

# HOBRO BOLIGFORENING

## Formandens beretning for perioden maj 2016 – juni 2017.

### 1. Indledning

Hobro boligforening har i året 2016 fortsat den gode udvikling, som bestyrelsen har igangsat i tidligere år. Der er gennemført mange forandringer i de interne procedurer, som skal tjene det formål, at I alle får en bedre og mere ensartet service. Denne gode udvikling vil fortsætte også i de kommende år, hvor der vil være fokus på effektivisering af driften.

Fra politisk hold er der fokus på effektiviseringer i Danmarks almene boliger, hvor regeringen, KL og BL i 2016 indgik aftale om at reducere udgifterne med samlet 1.5 mia. kr. frem mod 2020 gennem en mere effektiv drift. Vi er allerede nået et godt stykke vej, og fra bestyrelsens side føler vi, at vores boligforening står godt rustet til fremtiden.

Indledningsvis tør jeg dog godt love, at vi igen går et spændende år i møde med et højt aktivitetsniveau og flere forbedringer af vores beboerservice.

Lad mig også benytte lejligheden til at 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. BL og boligpolitik

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

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

Almene boliger er et tilbud til alle, og derfor er det vigtigt, at vi hele tiden følger med i behov og muligheder i tæt samarbejde med både kommunen og andre.

Ønsker og krav til boligens størrelse og komfort ændres, ligesom de økonomiske forskelle i samfundet er større end tidligere. Enlige børnefamilier bliver udfordret af nye regler for boligsikring, og behovet for billige boliger stiger yderligere, også som følge af behovet for boliger til flygtninge. Der skal derfor tænkes i fleksibilitet, når vi tænker fremtidens boliger.

BL har fokus på hvilken rolle de almene boliger kan få fremover i samfundet. BL vil derfor komme med bud på, hvilke udfordringer samfundet vil stå overfor i fremtiden, og hvilke løsninger de almene

boliger kan levere. Man vil også undersøge alternative modeller for finansiering af den almene sektor i fremtiden, som kan sikre en langsigtet holdbarhed i finansieringen.

Der er øget fokus på benchmarking af den almene sektor og dens effektivisering i samarbejde med de relevante ministerier. Det betyder formentlig, at der vil blive opsat konkrete mål for de almene boligorganisationers effektiviseringer.

I forbindelse med boligaftalen i 2014 blev der udarbejdet en analyse af potentialet for nedsættelse af udgifterne i den almene sektor. Sammenlignet med andre brancher var tallet forholdsvis lavt, og det afspejler jo, at de almene boligorganisationer er veldrevne, men det politiske fokus på effektivitet er der stadig.

Som jeg har nævnt i indledningen, og også i sidste års beretning, er vi i Hobro Boligforening allerede godt i gang med en forandringsproces, som vil gøre vores boligorganisation til en moderne og effektiv virksomhed. Bestyrelsen føler derfor, at vi står godt rustet til at møde de forventninger, der vil være til effektivisering af de almene boligorganisationer.

I år vil vi især have fokus på at implementere af en ny og bedre beboerservice, som blandt andet indebærer, at vores viceværter arbejder sammen i et fælles team på tværs af afdelingerne. Dette kan I læse mere om nedenfor i afsnit 4.2.

Beboerdemokratiet har en central rolle i de almene boliger. Der vil derfor i det kommende år være en dialog i BL's kredes, som skal opsamle synspunkter om fremtidens beboerdemokrati.

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**

Jeg vil i dette afsnit fortælle lidt om de vigtigste begivenheder og aktiviteter i året, der er gået siden sidst.

#### **3.1 Rækkehusene på Hvilhøjvej**

Vi tror på et behov for disse lidt større rækkehuse, og vi håber derfor stadig at kunne bygge nogle flere huse i området. Det vil dog formentlig først blive i 2018.

#### **3.2 Startboligerne**

Startboligprojektet på Amerikavej har været en stor succes. Det har været en gevinst for afdelingen, at vi har en social vicevært på stedet, som blandt andet arrangerer gode og sunde aktiviteter for de unge beboere.

Det er vores opfattelse, at afdelingen generelt har fået et løft, og at det nu er mere populært at bo på Amerikavej end tidligere. Dette kan blandt andet ses af en stor nedgang i lejeledigheden (se også afsnit 5.2).

Vi besluttede derfor i november måned 2015 at ansøge om en forlængelse af projektet. Vi har på det grundlag fået tilsagn fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet om forlængelse af projektet fra de nuværende 10 år til 15 år.

### **3.3 Kapitalforvaltningen**

Det meget lave renteniveau gjorde året 2016 til et vanskeligt år i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af afdelingernes opsparede kapital. Ved årets udgang kunne vi således konstatere en samlet forrentning på 0,97% for året 2016.

Afkastniveauet i 2017 er stadig lavt, men det er dog vores forventning, at vi vil opnå en positiv forretning for hele året 2017.

### **3.4 Renoveringsopgaver**

Vi har også i 2016 gennemført mange renoveringsarbejder i vores afdelinger. Der er anvendt i alt 5,3 mio. kr. fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og i alt 8 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse i årets løb. Derudover er der udført lånefinansierede renoveringsopgaver for i alt 8,1 mio. kr.

Der er således samlet set disponeret 21,4 mio. kr. i afdelingerne i året 2016.

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

	<b>Alm. vedligeholdelse</b>	<b>Anvendt fra henlæggelser</b>
Afdeling 1	90.912	46.510
Afdeling 2	135.649	0
Afdeling 3	48.394	844
Afdeling 4	57.132	0
Afdeling 5	91.877	15.244
Afdeling 6	35.716	2.956
Afdeling 7	60.790	43.921
Afdeling 8	50.844	2.679
Afdeling 9	31.534	0
Afdeling 10	64.669	0
Afdeling 11	418.645	47.081
Afdeling 12	463.035	74.607
Afdeling 13	288.315	47.743
Afdeling 15	210.926	19.060
Afdeling 16	1.576.124	2.594.597
Afdeling 17	70.042	5.988
Afdeling 20	51.403	62.136
Afdeling 21	6.338	0
Afdeling 22	49.277	25.046
Afdeling 23	79.784	7.854
Afdeling 24	735.107	129.653
Afdeling 25	107.303	76.660
Afdeling 26	214.674	137.291
Afdeling 27	514.378	342.020
Afdeling 28	258.373	55.492
Afdeling 29	113.041	31.746
Afdeling 30	136.572	7.167
Afdeling 31	115.984	4.857
Afdeling 32	61.636	87.702
Afdeling 33	61.030	30.600
Afdeling 34	25.357	1.440
Afdeling 35	168.177	345.583
Afdeling 36	32.513	12.446
Afdeling 40	158.820	26.750
Afdeling 42	67.259	104.199
Afdeling 43	19.786	23.642
Afdeling 44	1.185.274	903.355
Afdeling 46	185.485	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>8.042.175</b>	<b>5.316.869</b>

### **3.5 Tab ved lejeledighed**

Samlet set er tab ved lejeledig faldet for 4. år i træk. Dispositionsfonden har i 2016 dækket udgifter til lejeledighed for i alt 244 tkr. mod en samlet udgift på 347 tkr. i 2015. I 2012 udgjorde tab ved lejeledighed i alt 1.508 tkr. så tabene er over 4 år faldet med årligt 1.264 tkr.

Det er meget tilfredsstillende, at vi har fået stabiliseret tab ved lejeledighed på et relativt lavt niveau.

Lejeledighed for 1. halvår 2017 er kun ca. 68 tkr., så det ser ud til at den gode udvikling fortsætter.

### **3.6 Tab ved fraflytninger**

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger har i 2016 udgjort i alt 223 tkr. sammenlignet med 431 tkr. i 2015.

### **3.8 Personaleforhold**

#### **Ejendomsservice**

Boligforeningen har fået en ny vicevært, idet Bent Ole Andersen har afløst Leif Rasmussen som gik på pension med udgangen af april måned d.å.

Som nået nyt har vi i år valgt at ansætte 2 sommer afløserne som ekstra hjælp i de grønne områder, nemlig Henrik Sørensen og Henrik Jensen.

#### **Administrationen**

Vores mangeårige økonomi og regnskabsmedarbejder Britt Espensen valgte at opsige sin stilling for at søge nye udfordringer, og fratrådte stillingen den 31. oktober 2016.

Som afløser for Britt, blev Gitte Kirk Jensen ansat den 1. december 2016. Gitte kom fra en lignende stilling ved Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg.

Vores direktør Kenneth Taylor Hansen valgte at opsige sin stilling for at tiltræde i en ny stilling som direktør i Randers Bolig pr. den 1. marts 2016.

Den 1. maj 2017 tiltrådte vores nye direktør Anders Kjær. Anders har været drifts og udviklingschef i BoVendia i Hjørring og har en lang karriere i den almene boligsektor.

## **4. Handlingsplan for det kommende år**

Vores administration er, som nævnt i indledningen, godt i gang med at gennemføre en række forandringer, som skal medvirke til en effektiv og ensartet service til alle vores beboere.

I år vil fokus være på at forbedre kvaliteten af vores viceværtservice i afdelingerne, ligesom vi vil have fokus på renovering af mange af vores gamle bygninger.

## **4.2 Ny beboerservice**

Hobro Boligforening har igangsat en forbedret servicemodel, som skal give en bedre og mere ensartet service for vores beboere.

Tanken er, at vi ved at implementere fælles drift mellem vores 38 boligafdelinger, kan opnå betydelige besparelser på maskiner, fælles indkøb samt med tiden få et team af ejendomsfunktionærer med en bred vifte af kompetencer inden for ejendomsdrift, og derved selv vil kunne udføre mange af småreparationerne, og derved spare på regninger fra håndværkerne.

Da det har været en stor forandring for alle medarbejderne, har der naturligt været en del udfordringer internt i teamet med at lære alle afdelingerne at kende, samt at lære hinandens styrker og svagheder ordentligt, så opgaverne kan fordeles og løses på bedste måde.

Vi er stadigvæk af den overbevisning at det er det helt rigtige med fællesdrift, og når vi kigger på vores kollegaer rundt omkring i hele landet, så kan vi også se at det er sådan der organiseres rundt omkring.

Vi forventer, at det både vil give en bedre kvalitet og samtidig en besparelse for afdelingerne, og i sidste ende er det med til at begrænse huslejestigningerne.

## **4.3 Vedligeholdelsesplanlægning og henlæggelser**

Gennemgangen af vores vedligeholdelsesplaner blev igangsat i 2015, og der er lavet nye vedligeholdelsesplaner for enkelte afdelinger.

Vi prioriterer dette højt og fortsætter registreringen af alle vores ejendomme. Det forventes, at vi kan udarbejde nye vedligeholdelsesplaner for alle vores afdelinger indenfor en 3 års periode.

## **4.4 Renovering af vores ældre ejendomme**

I relation til arbejdet med vedligeholdelsesplanerne skal vi tage stilling til, hvordan vi planlægger og finansierer renoveringen af vores ældre ejendomme. I den forbindelse vil vi også overveje, om der kan være større renoveringsopgaver, som kan finansieres med støtte fra Landsbyggefonden.

Ansøgningsprocessen hos Landsbyggefonden vil i givet fald være lang og kræve tålmodighed fra vores beboere. Vi kan derfor heller ikke på nuværende tidspunkt love, at dette kan være en brugbar vej at gå. Vi må dog konstatere, at nogle af vores ejendomme har et vedligeholdesefterslæb, som vil være udfordrende for os at løfte med de pågældende afdelingers egne midler. Derfor skylder vi os selv at vurdere, om også vi i Hobro Boligforening vil kunne komme i betragtning til støtte fra Landsbyggefonden.

Der har været foretaget forbedringsarbejder for i alt 8,1 mio. kr. herunder bl.a. tagrenovering i Stoldal afd. 16 og Skovgården afd. 12, samt en Kælderrenovering i afd. 35 Rosendals allé og Klintevej.

## 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 2016:	624
antal nye medlemmer i år 2015:	629
antal nye medlemmer i år 2014:	527

Vi har haft en lille nedgang af nye medlemmer i 2016.

Antal flytninger/rokingeringer har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2016:	234
antal flytninger i år 2015:	251
antal flytninger i år 2014:	276

Det er positivt, at antal flytninger er faldet igen i 2016. 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.

### 5.2 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, og som nævnt ovenfor i afsnit 3.5 har tab ved lejeledighed været faldende.

Vi har haft 882 på venteliste i år 2016 mod 771 i 2015 og herudover har vi haft 42 på oprykningsventeliste i år 2016 mod 38 i 2015.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemaal	2014	2015	2016
1	Randersvej 32 ABC	12	1	1	6
2	Jernbanegade 55 ABC	18	2	1	3
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	0	4	0
4	Krogsvej 1-19	10	2	1	2
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	0	1	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	7	2	0
7	Brogade 63 ABC	18	4	3	1
8	Mariagervej 1 AB	10	2	2	2
9	Morellgade 14 AB	12	5	4	1
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	5	10	6
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	2	1	3
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	8	9	12
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	9	6	10
15	Reberbanen 1-9	30	3	4	5
16	Stoldal 22-40	165	29	41	23
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	1	0	1
22	Morellgade 1-3	11	8	1	3
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	7	4	5
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	18	17	26
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvornum	40	9	9	1
26	Fortunaparken 80-112	42	6	6	6
27	Hohøje 1-97	49	11	6	6
28	Hohøje 242-292	26	1	2	3
29	Sdr. Allé 5	18	2	2	0
30	Adelgade 73 ABC	18	4	5	4
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	8	3	4
32	Amerikavej 28 A og B	51	29	30	35
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	1	0	0
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	7	6	2
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	3	1	1
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	2	3	0
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	8	5	5
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtparken 11-25 og 46-50	11	0	0	0
44	Arden	289	72	61	57
46	Hvilhøjvej 1-39				1
	I alt	1.306	276	251	234



Vi har, som de foregående år, en udfordring med udlejningen af visse boliger i afdeling 44. Tab ved lejeledighed i afdeling 44 er dog faldet igen i 2016. De samlede tab i 2016 har udgjort 38.998 kr., hvilket er et fald på 154.069 kr. eller ca. 20%. Det er meget positivt, at vi igen i år har været i stand til at realisere en så stor nedgang i tomgangsudgifterne.

På Amerikavej har vi set, at tomgangsudgifterne er faldet ganske væsentligt, efter at startboligprojektet for alvor er begyndt at fungere godt. Der har således ikke været lejetab i 2016.

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 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 2016 udgjort 3.267 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på 4.494.085 kr.

Der har i 2016 samlet set været et fald i bruttoadministrationsudgifterne på 349.516 kr. i forhold til 2015, hvilket er et resultat af de gennemførte effektiviseringer i administrationen.

Årets resultat er et overskud på 3.406 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

#### **Forventninger til 2017**

Administrationsomkostningerne forventes generelt at stige med ca. 2% i 2017, og der er derfor budgetteret med et administrationsbidrag på 3.500 kr. pr. lejemålsenhed i 2017.

**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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hobro Boligforening for regnskabsåret 01.01.16 – 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene bolig-organisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

## **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 indgående 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 indgående aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller 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 26. april 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pia Axelsen

Statsaut. revisor

## 5.4 Personaleområdet

Der var uændret 16 ansatte i boligforeningen, der fordeler sig som følger:

<b><u>Ejendomsservice:</u></b>	Peter Nielsen
	Bent Ole Andersen
	Jørgen Thomsen
	Hans Jørgen Thuesen
	Per Vammen
	Torben Kjærgaard
	Admandaris Alispahic
	Jens Erik Graversen
	Bo Drastrup Fjordbak
	Jørgen Hald

Vi har desuden en boligsocial vicevært Ivan Astrup Girsøl 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.

Herudover har vi løbende haft praktikanter og vikariater i ejendomsservicefunktionen.

<b><u>Administration:</u></b>	Lisbeth Pind
	Britt Espensen/Gitte Kirk Jensen
	Jette Christensen
	Anne Karina Karlsen
	Elsebeth Sejersen
	Kenneth Taylor Hansen/Anders Kjær

Der afholdes regelmæssige personalemøder for begge personalegrupper. 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.

## 5.5 Oplysninger om foreningens økonomi

### 5.5.1 Udamortiserede ydelser (Bortfaldne prioritetsydelser)

Vi har i 2016 indbetalt i alt 11.840.393 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 3.724.234 kr. i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

## 5.5.2 Dispositionsfonden

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2016:

Afdeling 44	Driftstilskud	132.300 kr.
Afdeling 46	Tilskud til dræn	57.675 kr.
Afdeling 46	Tilskud til antenne, opstart	4.874kr.
Tilskud i alt		194.849 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	243.981 kr.
Tab ved fraflytninger	222.912 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	466.893 kr.

Jeg henviser til afsnit 3.5 i nærværende beretning vedrørende tab ved lejeledighed og afsnit 3.6 vedrørende tab ved fraflytninger,

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 3 år er følgende:

	2014	2015	2016
Primo saldo	9.480.539	12.893.561	16.426.067
Tilgang:			
Bidrag, afdelinger	744.115	750.892	767.585
Rentetilskrivning	88.090	-51.575	185.781
Ydelser, udamortiserede lån	7.699.932	11.098.364	13.066.208
Negativ rentesikring	40.488	169.462	227.926
Overført fra arbejdskapitalen	0	0	
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.770.292	1.793.122	1.834.644
Renter af egen trækingsret i Landsbyggefonden	0	34.555	0
	19.823.456	26.688.381	32.508.031
Afgang:			
Tilskud til afdelinger	-1.731.818	-1.976.693	-661.741
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-5.157.589	-8.116.159	-9.444.663
Indbetalinger til nybyggerifonden	-40.488	-169.462	-227.926
Ultimo saldo	12.893.561	16.426.067	22.173.701

Dispositionsfonden er steget med 5,7 mio. kr. i 2016 og udgør ved årets udgang 22,1 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 10,1 mio. kr. Den disponible del er således steget med 2,6 mio. kr. siden 2015. Stigningen i dispositionsfonden gør os bedre økonomisk polstret til de udfordringer, der kan komme.

Det kan tilføjes, at vores arbejdskapital er steget med 186 tkr. i 2016, så den ved årets udgang udgør 1,8 mio. kr.

### **5.5.3 Trækningsretten (Egne midler)**

Vi har pr. 31.12.2016 opsparet 5.332.261 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.

### **5.5.4 Aktiviteter i afdelingerne**

I september måned 2016 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:

<b>Afdeling</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Opsamlet resultat</b>
1 Randersvej	-761	12.403
2 Solgården	-3.790	25.069
3 Allé Gården	69.007	90.505
4 Krogsvej	120.407	124.640
5 Grøndalsvænget	24.049	74.932
6 Brogården	186.012	329.210
7 Fjordglimt	97.498	157.561
8 Rosengården	31.768	20.097
9 Klokkergården	103.578	188.178
10 Grøndalsgården	273.083	360.768
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	-95.422	-88.680
12 Skovgården	19.291	63.151
13 Trianglen	1.113	7.830
15 Reberbanen	47.865	146.424
16 Stoldal	168.238	204.708
17 Lillegade / Vestergade	2.158	99.721
20 Red Barnets Børnehave	1.264	-50.026
21 Vinkelvejens Børnehave	33.298	46.843
22 Morellgade 1-3	20.837	71.096
23 Jernbanegade	34.254	110.410
24 Horsøparken	152.886	547.152
25 Sdr. Onsild, Hvornum, og Døstrup	108.944	132.972
26 Fortunaparken	-2.743	-16.625
27 Hohøje 1-97	-14.965	402.448
28 Hohøje 242-292	998	53.010
29 Sønder Allé 5	9.900	211.880
30 Klintegården	24.876	-5.101
31 Morellgade og Sønder Allé	70.065	91.249
32 Amerikavej	-23.182	-103.996
33 Onsildgade	44.099	69.628
34 Døstrupvej	54.920	153.223
35 Rosendals Allé og Klintevej	-15.086	-5.319
36 Viborg Landevej	2.545	19.978
40 H.I. Biesgade	-31.875	59.998
42 Skivevej	-59.305	-274.955
43 Sindholtparken	12.183	-4.074
44 Arden	224.541	-417.793
46 Hvilhøjvej	231.328	231.328
<b>I alt</b>	<b>1.923.873</b>	<b>3.139.843</b>

### 5.5.5 Udvalgte nøgletal

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

	2014	2015	2016
Antal lejemålsenheder	1.355,4	1.355,4	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (tkr.)	5.498	5.380	5.030
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.612	3.474	3.267
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	3.323	5.557	7.344
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	1.035	1.167	1.284
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	1,29%	-0,50%	0,97%

Det fremgår af oversigten at administrationsbidraget er faldet med 207 kr. i forhold til 2015, svarende til en nedsættelse på ca. 6%.



## 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 fraflytn. konto 402	pr. lejemål konto 402	Henlagt til tab ved fracflytning		pr. lejemål konto 405
			Konto 401	pr. m2 Konto 401			Konto 405	Konto 405	
1	12	768	1.627.904	2.120	9.216	768	51.479	4.290	
2	18	1.290	916.180	710	33.252	1.847	101.235	5.624	
3	12	864	872.124	1.009	62.552	5.213	34.488	2.874	
4	10	960	513.073	534	16.734	1.673	94.036	9.404	
5	8	551	238.906	434	79.303	9.913	36.476	4.560	
6	17	1.237	1.608.263	1.300	52.896	3.112	51.774	3.046	
7	18	1.374	655.670	477	21.861	1.215	25.488	1.416	
8	10	707	609.637	862	36.499	3.650	7.599	760	
9	12	870	1.286.473	1.479	10.440	870	28.550	2.379	
10	32	2.321	1.267.762	546	27.852	870	11.381	356	
11	18	1.866	893.806	479	55.003	3.056	17.044	947	
12	57	3.607	3.477.037	964	206.713	3.627	37.022	650	
13	40	2.576	2.064.176	801	42.307	1.058	32.701	818	
15	30	2.264	1.689.954	746	74.166	2.472	13.067	436	
16	165	14.254	10.214.331	717	147.728	895	87.456	530	
17	7	642	518.664	808	65.254	9.322	33.327	4.761	
20	0	653	78.797	121	0		0		
21	0	569	391.248	688	0		0		
22	11	700	614.656	878	9.718	883	3.423	311	
23	16	941	730.995	777	20.585	1.287	13.116	820	
24	124	9.385	3.022.290	322	244.499	1.972	53.525	432	
25	40	3.039	663.087	218	110.707	2.768	14.915	373	
26	42	3.467	1.900.962	548	20.802	495	36.596	871	
27	49	4.605	653.775	142	55.260	1.128	37.319	762	
28	26	2.308	835.818	362	90.753	3.491	94.523	3.636	
29	18	1.328	536.015	404	15.936	885	16.908	939	
30	18	1.188	362.735	305	14.256	792	71.952	3.997	
31	20	1.016	933.279	919	27.858	1.393	12.759	638	
32	51	1.244	2.198.322	1.767	156.063	3.060	8.568	168	
33	8	656	478.576	730	49.272	6.159	24.713	3.089	
34	10	244	195.326	801	14.936	1.494	7.598	760	
35	16	1.440	335.531	233	91.981	5.749	17.301	1.081	
36	8	582	315.219	542	34.032	4.254	8.324	1.041	
40	64	5.632	2.512.454	446	112.708	1.761	92.877	1.451	
42	18	1.325	275.430	208	75.468	4.193	0	0	
43	11	1.071	278.530	260	38.900	3.536	27.278	2.480	
44	289	20.208	6.098.452	302	1.077.829	3.730	145.496	503	
46	20	2.194	150.000	68	15.000	750	0	0	
I alt	1.325	99.946	52.015.457	520	3.218.339	2.429	1.350.314	1.019	