

HOBRO BOLIGFORENING

Formandens beretning for perioden juni 2014 – maj 2015.

1. Indledning

Hobro Boligforening har været meget aktiv i det forløbne år. For første gang siden vi byggede i H.I. Biesgade har vi igangsat et nybyggeri, og vi har i 2014 gennemført mange renoveringsopgaver i vores afdelinger.

I bestyrelsen er vi selvfølgelig stolte af, at vi kan opretholde et så højt aktivitetsniveau, selvom vi er en relativt lille boligforening.

En af de aktiviteter, som har fyldt rigtigt meget i det forløbne år, har været gennemgangen og registreringen af alle de køkkenrenoveringer og øvrige kollektive råderetsrets arbejder, som er gennemført i boligforeningen i årenes løb.

Bestyrelsen har vedtaget en handlingsplan for 2015, som er et led i den forandringsproces, vi igangsatte i 2013. Det betyder ændringer i den måde vores medarbejdere gør tingene, og det skal alt sammen resultere i mere effektive procedurer og en bedre og mere ensartet service til os alle. Vi vil delegerede mere beslutningskompetence til vores viceværter, så de dagligdags problemer i boligerne kan blive løst hurtigere, og uden at I behøver at skulle en tur forbi vores kontor.

Alt dette, og meget andet, vil jeg fortælle mere om i de kommende afsnit i denne beretning, og jeg vil også fortælle om de planer vi har for det kommende år.

Lad mig også indledningsvis takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde i årets løb. Jeg føler, at vi sammen er med til at skabe grundlaget for, at vi fortsat kan være en sund, veldrevet og fremsynet boligorganisation.

2. Væsentlige begivenheder i det forløbne år

Jeg vil i dette afsnit fortælle lidt om de begivenheder og aktiviteter, som vi i bestyrelsen mener, har været de vigtigste i året, der er gået siden sidst.

2.1 Rækkehusene i Mølhøjparken

Det var med stor spænding, at vi efter sidste års repræsentantskabsmøde gik i gang med planlægningen af de 20 nye rækkehuse i Mølhøjparken her i Hobro.

Det var længe siden, at vi sidst startede et byggeri, og de nye huse er en helt ny type boliger, som er noget større end de rækkehuse, vi tidligere har bygget.

Byggeriets samlede byggesum er i Skema B budgetteret til ca. 32 mio. kr. Boligerne opføres som energi 2015 boliger.

Byggeriet er, som de fleste ved, i fuld gang, og vi forventer at blok 1 og 2 vil være klar til indflytning den 1. november 2015 mens blok 3 og 4 vil være klar den 15. november 2015. Der er således en forsinkelse på et par måneder i forhold til den oprindelige plan. Det skyldes især den meget våde vinter vi har haft, som har medført store udfordringer med vand på byggepladsen. Den store mængde nedbør i løbet af vinteren har også medført en række uforudsete udgifter, og vi forventer derfor en mindre overskridelse af den budgetterede byggesum med ca. 400 – 600 tkr.

Samlet set er vi meget tilfredse med forløbet indtil nu. Det bliver nogle flotte huse, og vi er helt overbeviste om, at de nye beboere bliver glade for de moderne og energivenlige boliger.

Jeg har nedenfor vist nogle fakta om de 20 boliger:

Type	Antal	Areal	Indskud	Husleje
Type 1, et plan	7 stk.	114,8 m ²	34.400 kr.	6.793 kr.
Type 2, 1,5 plan	6 stk.	99,7 m ²	29.900 kr.	5.899 kr.
Type 3, 1,5 plan	7 stk.	113,1 m ²	33.900 kr.	6.693 kr.

Der har været stor interesse for boligerne, og vi forventer derfor, at alle husene vil blive udlejet uden problemer.

Vi er derfor også allerede begyndt at tænke på en etape 2, hvor vi kan bygge yderligere 19-25 nye rækkehuse i samme område. Det vil styrke vores tilstedeværelse i området yderligere, og det er bestyrelsens overbevisning, at der er behov for flere familieboliger i dette område. Jeg vil derfor også på dette repræsentantskabsmøde indstille, at I bemyndiger bestyrelsen og ledelsen til at igangsætte endnu et byggeri i området.

2.2 Renoveringsopgaver

Der bliver ikke kun bygget nyt. Vi har i 2014 også gennemført mange renoveringsarbejder i vores afdelinger. Der er således anvendt i alt 5,1 mio. kr. fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og i alt 8,7 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse i årets løb.

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

	Alm. vedligeholdelse	Anvendt fra henlæggelser
Afdeling 1	103.467	37.614
Afdeling 2	132.088	19.608
Afdeling 3	95.803	0
Afdeling 4	148.941	209.569
Afdeling 5	73.065	216.871
Afdeling 6	160.354	58.092
Afdeling 7	147.929	67.186
Afdeling 8	41.211	8.480
Afdeling 9	67.105	79.624
Afdeling 10	235.445	141.784
Afdeling 11	340.547	204.404
Afdeling 12	496.066	5.419
Afdeling 13	315.331	291.094
Afdeling 15	235.344	434.517
Afdeling 16	1.440.387	384.017
Afdeling 17	48.935	43.863
Afdeling 20	29.164	46.634
Afdeling 21	16.924	35.761
Afdeling 22	68.167	161.548
Afdeling 23	47.494	11.976
Afdeling 24	715.586	381.186
Afdeling 25	289.732	49.728
Afdeling 26	269.933	33.007
Afdeling 27	562.534	317.815
Afdeling 28	184.142	260.612
Afdeling 29	90.393	4.049
Afdeling 30	119.849	344.385
Afdeling 31	131.189	37.358
Afdeling 32	109.937	53.641
Afdeling 33	45.506	20.583
Afdeling 34	17.559	1.485
Afdeling 35	137.674	39.325
Afdeling 36	25.798	27.907
Afdeling 40	191.197	12.244
Afdeling 42	59.600	72.395
Afdeling 43	44.487	69.680
Afdeling 44	1.495.437	937.964
Anvendt i alt	8.734.320	5.121.425

Derudover har hovedforeningen givet tilskud til renoveringsarbejder i afdelingerne for i alt 450 tkr.

2.3 Kollektiv råderet

Jeg fortalte jer på repræsentantskabsmødet sidste år, at boligforeningen i en årrække har praktiseret en procedure for køkkenrenoveringer, som siden har vist sig ikke at være helt i overensstemmelse med nuværende regler og praksis.

2.3.1 Ny procedure for kollektiv råderet

Der er derfor lavet en helt ny procedure for køkkenrenoveringer og andre kollektive råderetsarbejder. Denne procedure vil blive forelagt for alle vores afdelinger til godkendelse på afdelingsmøderne i september 2015. Først vil vi dog redegøre for indholdet i den nye procedure på dette repræsentantskabsmøde, så I får mulighed for at fortælle om det i jeres respektive afdelinger forud for afdelingsmøderne.

Vi i bestyrelsen synes, at der er lavet en god procedure, som giver alle vores beboere lige mulighed for at få lavet forbedringer i boligen mod en huslejestigning, svarende til finansieringsomkostningen.

Proceduren lægger op til, at renovering af køkken, bad og i visse afdelinger carporte kan finansieres af afdelingens midler eller i de større afdelinger ved optagelse af realkreditlån. Finansieringen af et nyt køkken sker over 15 år, og når lånet er tilbagebetalt vil huslejen igen blive nedsat med det samme beløb, som huslejen oprindeligt blev forhøjet med.

2.3.2 Tidligere køkkenrenoveringer

Vi har i vores boligforening tidligere praktiseret en procedure, hvor man ved køkkenrenoveringer fik forhøjet huslejen med en permanent huslejeforhøjelse. Huslejen er derfor ikke blevet nedsat, når det enkelte køkken har været tilbagebetalt.

Vores medarbejdere i administrationen har gennemgået og registreret alle de køkkenrenoveringer og øvrige kollektive råderetsarbejder, som i tidens løb er blevet udført i vores lejemål.

Det har været et meget omfattende arbejde, hvor man for hver eneste sag har fundet bilagsmateriale, tegninger og eventuelle andre oplysninger af relevans i forhold til sagen. Der er registreret 236 renoveringssager, som alle er blevet gennemgået i detaljer.

Vi har desuden søgt juridisk bistand fra eksterne juridiske rådgivere med henblik på at finde ud af, om der er lejere, som skal have nedsat huslejen og i nogle tilfælde måske endda skal have tilbagebetalt for meget betalt husleje.

Regelgrundlaget for den kollektive råderet findes i Lov om Almene Boliger §37b. Denne hjemmel blev indført i loven med virkning fra den 1. juli 2005.

Forud for denne ændring i Lov om Almene boliger var den kollektive råderet således ikke forankret i lovgivningen. Vi har fået oplyst af BL – Danmarks Almene Boliger, at den praksis som blev anvendt i Hobro Boligforening derfor var lovlig og almindeligt anvendt i Danmark indtil 1. juli 2005. Der er derfor heller ikke noget grundlag for at nedsætte huslejen for lejemål, som har fået udført køkkenrenoveringer før den 1. juli 2005.

Efter lovændringen i 2005 burde Hobro Boligforening imidlertid have ændret proceduren, således at huslejestigningen ophører når køkkenet er tilbagebetalt. Vores gennemgang af køkkenrenoveringer har derfor især drejet sig om perioden fra den 1. juli 2005 og frem. Vi har beregnet, hvor meget der allerede er betalt, og hvornår køkkenet er tilbagebetalt. Når køkkenet er betalt vil grundlaget for huslejestigningen bortfalde, og huslejen vil blive nedsat igen.

Alle berørte lejere har modtaget et brev med oplysning om datoen for huslejenedsættelsen, og disse datoer er registreret i vores IT systemer, så huslejen helt automatisk bliver nedsat når køkkenet er betalt.

Et lille antal lejere har allerede betalt mere end køkkenets pris. I disse tilfælde er huslejen blevet nedsat, og lejereren har fået tilbagebetalt det for meget indbetalte beløb. Der er udbetalt i alt ca. 40 tkr. til disse lejere.

Vi er i bestyrelsen glade for, at der nu er blevet ryddet op, og at vi har fået lavet en skriftlig procedure, der betyder at alle lejere blive behandlet ens, når der skal udføres renoveringsarbejder i boligen.

2.4 Oversvømmelse på Skivevej

Vores institution på Skivevej blev i oktober måned 2014 ramt af en oversvømmelse som følge af et skybrud, der resulterede i overløb fra det nærliggende vandløb.

Skaderne som følge af oversvømmelsen har desværre vist sig meget omfattende, og udbedringen af skaderne har foreløbig strakt sig over en periode på næsten et halvt år. Vi forventer, at de sidste boliger er klar til indflytning ultimo juli.

Vi har bedt vores rådgivere om forslag til en sikring af området, så fremtidige oversvømmelser forhåbentlig kan undgås.

2.5 Positiv udvikling i omkostninger til lejeledighed

Vores administration har gennem de seneste 2 år gjort en meget stor indsats for at nedbringe tabene fra ledige boliger i vores afdelinger.

I 2012 udgjorde de samlede tab ved lejeledighed 1.508 tkr., mens tabene i 2013 var nedbragt til 1.164 tkr.

Det er med stor tilfredshed, bestyrelsen har konstateret at tabene i 2014 er yderligere nedbragt til 449 tkr. Tab ved lejeledighed er dermed nedbragt til mindre en tredjedel på kun 2 år, hvilket vi må anerkende er meget tilfredsstillende.

Det betyder selvfølgelig ikke, at vi skal undlade at have fortsat fokus på tomgangsboliger, men det betyder, at vores indsats har virket.

2.6 Tab ved fraflytninger

Administrationen vil i det kommende år fokusere på, hvordan vi kan nedbringe tab ved fraflytninger. Dispositionsfondens andel af disse har i 2014 udgjort i alt 512 tkr.

Rykker- og inddrivelsesprocedurer vil blive gennemgået og beskrevet, og der vil i forbindelse med gennemgangen af proceduren blive sat fokus på, om der kan sættes tidligere ind i forhold til at begrænse størrelsen af eventuelle tilgodehavender fra fraflyttede lejere.

2.7 Lånekonverteringer

Det danske renteniveau har været historisk lavt og stadigt faldende gennem det seneste år. Det har betydet, at vi med fordel har kunnet omlægge nogle af afdelingernes realkreditlån.

Vores administration har selvfølgelig udnyttet denne mulighed til at nedbringe de årlige ydelser på lånene i nogle af vores afdelinger.

Vi vil fortsat være opmærksomme på konverteringsmuligheder, men der er naturligvis en grænse for hvor lavt renteniveauet kan blive, og vi tror derfor også, at mulighederne er ved at være udtømt.

2.8 Personaleforhold

Ejendomsservice

Mange af jer har allerede hilst på vores nye inspektør, som startede hos os den 1. september 2014. Thomas Petersen har afløst Steen Nørgaard som i december måned gik på pension efter mere end 20 års ansættelse hos Hobro Boligforening.

Thomas har allerede nu vist sig som en god støtte for bestyrelsen og ledelsen i forhold til gennemførelse af de planlagte ændringer i vores procedurer i ejendomsservice.

Vores 2 medarbejdere i Arden, Bo Drastrup-Fjordbak og Jørgen Hald, kunne i december måned 2014 fejre deres 25 års jubilæum i Hobro Boligforening og det tidligere Arden Boligforening. Jeg vil gerne også ved denne lejlighed takke for deres indsats i boligforeningen.

Administrationen

Vores bogholder, Elsebeth Sejersen, går på barselsorlov fra den 10. juli 2015. Jeg vil gerne ønske Elsebeth held og lykke, og vi glæder os til at se hende tilbage igen i maj 2016.

3. Handlingsplan for det kommende år

Vores administration er godt i gang med at gennemføre forandringer, som vil udvikle Hobro Boligforening til en moderne organisation, der arbejder professionelt og serviceorienteret.

Som det nyeste, kan jeg ved denne lejlighed oplyse, at åbningstiderne bliver udvidet, så kontakten til vores medarbejdere bliver nemmere. Der vil i nærmeste fremtid komme nærmere oplysninger på vores hjemmeside www.hobroboligforening.dk, men jeg kan godt løfte sløret for, at det blandt andet bliver muligt at komme på kontoret til kl. 17 om torsdagen.

3.1 Effektivisering og processer

Vi har fokus på nogle organisatoriske tiltag, som på længere sigt kan medvirke til en mere effektiv drift:

- ✓ Vedligeholdelsesplanlægning og henlæggelser
- ✓ Styrket indsats mod tomgangsleje
- ✓ Styrket indsats mod tab ved fraflytninger
- ✓ Effektiv administration
- ✓ Kvalitativ økonomistyring

3.1.1 Vedligeholdelsesplanlægning og henlæggelser

Boligforeningens nye inspektør er allerede gået i gang med en gennemgang af vores vedligeholdelsesplan og en ny vedligeholdelsesplan for nogle afdelinger vil blive forelagt for direktøren i juli måned forud for budgetlægningen for 2016.

3.1.2 Styrket indsats mod tomgangsleje og tab ved fraflytninger

Som nævnt ovenfor i afsnit 2.5 har vi allerede igennem de seneste 2 år fået nedbragt tab ved lejeledighed til en tredjedel af niveauet i 2012.

I andet halvår 2015 vil der blive sat fokus på tab ved fraflytninger, som i 2014 har belastet vores dispositionsfond med i alt 512 tkr.

Vores procedure vil blive gennemgået og beskrevet, og der vil i forbindelse med gennemgangen af proceduren blive sat fokus på, hvordan vi kan begrænse størrelsen af eventuelle tilgodehavender fra fraflyttede lejere.

3.1.3 Effektiv administration

Der er igangsat et arbejde, hvor vores vigtigste procedurer bliver skrevet ned. Formålet med dette arbejde er at sikre, at alle sager bliver behandlet ens af vores medarbejdere. På den måde undgår vi, at nogen kan føle, at der sker forskelsbehandling.

Bestyrelsen har konstateret, at der allerede er en god fremdrift i arbejdet med at opnå ensartethed og gennemsigtighed i vores procedurer.

Vores direktør har også fortalt os, at der vil blive udarbejdet en personalehåndbog, som fastlægger retningslinjerne for den enkelte medarbejders arbejde i vores virksomhed.

I forbindelse med den gennemgang af procedurer, som ledelsen har igangsat, vil der blive lavet ændringer, som forbedrer beboerservice og samtidig sikrer den fornødne effektivitet i udførelsen af opgaverne.

Et eksempel på dette er, at nøgleudlevering nu foregår hos viceværten, som samtidig gennemgår lejemålet med den nye lejer. Det betyder, at vi har lagt 2 arbejds gange sammen i den nye procedure, og samtidig har vi forbedret service til beboeren, som ikke skal hente sin nøgle på kontoret.

Vores viceværter bliver tildelt en højere grad af beslutningskompetence i relation til de daglige forhold i boligafdelingerne. Langt de fleste forespørgsler kan rettes direkte til viceværten. Det betyder en forbedring af servicen til den enkelte beboer, som ikke behøver at skulle kontakte kontoret.

Der er et stort potentiale for digitalisering i vores boligforening, og ledelsen har implementeret en række tiltag gennem de seneste 2 år. Vi vil fortsat løbende vurdere mulighederne for digitalisering af vores processer.

3.1.4 Kvalitativ økonomisk styring

Ledelsen har igangsat en modernisering af boligforeningens økonomiske styring. Der vil blive implementeret en økonomisk styring, som sikrer, at der bliver foretaget en løbende budgetopfølgning på væsentlige områder. Her tænkes eksempelvis på vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i afdelingerne.

4. 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.

4.1 Antal medlemmer

Medlemstallet har udviklet sig således:

antal nye medlemmer i år 2014:	527
antal nye medlemmer i år 2013:	448
antal nye medlemmer i år 2012:	443

Det er glædeligt, at vi kan fastholde en stigning i tilgangen af nye medlemmer.

Antal flytninger/rokeringer har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2014:	276
antal flytninger i år 2013:	307
antal flytninger i år 2012:	297

Det er positivt, at antal flytninger er faldet. Det giver en større stabilitet i afdelingerne, og på sigt kan det medvirke til en styrkelse af afdelingernes økonomi, hvis vi kan fastholde lejerne i boligerne.

4.2 Fraflytninger

Antallet af fraflytninger ligger relativt stabilt gennem de seneste 3 år, men som nævnt ovenfor er det 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. Der er dog stadig visse udlejningsvanskeligheder i afdeling 44 og sæsonbetingede udfordringer i afdeling 32. Som nævnt i afsnit 2.5 ovenfor er det lykkedes at nedbringe tomgangsperioderne ganske væsentligt til gavn for boligforeningens overordnede økonomiske stilling.

Vi har haft 641 på venteliste i år 2014 mod 336 i 2013 og herudover har vi haft 39 på oprykningsventeliste i år 2014 mod 50 i 2013.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemaal	2012	2013	2014
1	Randersvej 32 ABC	12	2	2	1
2	Jernbanegade 55 ABC	18	5	1	2
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	1	0	0
4	Krogsvej 1-19	10	1	1	2
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	0	1	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	0	5	7
7	Brogade 63 ABC	18	6	3	4
8	Mariagervej 1 AB	10	1	1	2
9	Morellgade 14 AB	12	3	3	5
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	4	10	5
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	0	0	2
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	13	13	8
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	9	12	9
15	Reberbanen 1-9	30	2	3	3
16	Stoldal 22-40	165	39	30	29
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	2	1	1
22	Morellgade 1-3	11	4	1	8
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	1	6	7
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	27	41	18
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvornum	40	10	10	9
26	Fortunaparken 80-112	42	5	9	6
27	Hohøje 1-97	49	7	11	11
28	Hohøje 242-292	26	1	0	1
29	Sdr. Allé 5	18	3	6	2
30	Adelgade 73 ABC	18	3	2	4
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	6	4	8
32	Amerikavej 28 A og B	51	41	37	29
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	1	1
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	6	3	7
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	2	5	3
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	2	1	2
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	8	3	8
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtparken 11-25 og 46-50	11	2	0	0
44	Arden	289	77	81	72
	I alt	1.306	293	307	276

Vi har, som de foregående år, en udfordring med udlejningen af visse boliger i afdeling 44 og sæsonbestemte udlejningsvanskeligheder med ungdomsboligerne i afdeling 32 på Amerikavej.

Tab ved lejeledighed i afdeling 44 er dog faldet væsentligt i 2014. De samlede tab i 2014 har udgjort 303.775 kr., hvilket er et fald på 334.947 kr. eller mere end en halvering. Det er meget positivt, at vi i løbet af så kort tid har oplevet en så stor effekt af de tiltag, vores administration har iværksat for at fremme udlejningen af boligerne. Bestyrelsen er særdeles tilfreds med denne udvikling.

På Amerikavej har vi ofte en tomgangsperiode fra medio februar til juli måned. Vi kan dog se, at Startbolig projektet som forventet har haft en positiv effekt på udlejningssituationen i afdelingen. Det er ligeledes med stor tilfredshed, bestyrelsen kan konstatere dette.

I afdeling 32 er der i 2014 realiseret et tab på 28.945 kr. ved lejeledighed. Der er her tale om et fald på 142.326 kr. i forhold til 2013.

Vi kan oplyse, at Boligforeningen dags dato administrerer 37 afdelinger som indeholder:

- ✓ 1305 boliger
- ✓ 3 erhvervslejemål
- ✓ 2 børnehaver
- ✓ 104 garager og carporte

eller i alt 1.414 lejemål.

Omregnet efter begrebet der hedder lejemålsenheder, svarer det til 1355,8 lejemålsenheder.

4.3 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 37 boligafdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen og afdelingerne anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2014 udgjort 3.611,76 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på 4.895.379,50 kr. Vederlaget er faldet med 50,11 kr. i forhold til 2013, svarende til ca. 1,4 %.

Administrationsbidraget er igen i 2014 påvirket af en række større engangsomkostninger til blandt andet indretning af lokaler og udgifter i forbindelse med fratrædelse.

Årets resultat er et underskud på 122.197,26 kr.

Resultatet er negativt påvirket af ekstraordinære udgifter på 140.320,10 kr., som har resulteret i et mindre underskud for året.

Forventninger til 2015

Generationsskiftet i boligorganisationens ledelse er nu fuldt gennemført, og bestyrelsen forventer et stabilt år i 2015.

Boligorganisationens regnskab har både i årene 2013 og 2014 været påvirket af væsentlige omkostninger, afledt af den igangværende forandringsproces. Bestyrelsen forventer, at omkostningerne stabiliserer sig i 2015. Der budgetteres med et administrationsbidrag på 3.500 kr. pr. lejemål.

Regnskabet er forsynet med følgende revisionspåtegning:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til øverste myndighed i almen boligorganisation Hobro Boligforening

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisation Hobro Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsregnskabet, der består af resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter 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.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsskik, jf. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2014 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetter har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

UDTALELSE OM ÅRSBERETNINGEN

Vi har i henhold til god revisionsskik gennemlæst årsberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 22. april 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Pia Axelsen
Statsaut. revisor

4.4 Personaleområdet

Der er uændret 17 ansatte i boligforeningen, der fordeler sig som følger:

Ejendomsservice: Peter Nielsen
Leif Rasmussen
Jørgen Thomsen
Ricki Villadsen
Per Vammen
Torben Kjærgaard
Admandaris Alispahic
Jens Erik Graversen
Bo Drastrup Fjordbak
Jørgen Hald

Vi har desuden en boligsocial vicevært 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 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Herudover har vi løbende haft praktikanter og vikariater i ejendomsservicefunktionen.

Administration: Kenneth Taylor Hansen
Thomas Jefta Petersen
Britt Espensen
Jette Christensen
Anne Karina Karlsen
Elsebeth Sejersen
Ulla Dalsgaard (barselsvikar)

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

4.5 Oplysninger om foreningens økonomi

4.5.1 Udamortiserede ydelser (Bortfaldne prioritetsydelser)

Vi har i 2014 indbetalt i alt 5.157.589 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 707.312 kr. i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

4.5.2 Dispositionsfonden

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2014:

Afdeling 25	Tilskud til nye døre og vinduer	450.000 kr.
Afdeling 29	Driftstilskud	160.000 kr.
Afdeling 44	Driftstilskud	163.800 kr.
Tilskud i alt		773.800 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	448.656 kr.
Tab ved fraflytninger	509.362 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	958.018 kr.

Jeg henviser til afsnit 2.5 i nærværende beretning vedrørende tab ved lejeledighed og afsnit 2.6 vedrørende tab ved fraflytninger,

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 3 år er følgende:

	2012	2013	2014
Primo saldo	6.759.252	4.781.058	9.480.539
Tilgang:			
Bidrag, afdelinger	310.248	313.190	744.115
Rentetilskrivning	26.044	49.481	88.090
Ydelser, udamortiserede lån	4.358.699	6.145.267	7.699.932
Negativ rentesikring	0	0	40.488
Overført fra arbejdskapitalen	0	2.841.484	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.679.056	1.721.686	1.770.292
Renter af egen trækingsret i Landsbyggefonden	48.737	21.102	0
	13.182.036	15.873.268	19.823.456
Afgang:			
Tilskud til afdelinger	-4.989.570	-1.942.452	-1.731.818
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-2.739.786	-4.450.277	-5.157.589
Indbetalinger til nybyggerifonden	-671.622	0	-40.488
Ultimo saldo	4.781.058	9.480.539	12.893.561

Dispositionsfonden er steget med 3,4 mio. kr. i 2014 og udgør ved årets udgang 12,9 mio. kr. som det fremgår af ovenstående specifikation. Det er positivt, at vores dispositionsfond er stigende, og at vi derfor er blevet bedre polstret til de udfordringer, der kan komme.

Det kan tilføjes, at vores arbejdskapital er steget med 87 tkr. i 2014, så den ved årets udgang udgør 1,4 mio. kr.

Der er i 2013 overført 2,8 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden i relation til kapitalbindingerne i administrationsejendomme.

4.5.3 Trækningsretten (Egne midler)

Vi har pr. 31.12.2014 opsparet 3.721.046 kr. til senere anvendelse, som kan anvendes til at bidrage med beløb til forbedringer/moderniseringer i afdelingerne.

Tilskuddene ydes i henhold til boligorganisationens fortrinsret til tilskud af en andel af de pligtmæssige bidrag, som boligorganisationens byggefond indbetaler til fonden efter den 1. januar 1980. Der henvises dog til begrænsningen i beregningen af det endelige tilskud, hvorefter tilskud til de omhandlede arbejder kan beregnes på grundlag af bidrag, som først indbetales til fonden efter arbejdets udførelse, dog ikke udover 5 år fra dette tidspunkt og med forbehold af tilstedeværelse af de nødvendige midler.

4.5.4 Aktiviteter i afdelingerne

I september måned 2014 gennemførte vi de årlige afdelingsmøder. På møderne blev budgetterne for de enkelte afdelinger vedtaget. Alle afdelinger, med undtagelse af en enkelt afdeling, godkendte de forelagte budgetter.

Vores aktiviteter i afdelingerne, som afdelingsmøderne i september sidste år besluttede, er godt på vej til at blive gennemført.

Vi henviser til de specificerede regnskaber, men vi kan oplyse følgende om afdelingernes resultater:

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat
1 Randersvej	21.049	82.445
2 Solgården	-21.442	7.714
3 Allé Gården	12.699	58.516
4 Krogsvej	-11.755	-4.574
5 Grøndalsvænget	42.236	69.245
6 Brogården	59.945	113.981
7 Fjordglimt	1.490	27.718
8 Rosengården	-2.420	475
9 Klokkergården	38.516	51.107
10 Grøndalsgården	0	4.812
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	-3.656	1.469
12 Skovgården	63.761	194.605
13 Trianglen	13.316	10.844
15 Reberbanen	-4.153	36.273
16 Stoldal	29.791	32.974
17 Lillegade / Vestergade	21.140	34.561
20 Red Barnets Børnehave	-9.512	-20.692
21 Vinkelvejens Børnehave	62.321	128.038
22 Morellgade 1-3	5.982	57.893
23 Jernbanegade	84.926	117.422
24 Horsøparken	47.936	50.274
25 Sdr. Onsild, Hvornum, og Døstrup	18.286	10.398
26 Fortunaparken	-819	1.690
27 Hohøje 1-97	-32.231	222
28 Hohøje 242-292	51.162	269.255
29 Sønder Allé 5	-857	-857
30 Klintegården	-9.352	69.682
31 Morellgade og Sønder Allé	5.698	3.733
32 Amerikavej	10.024	19.247
33 Onsildgade	45.684	66.085
34 Døstrupvej	48.204	89.764
35 Rosendals Allé og Klintevej	7.026	9.857
36 Viborg Landevej	10.217	10.323
40 H.I. Biesgade	50.514	298.295
42 Skivevej	-20.989	-4.896
43 Sindholtparken	-18.035	-20.782
44 Arden	67.638	-1.507.315
I alt	684.340	369.801

4.5.5 Udvalgte nøgletal

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

	2012	2013	2014
Antal lejemålsenheder	1.365,8	1.355,8	1.355,8
Bruttoadministrationsudgifter (tkr.)	4.984	5.332	5.498
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.443	3.662	3.612
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	68	11	11
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	256	1.184	3.323
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	2.200	955	1.035
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	2,36%	1,27%	1,29%

Det fremgår af oversigten at administrationsbidraget er faldet med 50 kr. i forhold til 2013. Administrationsbidraget er igen i 2014 påvirket af en række større engangsomkostninger til blandt andet indretning af lokaler og udgifter i forbindelse med fratrædelse.

Hobro Boligforening har pr. 31. december 2014 bundet i alt 3.302 tkr. på dispositionsfonden til finansiering af administrationsejendomme.

4.5.6 Oversigt over henlæggelser

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afde- ling	Bruttoetag eareal i m ²	Antal lejemål	Planlagt og periodisk vedligeholdels e og fornyelser (konto 401)	Konto 401 pr. m ²	Istandsættel se ved fraflytning (konto 402)	Konto 402 pr. lejemål	Henlagt til tab ved fraflytning (Konto 405)	Konto 405 pr. lejemål
1	768	12	1.354.414	1.764	13.056	1.088	43.883	3.657
2	1.290	18	632.806	491	26.411	1.467	101.335	5.630
3	864	12	632.957	733	64.790	5.399	38.316	3.193
4	960	10	236.424	246	0	0	97.246	9.725
5	512	8	249.201	487	67.015	8.377	39.028	4.879
6	1.237	17	1.310.513	1.059	33.170	1.951	46.359	2.727
7	1.374	18	361.832	263	3.847	214	19.464	1.081
8	707	10	494.820	700	31.902	3.190	10.809	1.081
9	870	12	1.022.037	1.175	616	51	36.230	3.019
10	2.321	32	630.928	272	8.509	266	11.605	363
11	1.866	18	528.408	283	45.708	2.539	25.525	1.418
12	3.607	57	3.180.169	882	184.125	3.230	18.403	323
13	2.576	40	1.571.273	610	31.508	788	12.880	322
15	2.264	30	1.205.370	532	85.624	2.854	33.035	1.101
16	14.254	165	9.820.532	689	112.629	683	71.267	432
17	642	7	435.302	678	79.731	11.390	33.327	4.761
20	653	0	109.751	168	0	0	0	0
21	569	0	323.208	568	0	0	0	0
22	700	11	502.860	718	8.400	764	3.500	318
23	941	16	713.425	758	25.965	1.623	4.404	275
24	9.385	124	2.220.897	237	292.064	2.355	46.492	375
25	3.039	40	342.177	113	61.880	1.547	15.195	380
26	3.467	42	1.721.382	497	20.802	495	40.762	971
27	4.605	49	551.195	120	0	0	37.662	769
28	2.308	26	2.211.907	958	106.535	4.098	94.523	3.636
29	1.328	18	385.817	291	0	0	16.908	939
30	1.188	18	294.819	248	0	0	71.952	3.997
31	1.016	20	713.570	702	12.192	610	7.659	383
32	1.244	51	1.952.930	1.570	146.990	2.882	8.925	175
33	656	8	410.865	626	44.636	5.580	24.713	3.089
34	293	10	158.571	541	14.610	1.461	6.820	682
35	1.440	16	751.048	522	66.054	4.128	6.637	415
36	582	8	267.874	460	32.290	4.036	5.820	728
40	5.632	64	1.623.562	288	94.406	1.475	113.293	1.770
42	1.325	18	284.618	215	59.580	3.310	0	0
43	1.071	11	218.592	204	38.900	3.536	27.278	2.480
44	20.208	289	5.805.902	287	1.275.866	4.415	202.081	699
I alt	97.762	1.305	45.231.956	463	3.089.811	2.368	1.373.336	1.052