

## **Hobro Boligforening**

### **Formandens beretning for perioden juli 2012 - juni 2013.**

#### **1. Indledning**

Jeg vil starte denne beretning med at takke mine kolleger i bestyrelsen og boligforeningens medarbejdere for et godt samarbejde i det forløbne år.

Mange lejere har i årets løb henvendt sig til mig for at drøfte forskellige forhold i deres respektive afdelinger og forhold som har betydning for boligforeningen som helhed. Jeg er taknemmelig for disse henvendelser, som giver bestyrelsen et godt grundlag for at træffe beslutninger, som forhåbentlig kommer os alle til gavn både på kort og langt sigt.

Hobro Boligforening står godt rustet til fremtiden, men vi må også erkende, at vi må forholde os til de udfordringer, der er i forhold til udlejningssituationen i visse af vores afdelinger. Præcis som andre steder i landet har vi måttet erfare problemer med udlejningen af vores boliger i de mindre byer. Det vil derfor være et fokusområde for hovedbestyrelsen og vores nye ledelse i de kommende år.

Mine foreløbig 10 år som formand for Hobro Boligforening har budt på mange spændende projekter og en rigtig god udvikling. Hvert år har budt på sine spændende begivenheder, og det seneste år har ikke været nogen undtagelse.

Foreningen har fået ny ledelse, og byggeriet af vores nye administrationslokaler på Smedevej 28 er godt i gang – blot for at nævne nogle få af de begivenheder jeg vil omtale i de følgende afsnit.

Beretningen vil handle om nogle af de væsentlige begivenheder i årets løb, ligesom jeg vil berøre nogle af de vigtige udfordringer, der ligger foran os i de kommende år.

Idet denne skriftlige beretning udsendes inden mødet, vil min mundtlige beretning kun indeholde udpluk fra den skriftlige. Der vil på selve mødet naturligvis kunne stilles spørgsmål til såvel den skriftlige som den mundtlige beretning.

## **2. Det forløbne år**

### **2.1 Samarbejdet med Mariagerfjord Kommune**

Vi har i det forløbne år fastholdt et godt samarbejde med kommunen. Der har godt nok været kurrer på tråden. Jeg kan nævne skaktsagen i Reberbanen, dispensationsansøgning om skaktlukning i øvrige afdelinger og Skelund sagen – men i det gode samarbejde kan man godt tage lidt hårdt ved hinanden og alligevel finde en god løsning på problemerne.

I bestyrelsen tror vi på en god dialog, men aldrig uden at stille kontante krav også. Vi er en nyttig udviklingspartner for kommunen og skal behandles som sådan.

I de kommende år er der spændende muligheder på vej. Vi har fornyet vores udviklingskontrakt på midtby projektet i Hobro og er i første række her. Vi har besluttet at være aktive i ansøgning om konkret køb af grund på Ølsvej til et nyt tæt lavt byggeri, og der sker spændende ting på Havnen i Hadsund. Vi skal være med, hvor det sker i vores kommune.

### **2.2 Lejeledighed**

Ligesom de fleste andre steder i Danmark, oplever vi udlejningsvanskeligheder i de mindre byer. Vi har samlet set haft tab ved lejeledighed på 1.508.196 kr. i 2012, heraf kan hele 968.320 kr. henføres til afdeling 44.

Lejetabene skal dækkes af vores dispositionsfond og er derfor samlet set en belastning for foreningens økonomi på længere sigt.

Det vil blive nødvendigt at analysere og vurdere det fremtidige boligbehov i de enkelte byer. Sådanne vurderinger må lægges til grund for boligforeningens beslutninger om boligkapaciteten i de enkelte afdelinger.

Boligforeningens bestyrelse og ledelse vil i de kommende år gennemføre sådanne undersøgelser og gennemføre tiltag, som kan medvirke til at nedbringe tab ved lejeledighed.

Vi har i det forløbne år forsøgsvis nedsat huslejen med 1.000 kr. for 15 lejemål på Bytorvet i Arden. Før lejenedsættelsen var boligerne meget vanskelige at udleje, men nedsættelsen af lejen har betydet, at alle 15 lejemål blev udlejet.

I dette tilfælde har en nedsættelse af huslejen været en succes.

Vi må dog holde os for øje, at huslejberegningen skal være baseret på et princip om balanceleje, og nedsættelser af huslejen kan kun i særlige tilfælde bringes i anvendelse som et middel til udlejning af boligerne.

Afdelingen får et årligt tab på 180.000 kr., som følge af den nævnte lejenedsættelse. Dette tab dækkes af dispositionsfonden på lige fod med tab ved lejeledighed.

### **2.3 Afdeling 45, Skelund**

Hobro Boligforening overtog i foråret 2012 administrationen af 10 boliger, beliggende Stationsvej 2, Skelund med regnskabsmæssig virkning fra 1. oktober 2011. Siden overtagelsen af administrationen har vi forsøgt en række initiativer med henblik på at udlejning af boligerne, men desværre må vi konstatere, at samtlige 10 boliger fortsat står i tomgang.

Der er efter vores vurdering ikke på nuværende tidspunkt forhold, som taler for, at boligerne vil kunne genudlejes indenfor en overskuelig fremtid.

Afdelingen har i perioden 1. oktober 2011 – 31. december 2012 realiseret et tab på 899.910 kr., hvoraf et lejetab på 692.003 kr. er dækket af en lejetabsgaranti fra Mariagerfjord Kommune. Denne lejetabsgaranti er gældende til 30. september 2013, men vil ikke blive forlænget efter denne dato. Det er derfor vores forventning, at det økonomiske grundlag for afdelingens fortsatte drift ikke længere er tilstede efter 30. september 2013.

Ledelsen har i afdelingens regnskab pr. 31. december 2012 nedskrevet ejendommen med 5.311.738 kr. til den forventede realisationsværdi for ejendommen, som er skønnet til 4.500.000 kr. Realisationsværdien for ejendommen er vanskelig at vurdere, og vil derfor kunne variere væsentligt i både positiv og negativ retning.

Efter nedskrivning af ejendommen udgør afdelingens underskud i alt 5.519.645 kr. for perioden 1. oktober 2011 – 31. december 2012.

Boligforeningens direktør har den 11. april 2013 deltaget i et møde med LR Realkredit, som er panthaver i ejendommen. Sammen med en repræsentant for Mariagerfjord Kommune har vi på dette møde redegjort for situationen i afdelingen, herunder at der ikke har været likviditet i afdelingen til at betale terminsydelsen pr. 31. marts 2013.

Vi har den 8. maj 2013 sendt en ansøgning om salg af ejendommen til Mariagerfjord Kommune.

## **2.4 Byggeriet, Smedevej 28**

Byggeriet af boligforeningens nye administrationsbygning på Smedevej er nu i fuld gang. Vores nye kontor vil være klar til indflytning den 1. november 2013.

Vores personale glæder sig til at servicere beboerne fra de nye og tidssvarende lokaler, som vil give langt bedre rammer for at kunne give en god service til de beboere, som henvender sig på kontoret.

Opførelsessummen for den nye kontorbygning udgør ca. 4,5 mio. kr.

Den nye administrationsbygning opføres i tilknytning til det allerede eksisterende fælleshus på Smedevej. Det er vores forventning at vi med det nye centrum for foreningen vil skabe rammerne for øget aktivitet i fælleshuset til glæde for os alle.

## **2.5 Affaldsskakter, Reberbanen**

Der har været en del debat i offentligheden omkring affaldshåndteringen i vores afdeling 15, Reberbanen 1-9.

Bestyrelsens holdning har hele tiden været, at den løsning der er etableret i afdelingen er god og fornuftig. Vi har strakt os langt for at imødekomme krav og ønsker.

Det har været vigtigt for bestyrelsen at værne om beboerdemokratiets afgørelser, og derfor har sagen haft en principiel karakter. Bestyrelsen ønsker selvfølgelig, at vi alle sammen har de bedst mulige forhold i og omkring vores boliger. Vi må dog også påtage os et ansvar for, at de løsninger der stilles til rådighed for beboerne ligger indenfor rimelige rammer i forhold til en afvejning af fordele, ulemper og økonomiske hensyn.

Mariagerfjord Kommunes udvalg for Teknik og Miljø har på et møde den 8. april givet dispensation til permanent nedlæggelse af affaldsskakterne i ejendommen.

Vi er i bestyrelsen glade for, at sagen på denne måde har fået en fornuftig afslutning, og retssagen mod Mariagerfjord Kommune er derfor trukket tilbage.

Kommunens dispensation er betinget af, at vi etablerer en ordning med afhentning af affald hos gangbesværede beboere. Afhentning af affald kan bestilles pr. telefon.

## **2.6 TV programpakker**

Boligforeningen har tidligere administreret den enkelte beboers valg af antennepakke. Dette er nu ændret således, at kun basispakken opkræves over huslejen. Hvis man ønsker en større pakke skal man derfor selv tage kontakt til TV

udbyderen og ligeledes selv sørge for afregning af forskelsbeløbet fra basispakken til den større pakke man har bestilt.

Vi mener, at det er en god løsning, som giver den enkelte beboer fuld fleksibilitet i forhold til valg af TV pakke.

## **2.7 Ny direktør i boligforeningen**

Vores forretningsfører gennem næsten 30 år, Leo Nielsen, har i det forløbne år valgt at fratræde sin stilling for at gå på pension.

Det var naturligvis med vemod bestyrelsen modtog Leo's opsigelse i august måned sidste år, med fratræden 28. februar 2013.

Bestyrelsen påbegyndte i efteråret 2012 en ansættelsesproces i samarbejde med Mercuri Urval, som er et af Danmarks førende rekrutteringsfirmaer.

Der har i ansættelsesforløbet været lagt stor vægt på, at den nye direktør har de nødvendige ledelsesmæssige kvalifikationer til at kunne sikre boligforeningens strategiske udvikling og medvirke til at skabe en moderne og attraktiv boligforening.

## **2.8 Ny hjemmeside**

Bestyrelsen har længe ønsket en ny, mere tidssvarende og mere brugervenlig hjemmeside for boligforeningen. Administrationen har derfor i de seneste 2 måneder arbejdet intenst på at udvikle en sådan ny hjemmeside, og det er forventningen at den vil være i fuld drift i løbet af sommeren.

Den nye hjemmeside er blot første skridt i retning mod en øget IT anvendelse, og der er allerede overvejet en række initiativer, som vil kunne forbedre serviceringen af beboerne.

### **3. Hobro Boligforening og fremtiden**

Bestyrelsen og vores nye direktør vil i de kommende år gennemføre en forandringsproces med fokus på at udvikle boligforeningen til en moderne servicevirksomhed.

Vores administration og ejendomsservice har som en vigtig opgave at servicere beboerne, og det er derfor vores mål, at skabe en moderne og attraktiv boligforening, der i lokalområdet er en foretrukken samarbejds- og forretningspartner, og synlig og nyskabende i branchen generelt.

Bestyrelsen vil sammen med vores nye direktør iværksætte tiltag og ændringer i vores procedurer, som kan medvirke til at realisere bestyrelsens målsætning. Det vil blandt andet indebære en øget digitalisering og udnyttelse af de IT værktøjer, som kan give en mere effektiv servicering af beboerne.

#### **3.1 Udvikling og fornyelse**

Den almene boligsektor befinder sig i en brydningstid, hvor samfundet omkring os stiller stigende krav igennem mere kompliceret lovgivning og pres for løsning af ganske komplekse opgaver i forbindelse med fx helhedsplaner samt øgede ambitioner for samarbejdet med kommunerne i forbindelse med styringsdialogen.

Hvad der var godt for 10 og 20 år siden, er i dag ikke tilstrækkeligt. Det stiller krav til boligorganisationerne om en løbende udvikling og fornyelse.

Det må forventes at mindre boligorganisationer (mindre end 2-3.000 lejemål) i stigende omfang får udfordringer ved at konkurrere på kvalitet og pris med større administrationer. Vi kan dog med stolthed konstatere, at vi klarer os fint i sammenligningen med større organisationer.

Det er særligt udgifter til udvikling af elektroniske værktøjer, hjemmeside med flere selvbetjeningsfunktioner, webportaler for bestyrelser og afdelingsbestyrelser, som øger skellene imellem de mindre og de større administrationer. Det er en udvikling som vil fortsætte.

Der forventes ikke lovindgreb med krav om sammenlægning af boligorganisationer, men der er i forbindelse med den styringsreform, som blev igangsat i 2010, en kraftig opfordring til hele den almene sektor om på frivilligt grundlag at fremtidssikre strukturen.

Som led i styringsreformen skal der således gennemføres en debatfase, hvor boligorganisationer og kommuner skal drøfte boligorganisationernes fremtidige struktur, og på baggrund af dette skal BL, KL og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemføre en landsdækkende evaluering med henblik på at vurdere behovet for yderligere initiativer på området.

### 3.2 Visioner for boligorganisationen

Valg af administrationsform er ikke kun et spørgsmål om, hvem der skal skrive lejekontrakterne, opkræve huslejen og betjene bestyrelse og repræsentantskab. Det er i høj grad også en beslutning om boligorganisationens fortsatte udvikling. Derfor er det også vigtigt, at bestyrelsen benytter anledningen til at tænke langt og opstille nogle visioner for fremtiden. Heri kan fx indgå overvejelser som:

- **Skal boligorganisationen søge at være aktive som bygherre på nybyggeri?**
- **Er der behov for fremtidssikring af nogle af de eksisterende afdelinger**
  - Har de en indretning, der svarer til efterspørgslen?
  - Er der tilstrækkelig god tilgængelighed for ældre og handicappede?
  - Svarer boligstrukturen til fremtidens behov?
  - Er der bygningsmæssige problemer, som skal analyseres?
  - Er der behov for energibegrænsende initiativer?
- **Skal boligorganisationens profil bevares uændret, eller skal der justeres?**
  - Er der behov for mere offensive kriterier for udlejning, fx aftale om fleksibel udlejning?
  - Er der behov for at markedsføre boligerne mere offensivt?
  - Er beboerne begejstrede for deres boliger, eller kan boligorganisationen medvirke til at øge tilfredsheden?
  - Gennemføres der beboertilfredshedsanalyser?
  - Er alt bestyrelsesmateriale tilgængeligt på internettet?
- **Kommunikationsstrategi**
  - Skal boligorganisationen være mere aktivt synligt på internettet?
  - Er der behov for anden form for beboerinformation?
  - Er der behov for at markere boligorganisationen i lokalområdet?
- **Forvaltningsrevision**
  - Er lovgivningens krav opfyldt?
  - Skal der videreudvikles forretningsgange, målsætninger, nøgletal, benchmarking m.v.?

### **3.3 Kommunikation**

#### **Foreningens hjemmeside**

Den nuværende hjemmeside er ikke tilfredsstillende, og det er derfor højt prioriteret at få udviklet og implementeret en tidssvarende hjemmeside, der kan være et godt medie for kommunikation mellem beboerne og boligorganisationen.

Den nye hjemmeside vil, som tidligere nævnt, være klar i nærmeste fremtid. Det er forventningen at den nye hjemmeside i fremtiden vil udvikle sig til at være det primære medie for kommunikationen omkring Hobro Boligforening, de enkelte afdelinger og generel information om den almene sektor.

Man vil også på hjemmesiden kunne finde links til relevant information om f.eks. energispareråd og andre råd og vejledning, som kan være til gavn i dagligdagen.

#### **”Boligen”**

”Boligen” er et nyhedsorgan for de tillidsvalgte og ansatte i den almene sektor. Bladet bringer oplysning og inspiration til det daglige arbejde i medlemsorganisationerne. Bladet indeholder BL’s holdninger både politisk og forvaltningsmæssigt og dermed også være et ”Ret ind” organ. Men samtidig skal sektorens aktører beskrives i et kritisk lys. Ved at vi selv peger på kritisable forhold, står sektoren sig bedre i offentligheden. Boligen er også et serviceorgan, hvor læserne får noget at vide om fødselsdage, jubilæer, kredsarrangementer og kurser m.m. Boligen er ikke noget frit svævende journalistisk organ, men en del af organisationen.

#### **Beboerbladet**

er det største kontakttled til de almene beboere. Bladets formål er at gøre beboerne opmærksomme på, at de bor i en profitfri almen bolig. Det gøres ved at give oplysning om samfundsmæssige forhold, give inspiration til beboerne om, hvordan man kommer hinanden ved og fokusere på, at det er godt at bo alment. For at gøre det, er det nødvendigt at drage eksempler frem, så almene beboere kan stå som rollemodeller, når vi har en beboersammensætning, der kan have problemer med at finde den rette balance i dagligdagen.



## **4. Oplysninger om boligforeningens drift**

### **4.1 Antal medlemmer**

Medlemstallet har udviklet sig således:

antal nye medlemmer i år 2012: 443  
antal nye medlemmer i år 2011: 348  
antal nye medlemmer i år 2010: 279

Antal flytninger/rokinger har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2012: 297  
antal flytninger i år 2011: 274  
antal flytninger i år 2010: 215

### **4.2 Fraflytninger**

Vi har desværre igen i 2012 måttet konstatere en stigning i antal fraflytninger, idet der har været 23 fraflytninger flere end året før.

I de fleste afdelinger har vi ikke store vanskeligheder med at genudleje boligerne, bortset fra afdeling 44 og 45 samt ungdomsboligerne på Amerikavej 28.

Vi har haft 302 på venteliste i år 2012 mod 348 i 2011 og herudover har vi haft 57 på oprykningsventeliste i år 2012 mod 92 i 2011.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemål	Fraflytninger		
			2010	2011	2012
1	Randersvej 32 ABC	12	0	1	2
2	Jernbanegade 55 ABC	18	4	1	5
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	1	2	1
4	Krogsvej 1-19	10	0	2	1
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	1	0	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	3	1	0
7	Brogade 63 ABC	18	3	1	6
8	Mariagervej 1 AB	10	3	0	1
9	Morellgade 14 AB	12	3	5	3
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	9	5	4
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	2	2	0
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	11	12	13
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	9	8	9
15	Reberbanen 1-9	30	3	6	2
16	Stoldal 22-40	165	40	28	39
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	1	2	2
22	Morellgade 1-3	11	4	4	4
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	6	5	1
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	39	32	27
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvornum	40	5	11	10
26	Fortunaparken 80-112	42	7	1	5
27	Hohøje 1-97	49	7	10	7
28	Hohøje 242-292	26	0	2	1
29	Sdr. Allé 5	18	2	3	3
30	Adelgade 73 ABC	18	3	5	3
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	7	4	6
32	Amerikavej 28 A og B	51	30	25	41
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	0	0
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	0	3	6
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	1	2	2
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	5	6	2
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	6	7	8
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtsparken 11-25 og 46-50	11	0	0	2
44	Arden	289	0	78	77
45	Stationsvej 2, Skelund	10	-	-	4
		<b>1316</b>	<b>215</b>	<b>274</b>	<b>297</b>

Vi har, som de foregående år, en udfordring med udlejningen af ungdomsboligerne i afdeling 32 på Amerikavej 28 og ligeledes i afdeling 44. Herudover har vi måttet konstatere, at samtlige boliger i afdeling 45 står i tomgang. Denne problemstilling er omtalt i afsnit 2.2 og 2.3.

På Amerikavej 28 har vi en tomgangsperiode fra medio februar til ca. juli måned. Dette har vi forsøgt at forbedre ved både annoncering i avis og rullereklame på rutebilstationen.

I afdeling 32 er der i 2012 kr. 66.496,65 i tab ved lejeledighed

I afdeling 34 er der i 2012 kr. 61.133,77 i tab ved lejeledighed.

I afdeling 44 er der i 2011 kr. 968.319,89 i tab ved lejeledighed. Der har været udlejningsvanskeligheder i hele året.

Vi kan oplyse, at Boligforeningen dags dato administrerer 36 afdelinger som indeholder:

- 1315 boliger
- 3 erhvervslejemål
- 2 børnehaver
- 104 garager og carporte

eller i alt 1.424 lejemål.

Omregnet efter begrebet der hedder lejemålsenheder, så har 1365,8 lejemålsenheder.

### **4.3 Årsregnskabet**

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

“Det økonomiske resultat for året 2012 har for selskabet og dets afdelinger været tilfredsstillende.

Overskudsdisponeringen fremgår af de aflagte regnskaber.

Der er i øvrigt ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb, som har haft negativ indflydelse på de aflagte regnskaber.

Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 16,21 personer.

Bestyrelsen forventer i øvrigt, at boligorganisationens og afdelingens økonomiske udvikling vil være tilfredsstillende for 2013, bortset fra afdeling 45, der forventes at gå konkurs senest den 30. september 2013. Det drejer sig om 10 boliger beliggende på Stationsvej 2 i Skelund, 9560 Hadsund, tidligere Hadsund Ældreboligselskab.”

#### **Regnskabet er forsynet med følgende revisionspåtegning:**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Hobro Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt tilhørende afdelinger 1-44. Årsregnskabet 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale

standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsetik, jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for 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 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

## **Supplerende oplysning vedrørende forståelsen 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. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision

### **4.3.1 Revisionspåtegning, afdeling 45**

Jeg gør opmærksom på, at der er udarbejdet en særskilt revisionspåtegning for afdeling 45 i Skelund, som indeholder supplerende bemærkninger fra revisionen.

### **4.4 Personaleområdet**

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

**Ejendomsservice:** Peter Nielsen  
Leif Rasmussen  
Ejner Bak Nielsen  
Ricki Villadsen  
Per Vammen  
Torben Kjærgaard  
Admandaris Alispahic  
Jens Erik Graversen  
Bo Drastrup  
Jørgen Hald Fjorbak  
Thomas Jespersen

**Administration:** Kenneth Taylor Hansen (nyansat fra 1/3 2013)  
Britt Espensen  
Jette Christensen  
Anne Karina Karlsen  
Steen Nørgaard  
Elsebeth Sejersen

Herudover har vi løbende haft praktikanter og vikariater i ejendomsservice-funktionen.

Vi har etableret personalemøder, som afholdes efter behov. Møderne er tænkt som gensidig orientering ledelsen og ejendomsfunktionærerne 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 2012 indbetalt i alt 2.739.786,00 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 206.757,00 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 2012:

Gaskedler – afdeling 25	kr.	68.087,50
Tab ved fraflytning - afdeling 25	kr.	138.850,65
Tab ved fraflytning – afdeling 31	kr.	67.462,87
Afskrivning på fælleshus - afdeling 27	kr.	34.883,45
Dækket lejetab i afdelingerne	<u>kr.</u>	<u>1.508.195,80</u>
	<u>kr.</u>	<u>1.817.480,27</u>

Tab ved lejeledighed har især været i afdeling 44, som omfatter en række mindre byer. Lejetabet i afdeling 44 har således udgjort 968.319,89 kr.

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 4 år er følgende:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Primo saldo	2.738.409	1.773.114	5.713.127	6.759.252
Bidrag afdelinger	221.016	236.220	300.140	310.248
Renter	54.768	32.456	22.655	26.044
Udamortiserede lån	943.119	1.993.551	3.958.606	4.358.699
Overskud fra forening	<u>700.000</u>	<u>725.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	4.657.312	4.760.341	9.994.528	11.454.243
Indskud i Landsbygge- fonden overført		1.853.366	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afd.		1.550.928	1.616.774	1.679.056
Rente af egen trækningsret fra Landsbyggefonden		32.404	69.805	48.737
Bundne a og g indskud		885.191	0	0
Indskud og finansiering af byggeri		<u>249.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		9.331.394	11.681.107	13.182.036
Tilskud	2.506.917	2.402.073	1.742.118	4.989.570
Indbetalt Landsbyggefond	377.281	1.260.435	2.533.027	2.739.786
Indbetaling til Nybyggerifond		620.371	646.710	671.622
Ultimo saldo	<u>1.773.114</u>	<u>5.048.515</u>	<u>6.759.252</u>	<u>4.781.058</u>

#### 4.5.3 Trækningsretten (Egne midler)

Vi har pr. 31.12.2012 opsparet kr. 2.362.039 til senere anvendelse, så vi igen kan 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 2012 gennemførte vi de årlige afdelingsmøder. På møderne blev budgetterne for de enkelte afdelinger vedtaget. Alle afdelinger 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:

	Årets resultat	Opsamlet
Afd. 1 Randersvej	66.597	138.322
Afd. 2 Solgården	22.596	23.470
Afd. 3 Allé Gården	48.991	49.431
Afd. 4 Krogsvej	2.542	2.766
Afd. 5 Grøndalsvænget	0	78.931
Afd. 6 Brogården	47.704	47.704
Afd. 7 Fjordglimt	0	2.343
Afd. 8 Rosengården	0	8.303
Afd. 9 Klokkergården	0	12.569
Afd. 10 Grøndalsgården	0	72
Afd. 11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	0	0
Afd. 12 Skovgården	0	1.909
Afd. 13 Trianglen	0	0
Afd. 15 Reberbanen	56.072	56.595
Afd. 16 Stoldal A-B	0	0
Afd. 17 Lillegade/Vestergade	12.949	20.206
Afd. 20 Red Barnets Børnehave	0	0
Afd. 21 Vinkelvejens Børnehave	0	0
Afd. 22 Morellgade 1-3	26.548	84.914
Afd. 23 Jernbanegade	80.711	127.256
Afd. 24 Horsøparken	0	0



<b>Fortsat fra forrige side</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Opsamlet</b>
Afd. 25 Sdr. Onsild, Hvornum og Døstrup	0	0
Afd. 26 Fortunaparken	0	2.866
Afd. 27 Hohøje 1-97	41.395	41.395
Afd. 28 Hohøje 242-292	170.106	170.106
Afd. 29 Sønder Allé	0	0
Afd. 30 Klintegården	2.917	4.366
Afd. 31 Morellgade og Sønder Allé	0	224
Afd. 32 Amerikavej	0	159.489
Afd. 33 Onsildgade	26.419	29.913
Afd. 34 Døstrupvej	1.284	1.297
Afd. 35 Rosendals Allé og Klintevej	2.951	6.804
Afd. 36 Viborg Landevej	0	0
Afd. 40 H. I. Biesgade	0	699.409
Afd. 42 Skivevej	24.303	24.303
Afd. 43 Sindholtparken	0	533
Afd. 44 Arden	0	-2.138.883

#### **4.5.5 Udvalgte nøgletal**

Til belysning af udviklingen i 2010-2012 i boligorganisationens drift/indtjening gives følgende oversigt:

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Antal lejermålsenheder	1.069	1.353,6	1.365,8
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	3.824	4.767	4.984
Nettoadministrationsudgifter pr. lejermålsenhed	3.502	3.304	3.443
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejermålsenhed	3.502	3.304	3.443
Nettorenteindtægt pr. lejermålsenhed	73	51	68
Dispositionsfondens disponible del pr. lejermålsenhed	5	80	256
Arbejdskapitalen pr. lejermålsenhed	3.154	2.095	2.200
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	1,83%	2,06%	2,36%

#### 4.5.6 Oversigt over henlæggelser

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afde- ling	Bruttoetageareal i m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  (konto 401)	Konto 401 pr. m <sup>2</sup>	Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	Konto 402 pr. lejemål	Henlagt til tab ved fraflytning (Konto 405)	Konto 405 pr. lejemål
1	768	12	1.191.052	1.551	18.580	1.548	36.287	3.024
2	1.290	18	389.504	302	0	0	104.385	5.799
3	864	12	479.736	555	44.054	3.671	30.240	2.520
4	960	10	434.108	452	53.192	5.319	89.316	8.932
5	512	8	587.937	1.148	82.757	10.345	33.964	4.246
6	1.237	17	1.067.899	863	68.737	4.043	34.852	2.050
7	1.374	18	253.078	184	9.027	502	25.229	1.402
8	707	10	415.931	588	25.093	2.509	7.276	728
9	870	12	935.724	1.076	0	0	28.124	2.344
10	2.321	32	608.988	262	82.144	2.567	11.605	363
11	1.866	18	458.725	246	22.392	1.244	9.622	535
12	3.607	58	2.159.770	599	144.605	2.493	18.560	320
13	2.576	40	1.598.508	621	60.814	1.520	30.015	750
15	2.264	30	1.199.385	530	54.105	1.804	12.649	422
16	14.254	165	9.455.889	663	105.711	641	71.267	432
17	642	7	390.490	608	68.670	9.810	28.495	4.071
20	653	0	118.161	181	0	0	0	0
21	569	0	293.936	517	0	0	0	0
22	700	11	527.987	754	18.301	1.664	3.500	318
23	941	16	662.776	704	29.818	1.864	5.716	357
24	9.385	124	2.988.927	318	291.782	2.353	46.492	375
25	3.039	40	232.226	76	70.681	1.767	15.195	380
26	3.467	42	1.596.787	461	0	0	91.805	2.186
27	4.605	49	769.955	167	67.003	1.367	23.025	470
28	2.308	26	2.044.526	886	83.860	3.225	74.845	2.879
29	1.328	18	709.607	534	0	0	76.031	4.224
30	1.188	18	412.997	348	0	0	64.064	3.559
31	1.016	20	591.682	582	13.290	665	5.080	254
32	1.244	51	1.649.305	1.326	141.271	2.770	79.615	1.561
33	656	8	384.610	586	50.655	6.332	18.929	2.366
34	293	10	112.668	385	14.799	1.480	4.380	438
35	1.440	16	543.549	377	83.434	5.215	14.400	900
36	582	8	228.415	392	26.225	3.278	2.910	364
40	5.632	64	718.000	127	83.300	1.302	74.428	1.163
42	1.325	18	261.491	197	43.692	2.427	0	0
43	1.071	11	254.870	238	38.900	3.536	27.278	2.480
44	9.298	289	5.514.199	593	1.509.781	5.224	270.676	937
45	790	10	139.390	176	145.674	14.567	10.000	1.000
<b>I alt</b>	<b>87.642</b>	<b>1.316</b>	<b>42.382.788</b>	<b>484</b>	<b>3.552.347</b>	<b>2.699</b>	<b>1.480.255</b>	<b>1.125</b>