimale kommunikation er der ansat en servicekoordinator, hvis primære opgave det er at fungere som bindeleddet mellem beboerne og viceværterne, for derigennem at opnå en ensartet og god beboerservice, med fokus på effektiviseringer som kan være med til at ”passe på huslejen”.



3.6 Markvandring

Boligforeningen har de seneste år haft en målsætning om at få gennemført markvandring i alle afdelingerne. For at realisere og styrke fokus på denne store opgave, er der blevet ansat en ejendomsinspektør, der udelukkende beskæftiger sig med planlagt vedligeholdelse og reovering. Det er vores forventning, at der i løbet af 2018 vil være gennemført markvandring i alle afdelingerne.

3.7 Renoveringsopgaver

Vi har i 2017 gennemført mange vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne. Der er anvendt i alt 4,6 mio. kr. fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, og i alt 6,1 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse i årets løb. Derudover er der udført råderetsarbejder for 1,2 mio. kr. Der er således samlet set disponeret 11,9 mio. kr. i afdelingerne i året 2017.

Vedligeholdelses- og renoveringsarbejderne i de enkelte afdelinger er specificeret nedenfor.

	Alm. vedligeholdelse	Anvendt fra henlæggelser
Afdeling 1	26.971	27.481
Afdeling 2	58.453	76.694
Afdeling 3	30.546	11.149
Afdeling 4	20.623	6.791
Afdeling 5	19.510	5.433
Afdeling 6	86.205	86.014
Afdeling 7	416.458	66.920
Afdeling 8	7.675	46.645
Afdeling 9	48.461	16.524
Afdeling 10	53.820	46.807
Afdeling 11	510.284	39.453
Afdeling 12	206.449	193.514
Afdeling 13	283.628	165.297
Afdeling 15	116.250	75.752
Afdeling 16	629.654	308.645
Afdeling 17	37.784	31.680
Afdeling 20	25.276	27.244
Afdeling 21	9.296	26.666
Afdeling 22	51.896	66.537
Afdeling 23	42.702	59.682
Afdeling 24	684.234	551.803
Afdeling 25	230.323	230.292
Afdeling 26	105.899	394.278
Afdeling 27	224.263	297.136
Afdeling 28	163.386	208.192
Afdeling 29	53.519	17.763
Afdeling 30	102.916	123.457
Afdeling 31	209.657	67.313
Afdeling 32	74.681	57.390
Afdeling 33	36.989	27.785
Afdeling 34	17.250	8.386
Afdeling 35	55.581	66.843
Afdeling 36	21.683	39.010
Afdeling 40	120.619	66.636
Afdeling 42	63.133	37.316
Afdeling 43	20.028	2.177
Afdeling 44	1.244.329	876.775
Afdeling 46	38.903	103.564
Anvendt i alt	6.149.337	4.561.046

3.8 Udlejningssituationen

Vi er opstartet med at digitalisere udlejningsprocessen. Der er investeret i et nyt system som kan håndtere en digital udlejningskontrakt, så kommende beboere kan underskrive deres kontrakt med NemID.

I større afdelinger er det vigtigt med en varieret beboersammensætning, så der ikke opstår ghettolignende tilstande. Det er baggrunden for at der er oprettet fleksibel udlejning i afd. 16 Stoldal. Den fleksible udlejning giver fortrinsret til bestemte grupper boligsøgende.

Samlet set har Udlejningssituationen været meget tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau. Tab ved lejeledighed er faldet for 5. år i træk. Dispositionsfonden har i 2017 dækket udgifter til lejeledighed for i alt 193 tkr. hvoraf afd. 44 Arden udgør de 106 tkr. I 1. halvår 2018 er tab ved lejeledighed ca. 64 tkr., så det ser ud til at den gode udvikling fortsætter.

3.9 Tab ved fraflytninger

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger har i 2017 udgjort i alt 260 tkr. sammenlignet med 223 tkr. i 2016. En udvikling vi skal have ekstra fokus på i årene fremover.

3.10 Personaleforhold

I beboerservice er følgende ansat i perioden siden sidste årsberetning:

- Lotte Glargaard Larsen, Servicekoordinator
- Henrik Sørensen, Grøn vicevært
- Jesper Wilhjelm, Blå vicevært
- Kim Hansen Bundgaard, Social vicevært

I administrationen er følgende ansat i perioden siden sidste årsberetning:

- Mikkel Poulsen, Ejendomsinspektør
- Mette Hjort, Projektansat

3.11 SVAR (Det strategiske virksomheds- og arbejdsmiljøråd)

I 2017 besluttede vi at nedsætte et SVAR (Det strategiske virksomheds- og arbejdsmiljøråd). Den grundlæggende idé med SVAR var et ønske om at styrke og effektivisere samarbejdet både i forhold til VN (Virksomhedsnævn) og AMU (Arbejdsmiljøudvalg). SVAR har erstattet VN og AMU i virksomheden og overtager de opgaver, der ellers ville ligge i VN og AMU.

4. Handlingsplan for det kommende år

Vores administration er, som nævnt i indledningen, godt i gang med at omstille boligforeningen gennem en række strategiske IT- og digitaliseringsprojekter, som skal sikre en effektiv administration og drift til fordel for beboerne. Vi er således ved at gøre os klar til at imødegå fremtidens skrappe krav til det almene boligmarked.

4.1 Strategisk samarbejde

En af måderne vi kan styrke og fremtidssikre vores lokale boligforening, er bl.a. ved at samarbejde med andre lignende boligforeninger om administration og drift. Det koster mange penge og ressourcer at investere i nye digitale løsninger, og jo flere der er om at betale investeringerne, jo billigere kan det gøres for den enkelte beboer. Derfor har vi undersøgt muligheden for at indgå i et strategisk samarbejde med andre lignende boligforeninger. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde januar 2018, blev det besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med at finde en fremtidig strategisk samarbejdspartner.

4.2 Affaldshåndtering

Som en del af vores effektiviseringsdagsorden, har bestyrelsen besluttet at yde et tilskud fra dispositionsfonden til udskiftning af de nuværende containere, med nye driftsbesparende moloksystemer i de afdelinger hvor det med fordel kan implementeres. Kravet for at kunne opnå støtten, er at de enkelte afdelinger skal indgå i én samlet plan. Der er valgt et system som har et æstetisk flot design, som passer godt ind i afdelingerne. Økonomisk bliver der tale om en 50/50 deling af udgiften, således at dispositionsfonden yder afdelingerne et tilskud på 50%, og at afdelingen afholder de sidste 50% af udgiften.

4.3 Frit elvalg i lejemål

Det er besluttet at indgå en aftale med en mægler på det liberaliserede marked for el. Aftalen skal hjælpe beboerne med at sikre attraktive priser og favorable vilkår på køb af el. Det er beboernes eget valg, hvem de ønsker som leverandør, men i de fleste tilfælde læner beboerne sig op ad det elselskab som Boligforeningen anbefaler. Besparelspotentialet er beregnet til anslået 600.000 kr. årligt eller 450 kr. pr. lejemål.

4.4 Helhedsplaner for vores ældre bygninger

Det blev besluttet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i 2018, at søge finansiering og støtte fra Landsbyggefonden til renovering af vores ældre bygninger. Ansøgningsprocessen hos Landsbyggefonden kan være lang og kræver tålmodighed, hvorfor vi stadigvæk skal sørge for løbende at vedligeholde og renovere vores bygninger.

I samarbejde med bygherrerådgiveren Kuben Management, udvalgte og prioriterede bestyrelsen hvilke afdelinger der kunne ansøge Landsbyggefonden om en helhedsplan. Udvælgelsen blev foretaget i forbindelse med bestyrelsens studietur hos Arbejdernes Andelsforening i Struer, som introdukerede os til arbejdet med at ansøge om helhedsplan ved Landsbyggefonden.

Efterfølgende er der blevet indsendt en ansøgning for afd. 9 Morellgade 14, grundet store bygningsmæssige udfordringer. I løbet af 2018/2020 vil der yderligere blive udarbejdet helhedsplaner for afd. 13 Mariagervej 2, afd. 16 Stoldal, afd. 23 Jernbanegade 11 og afd. 31 Sdr. Allé 7.

Derudover planlægges en samlet helhedsplan for afd. 1 Randersvej 32, afd. 2 Jernbanegade 55, afd. 3 Sdr. Allé 9, afd. 6 Markedsgade 3-5 og Brogade 60, afd. 7 Brogade 63, afd. 8 Mariagervej 1, afd. 10 Grøndalsvej 20, afd. 15 Reberbanen 1-9 og afd. 30 Adelgade 73.

Helhedsplanerne vil udover renovering af bygningskader, indeholde forslag om øget tilgængelighed, bedre indeklima – alt sammen til rimelige huslejer, så vi også i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger til en rimelig husleje.

Ovenstående forslag til helhedsplaner blev fremlagt på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre med sagen.

4.5 Nybyggeri

Der har været arbejdet på flere mulige nybyggerier i Hobro by. Desværre er det endnu ikke lykket os at få opstartet et byggeri, men Kommunalbestyrelsen har dog godkendt et projekt i området ved afd. 46 Hvilhøjvej. Om det lykkes os at få økonomien til at hænge sammen, vil blive afklaret i løbet af 2018, hvor grundkapitalen stadigvæk er 10%. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde blev bestyrelsen bemyndiget til at arbejde videre med sagen.

I midtbyen på hjørnet af Skibsgade og Nytorv, har boligforeningen været i dialog med Mariagerfjord Kommune, og diverse projektmagere om et muligt byggeprojekt. Der hersker dog usikkerhed om projektet kommer til at indeholde almene boliger, eller det bliver til det nye føtex. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde blev bestyrelsen bemyndiget til at arbejde videre med sagen.

Endelig er der stadigvæk Texaco grunden, som Kommunen endnu ikke har udbudt til salg. Det er vores forventning at grunden vil blive udbudt i løbet af 2018, og i den forbindelse er der indledt et samarbejde med et udviklingselskab, som ønsker at opføre et projekt magen til det som blev forelagt repræsentantskabsmødet i 2016.

5. Økonomi og regnskab

I lighed med tidligere år har vi lavet en summarisk sammenfatning af nogle af de væsentlige oplysninger om boligforeningens drift i de følgende afsnit.

5.1 Antal medlemmer

Medlemstallet har udviklet sig således:

antal nye medlemmer i år 2017:	684
antal nye medlemmer i år 2016:	624
antal nye medlemmer i år 2015:	629

Vi har haft en stigning i antal nye medlemmer i 2017, hvilket er positivt i forhold til udlejningssituationen.

I 2017 var der 990 på venteliste mod 882 i 2016. Herudover har vi haft 95 på oprykningssventeliste i år 2017 mod 87 i 2016.

5.2 Antal lejemålsenheder

Vi kan oplyse, at Boligforeningen dags dato administrerer 38 afdelinger som indeholder:

- 1325 boliger
- 3 erhvervslejemål
- 2 børnehaver
- 103 garager og carporte

eller i alt 1.433 lejemål. Omregnet efter begrebet lejemålsenheder, svarer det til 1375,6 lejemålsenheder.

5.3 Fraflytninger

Antal flytninger har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2017:	234
antal flytninger i år 2016:	234
antal flytninger i år 2015:	251

Det er positivt, at antal flytninger er på samme niveau som i 2016. Det giver en større stabilitet i afdelingerne, og på sigt kan det medvirke til en styrkelse af afdelingernes økonomi.

Antallet af fraflytninger ligger relativt stabilt gennem de seneste 3 år, og det er lykkedes at vende den stigende udvikling, der har været i de foregående år.

I de fleste afdelinger har vi ikke store vanskeligheder med at genudleje boligerne, og som nævnt ovenfor i afsnit 3.8 har tab ved lejeledighed været faldende.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemaal	2015	2016	2017
1	Randersvej 32 ABC	12	1	6	2
2	Jernbanegade 55 ABC	18	1	3	5
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	4	0	4
4	Krogsvej 1-19	10	1	2	0
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	1	0	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	2	0	5
7	Brogade 63 ABC	18	3	1	6
8	Mariagervej 1 AB	10	2	2	1
9	Morellgade 14 AB	12	4	1	2
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	10	6	4
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	1	3	1
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	9	12	7
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	6	10	8
15	Reberbanen 1-9	30	4	5	5
16	Stoldal 22-40	165	41	23	19
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	0	1	3
22	Morellgade 1-3	11	1	3	6
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	4	5	1
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	17	26	21
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvorum	40	9	1	11
26	Fortunaparken 80-112	42	6	6	1
27	Hohøje 1-97	49	6	6	5
28	Hohøje 242-292	26	2	3	3
29	Sdr. Allé 5	18	2	0	2
30	Adelgade 73 ABC	18	5	4	4
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	3	4	5
32	Amerikavej 28 A og B	51	30	35	30
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	0	0
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	6	2	1
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	1	1	2
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	3	0	3
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	5	5	3
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtsparken 11-25 og 46-50	11	0	0	0
44	Arden	289	61	57	61
46	Hvilhøjvej 1-39	20		1	3
	I alt	1.325	251	234	234

5.4 Årsregnskabet

Jeg vil gerne her citere bestyrelsens årsberetning, der er en integreret del af regnskabet:

Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsen har godkendt årsrapporterne for boligorganisationen og de 38 boligafdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen og afdelingerne anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2017 udgjort 3.550 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på 4.883.380 kr.

Bruttoadministrationsudgifterne i år 2017 var på samme niveau, som i år 2016.

Årets resultat er et underskud på 135.337 kr. som tages af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes ekstraordinære udgifter til nyansættelser og jubilæer.

Forventninger til 2018

Administrationsbidraget har i 2017 været fastholdt på kr. 3.550,- pr. lejemålsenhed. Ligeledes er der i 2018 budgetteret med uændret administrationsbidrag på kr. 3.550,-.

For at opretholde en jævn huslejudvikling reguleres administrationsbidraget så vidt muligt efter lønreguleringen for overenskomsten mellem BL og HK privat, men med effektivisering for øje skal budgettet stadig godkendes af bestyrelsen hvert år.

Boligforeningens budget for 2019 vil således få en stigning på 1,6% svarende til kr. 57,- pr. år pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget i 2019 bliver derfor kr. 3.607,- pr. lejemålsenhed.

Regnskabet er forsynet med følgende revisionspåtegning (ekstrakt):

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hobro Boligforening for regnskabsåret 01.01.17 – 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser ener fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision

og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionskik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

UDTALELSE OM JURIDISK-KRITISK REVISION OG SPARSOMMELIGHED ÅRSBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, og at der er taget skyldige hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer ener dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Hobro, den 23. april 2018

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pia Axelsen
Statsaut. revisor

5.5 Personaleområdet

Der er 20 ansatte i boligforeningen, der fordeler sig som følgende:

<u>Beboerservice:</u>	Peter Nielsen
	Bent Ole Andersen
	Jørgen Thomsen
	Hans Jørgen Thuesen (løsarbejder)
	Per Vammen
	Torben Kjærgaard
	Admandaris Alispahic
	Bo Drastrup Fjordbak
	Henrik Sørensen
	Jesper Wilhjelm
	Lotte Glargaard Larsen

Vi har desuden en boligsocial vicevært Kim Hansen Bundgaard tilknyttet Startbolig projektet på Amerikavej. Den sociale vicevært er ansat hos Mariagerfjord Kommune, men Hobro Boligforening afholder en lønudgift svarende til 30 timer om ugen. Udgiften til aflønning af den sociale vicevært er dækket af en bevilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Tidligere år har der været ansat sommerhjælp, men i forbindelse med effektiviseringstiltagene forsøger vi fremover at klare os uden sommerhjælp.

Administration: Lisbeth Pind
 Gitte Kirk Jensen
 Jette Christensen
 Anne Karina Karlsen
 Elsebeth Sejersen
 Anders Kjær
 Mikkel Poulsen
 Mette Hjort (projekt ansat)

Der afholdes regelmæssige personalemøder for begge personalegrupper. Møderne er tænkt som gensidig orientering ledelsen og personale imellem, men skal også medvirke til, at vi er på forkant med, hvad der rører sig i og omkring boligforeningen.

5.6 Oplysninger om foreningens økonomi

5.6.1 Udamortiserede ydelser (Bortfaldne prioritetsydelser)

Vi har i 2017 indbetalt i alt 9.772.178 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 327.515 kr. i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

5.6.2 Dispositionsfond og arbejdskapital

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2017:

Afdeling 7	Gavl	307.575 kr.
Afdeling 11	Skrænt	274.393 kr.
Afdeling 12/44	Nedsat leje	137.853 kr.
Afdeling 32	Driftstilskud	40.000 kr.
Udvikling/optimering	Digitalisering (scanning/Penneo)	97.868 kr.
Tilskud i alt		857.689 kr.

Ud over disse tilskud er der i overensstemmelse med lovgivningen ydet tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger. Disse tilskud har i alt udgjort følgende beløb:

Tab ved lejeledighed	192.554 kr.
Tab ved fraflytninger	259.464 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	452.018 kr.

Jeg henviser til afsnit 3.8 i nærværende beretning vedrørende tab ved lejeledighed og afsnit 3.9 vedrørende tab ved fraflytninger.

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 3 år er følgende:

	2015	2016	2017
Primo saldo	12.893.561	16.426.067	22.173.882
Tilgang:			
Bidrag, afdelinger	750.892	767.585	0
Rentetilskrivning	-51.575	185.781	241.437
Ydelser, udamortiserede lån	11.098.364	13.066.208	13.542.036
Negativ rentesikring	169.462	227.926	274.393
Overført fra arbejdskapitalen	0	0	
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.793.122	1.834.644	1.860.385
Renter af egen trækningsret i Landsbyggefonden	34.555	0	50.571
	26.688.381	32.508.031	38.142.704
Afgang:			
Tilskud til afdelinger	-1.976.693	-661.741	-1.309.707
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-8.116.159	-9.444.663	-9.772.178
Indbetalinger til nybyggerifonden	-169.462	-227.926	-274.393
Ultimo saldo	16.426.067	22.173.701	26.786.426

Dispositionsfonden er steget med 4,6 mio. kr. i 2017 og udgør ved årets udgang 26,8 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 11,9 mio. kr. Den disponible del er således steget med 1,8 mio. kr. siden 2016. Stigningen i dispositionsfonden gør os bedre økonomisk polstret til de udfordringer, der kan komme.

Det kan tilføjes, at vores arbejdskapital er steget med 390 tkr. i 2017, så den ved årets udgang udgør 2,2 mio. kr.

5.6.3 Trækningsretten

Vi har pr. 31.12.2017 opsparret 6.449.063 kr., som kan anvendes til at delvis finansiere af arbejder i afdelingerne.

5.6.4 Aktiviteter i afdelingerne

I september måned 2017 gennemførte vi de årlige afdelingsmøder. På møderne blev budgetterne for de enkelte afdelinger vedtaget. Alle afdelinger godkendte de forelagte budgetter. Vi henviser til de specificerede regnskaber, men vi kan oplyse følgende om afdelingernes resultater:

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat
1 Randersvej	73.181	78.001
2 Solgården	76.052	90.495
3 Allé Gården	107.384	170.058
4 Krogsvej	177.099	301.102
5 Grøndalsvænget	93.111	146.390
6 Brogården	212.121	481.996
7 Fjordglimt	80.839	212.558
8 Rosengården	119.752	139.849
9 Klokkergården	76.541	232.239

10 Grøndalsgården	300.955	631.425
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	116.574	25.646
12 Skovgården	340.991	381.535
13 Trianglen	47.755	52.225
15 Reberbanen	195.607	309.179
16 Stoldal	1.148.641	1.337.883
17 Lillegade / Vestergade	56.298	118.224
20 Red Barnets Børnehave	4.580	-28.346
21 Vinkelvejens Børnehave	160.380	193.678
22 Morellgade 1-3	27.020	77.420
23 Jernbanegade	78.974	154.563
24 Horsøparken	310.747	721.150
25 Sdr. Onsild, Hvorum, og Døstrup	10.780	134.296
26 Fortunaparken	195.703	183.705
27 Hohøje 1-97	376.500	641.499
28 Hohøje 242-292	18.459	25.182
29 Sønder Allé 5	141.585	286.234
30 Klintegården	72.395	67.294
31 Morellgade og Sønder Allé	-14.235	69.465
32 Amerikavej	5.769	-72.403
33 Onsildgade	141.709	198.301
34 Døstrupvej	42.017	147.881
35 Rosendals Allé og Klintevej	119.246	109.891
36 Viborg Landevej	11.685	24.716
40 H.I. Biesgade	64.690	85.196
42 Skivevej	-32.865	-235.937
43 Sindholtparken	11.049	11.049
44 Arden	495.663	345.228
46 Hvilhøjvej	126.005	357.333
I alt	5.590.757	8.206.201

5.6.5 Udvalgte nøgletal

Til belysning af udviklingen i boligorganisationens drift/indtjening de seneste 3 år gives følgende oversigt:

	2015	2016	2017
Antal lejermålsenheder	1.355,4	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (tkr.)	5.380	5.030	5.035
Nettoadministrationsudgifter pr. lejermålsenhed	3.474	3.267	3.270
Dispositionsfonden disponible del pr. lejermålsenhed	5.557	7.344	8.682
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejermålsenhed	1.167	1.284	1.565
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	-0,50%	0,97%	1,22%

5.5.6 Oversigt over henlæggelser

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afd.	Antal lejemål	Brutto etage m2	Planlagt og periodisk ved- ligeholdelse og fornyelser		I stand- sættelse ved fracflytn. konto 402	pr. lejemål konto 402	Henlagt til tab ved fracflytning	
			Konto 401	pr. m2 Konto 401			Konto 405	pr. lejemål Konto 405
1	12	768	1.760.422	2.292	60.215	5.018	4.615	385
2	18	1.290	984.167	763	122.025	6.779	13.235	735
3	12	864	980.975	1.135	90.793	7.566	8.488	707
4	10	960	644.282	671	115.254	11.525	3.816	382
5	8	551	360.473	654	116.447	14.556	5.476	685
6	17	1.237	1.672.249	1.352	83.039	4.885	6.300	371
7	18	1.374	698.750	509	28.488	1.583	13.696	761
8	10	707	641.992	908	44.978	4.498	7.599	760
9	12	870	1.421.948	1.634	31.320	2.610	8.550	713
10	32	2.321	1.466.955	632	72.560	2.268	21.621	676
11	18	1.866	1.065.353	571	40.541	2.252	14.044	780
12	57	3.607	3.901.312	1.082	237.892	4.174	29.015	509
13	40	2.576	2.180.366	846	57.805	1.445	6.821	171
15	30	2.264	1.869.019	826	55.796	1.860	3.020	101
16	165	14.254	11.573.686	812	377.715	2.289	115.264	699
17	7	642	559.659	872	62.563	8.938	3.073	439
20	0	653	78.455	120	0	0	0	0
21	0	569	398.602	701	0	0	0	0
22	11	700	616.541	881	11.019	1.002	3.401	309
23	16	941	760.305	808	38.879	2.430	9.822	614
24	124	9.385	3.059.962	326	273.218	2.203	43.275	349
25	40	3.039	712.796	235	75.968	1.899	14.835	371
26	42	3.467	1.706.110	492	55.224	1.315	18.643	444
27	49	4.605	664.558	144	119.201	2.433	17.221	351
28	26	2.308	848.730	368	152.732	5.874	9.151	352
29	18	1.328	617.362	465	23.696	1.316	11.908	662
30	18	1.188	352.485	297	67.035	3.724	11.952	664
31	20	1.016	978.249	963	28.923	1.446	7.719	386
32	51	1.244	2.290.932	1.842	162.114	3.179	21.244	417
33	8	656	504.160	769	76.144	9.518	4.713	589
34	10	244	212.072	869	19.050	1.905	4.635	464
35	16	1.440	372.512	259	115.973	7.248	11.957	747
36	8	582	312.176	536	35.919	4.490	2.748	344
40	64	5.632	2.914.791	518	174.524	2.727	42.877	670
42	18	1.325	306.300	231	83.412	4.634	0	0
43	11	1.071	316.354	295	58.899	5.354	7.279	662
44	289	20.208	6.434.163	318	997.988	3.453	51.923	180
46	20	2.194	196.436	90	30.000	1.500	5.366	268
I alt	1.325	99.946	56.435.659	565	4.197.349	3.168	565.302	427