



## Bestyrelsens årsberetning 2018 / 2019

# Indhold

## 1. Forord

### 2.0 Begivenheder i det forløbne år

#### 2.1 Gang i renoveringerne

#### 2.2 Bæredygtig drift

#### 2.3 Planlagt vedligeholdelse

#### 2.4 Vedligeholdelses- og renoveringsopgaver

#### 2.5 Udlejningssituationen

#### 2.6 Tab ved fraflytninger

#### 2.7 Bankskifte

#### 2.8 Kapitalforvaltning

#### 2.9 Startboligerne

#### 2.10 Personaleforhold

### 3.0 Handlingsplan for det kommende år

#### 3.1 Strategisk samarbejde

#### 3.2 Nybyggeri

#### 3.3 Helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden

#### 3.4 BL og boligpolitik

### 4.0 Økonomi og regnskab

#### 4.1 Antal medlemmer

#### 4.2 Antal lejemålsenheder

#### 4.3 Fraflytninger

#### 4.4 Årsregnskabet

#### 4.5 Forvaltningsrevision

#### 4.6 Effektivitet

#### 4.7 Persondataforordning GDPR

#### 4.8 Boligforeningens budget år 2020

#### 4.9 Organisationsplan

#### 4.10 Oplysninger om foreningens økonomi

##### 4.10.1 Udamortiserede ydelser

##### 4.10.2 Dispositionsfond og arbejdskapital

##### 4.10.3 Trækningsretten

##### 4.10.4 Aktiviteter i afdelingerne

##### 4.10.5 Udvalgte nøgletal

##### 4.10.6 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger

##### 4.10.7 Henlæggelser til tab ved fraflytninger

##### 4.10.8 Oversigt over henlæggelser

## 1. Forord

Hermed bestyrelsens skriftlige årsberetning for perioden siden sidste ordinære repræsentantskabsmøde.

Boligforeningens regnskab udviste et mindre overskud på kr. 9.770 imod et budgetteret 0 resultat.

Den samlede egenkapital er på 32 mio. kr. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 15,3 mio. kr.

I lighed med tidligere år har boligorganisationen anvendt midler fra dispositionsfonden til en række projekter i afdelingerne. Det drejer sig bl.a. om støtte til gavlbelysning Brogade, driftstilskud til fastholdelse af husleje i afdeling 12, 32 og 44, samt effektiviseringstiltag såsom robotplæneklippere og saltanlæg mv. Desuden har dispositionsfonden dækket dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Administrationsudgifterne pr. lejemål var 3.532 kr. Boligforeningen har i 2018 haft en stigning på bruttoadministrationsudgifterne. Stigningen kan især henføres til ansættelse af ejendomsinspektør, men da det er vedtaget at opkræve byggesagshonorarer hos afdelingerne til dækning af ejendomsinspektørens arbejde ved byggesager i afdelingerne, er nettoadministrationsudgifterne ikke påvirket af denne ansættelse. Stigning i nettoadministrationsudgifterne kan henføres til, at der i 2017 var direktørskifte, og der var kun aflønning i 10 måneder. Boligforeningens brutto og netto udgifter er på et forholdsvis lavt niveau, når der sammenlignes med udvalgte boligforeninger i nærområdet.

Afdelingernes regnskaber for 2018 viser, at der er 31 afdelinger, der har haft overskud, mens der er 7 afdelinger med underskud. Afdelingernes overskud er primært et resultat af effektiviseringer og omlægning af vedligeholdelse.

Følgende byggesager og større renoveringsopgaver er under opførelse eller projektering:

- Nybyggeri, Ølsvej 36 nye familieboliger i varierende størrelser
- Afdeling 13 Mariagervej, ansøgning om tilskud til helhedsplan version 1
- Afdeling 9 Morellgade, ansøgning om tilskud til helhedsplan version 2
- Afdeling 13 Mariagervej, tagrenovering afsluttet ultimo 2018
- Afdeling 16 Stoldal, tagrenovering udføres i 2019
- Afdeling 44 Arden, tagrenovering udføres i 2019
- Afdeling 30 Adelgade, tagrenovering udføres i 2019
- Afdeling 31 Morellgade, udskiftning af vinduer udføres ultimo 2019
- Afdeling 22 Morellgade, udskiftning af vinduer udføres ultimo 2019
- Afdeling 24 Horsøparken, udskiftning af flisebelægning 2018/2019
- Afdeling 00 Beboerservice, renovering af kontor og velfærdsfaciliteter Sdr. Alle kl.
- Afdeling 00 Beboerservice, ny materielgård i afd. 16 Stoldal

Derudover er der ansøgt om tilsagn til 8 byggeprojekter i Mariagerfjord Kommune.

*Alt i alt et begivenhedsrigt år.*

*God læselyst!*

*Mads Gammelmark  
Formand*

## 2.0 Begivenheder i det forløbne år

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

### 2.1 Gang i renoveringerne

Vi har for alvor fået sat gang i renoveringerne rundt om i afdelingerne. I 2018 afsluttede vi tagrenovering i afd. 13 Trianglen. Renoveringen var budgetteret til en samlet pris på 4.5 mio. kr., men resultatet blev på 3.7 mio. kr., en besparelse på 750.000 kr.

I afd. 16 Stoldal er der opstartet på tagrenovering som forventes afsluttet i 2019. Licitationsresultatet blev 700.000 kr. dyrere end budgetteret, men det forventes at huslejestigningen kan holdes inden for det aftalte.

Der er ligeledes opstartet en tagrenovering af store dele af afd. 44 Arden og omegn. Her var der en gunstig licitation, da der samlet var en besparelse i forhold til budgettet på 39 % svarende til 6.3 mio. kr.

I løbet af 2019 erstattes 286 containere med 52 nye underjordiske affaldsbeholdere med et æstetisk design, som vil passe godt ind i afdelingerne. Dispositionsfoden yder et tilskud på 50% af udgiften og afdelingerne afholder de sidste 50%. Følgende afdelinger får nye affaldssystemer:

- Afdeling 16 Stoldal, udføres medio 2019
- Afdeling 27 Hohøje, udføres medio 2019
- Afdeling 24 Horsøparken, udføres medio 2019
- Afdeling 32 Amerikavej, udføres ultimo 2019
- Afdeling 26 Fortunaparken, udføres ultimo 2019
- Afdeling 12 Skovvej, udføres ultimo 2019
- Afdeling 13 Mariagervej, udføres ultimo 2019
- Afdeling 15 Reberbanen, udføres ultimo 2019

Derudover er der blevet gennemført flere mindre renoveringsprojekter ude i afdelingerne, fx vinduesudskiftning i afd. 29 Sdr. Allé, som blev afsluttet primo 2019 med en mindre udgift på 35.000 kr. i forhold til budget. I afd. 24 Horsøparken afsluttes flisebelægningen i løbet af 2019, og i afd. 26 Fortunaparken er man ved at udskifte udvendige trapper, til nye ståltrapper.

### 2.2 Bæredygtig drift

Hobro Boligforening bidrager til et bæredygtigt samfund, også i et miljømæssigt henseende, som ovenstående renoveringer bl.a. vidner om. Derudover er der også blevet gennemført tiltag i driften, som vil bidrage til en bæredygtig og effektiv drift.

I vinteren 2018 blev der investeret i et nyt vinterberedskab, i form af et nyt saltvandsanlæg, som gør at der årligt spares 10 tons salt. Ud over miljøbelastningen, undgås desuden at salt slæbes ind i opgangene, skade på bygningsdele, planter og ikke mindst kæledyrenes poter.

Alle boligafdelingernes fælles-el købes fra danske vindmøller, gennem forsyningsvirksomheden Vindstød. Derudover er alle lejerne blevet tilbudt at få deres el gennem Vindstød. Derfor får ca. halvdelen af lejerne i dag el via danske vindmøller. Vindstød sikrer desuden, at der ikke påføres løbende gebyrer, hvorfor boligforeningen samlet set opnår en besparelse på ca. 400.000 kr. årligt.

For at sikre nøjagtige og korrekte varmeaflysninger, er der opsat nye elektroniske varmemålere, som løbende automatisk måler varmemåleren og gemmer det i målerens hukommelse. Derved er det muligt at sammenligne forbruget med det fra året før. Ligeledes slipper vi for at varmeaflyseren skal rundt i alle boligerne.

For at sikre et sundere indeklima og bedre trivsel, er der installeret fugtmålere, som justerer adfærden, så indeklimaet hele tiden er i orden og skimmelsvamp forebygges. Ligeledes er der opsat røgalarmer med fjernkontrol, så det sikres at alarmen altid virker.

For at understøtte en fortsat effektiv og bæredygtig drift, er det vigtigt med ordentlige arbejdsforhold. Derfor har vi valgt, at der skal investeres i nye tidssvarende forhold til medarbejderne i beboerservice. De nuværende forhold er for ringe og utidssvarende, og overholder ikke arbejdsmiljøloven. Derfor ombygges det gamle kontorlokale på Sdr. Allé til nye velfærdslokaler, og der opføres et nyt materielcenter i Stoldalen.

Udgiften på ca. DKK 850.000,- til de nye lokaler i Sdr. Allé finansieres via afdelingernes vedligeholdelseskonto efter fordelingstal, mens materielcenteret som anslås at koste ca. 3,97 mio. finansieres med et tilskud på 1,5 mio. fra dispositionsfonden, samt et 30 årig lån fra dispositionsfonden på de resterende ca. 2,5 mio.

### **2.3 Planlagt vedligeholdelse**

Vi har i løbet af 2018 styrket fokus på effektiviseringer indenfor vedligeholdelse af afdelingernes boligmasse. Dette er sket ved ændringer i Boligforeningens organisation, idet der pr. 1. januar 2018 er ansat en ejendomsinspektør (Mikkel Poulsen), der udelukkende skal beskæftige sig med den planlagte vedligeholdelse (markvandring).

Ejendomsinspektøren har siden sin ansættelse udarbejdet arbejdsplaner for markvandring, som fremover vil være grundlag for, at der for hver afdeling udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Det centrale punkt i arbejdsplanen er "markvandring", hvor ejendomsinspektøren sammen med beboerrepræsentanter for hver afdeling laver en fysisk gennemgang af boligmassen, og sammen laver en prioriteret plan for de vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres. Den prioriterede plan danner grundlag for det kommende års budget over afdelingernes forventede omkostninger til vedligeholdelse samt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Ejendomsinspektøren har i samarbejde med beboerrepræsentanter i de enkelte afdelinger udarbejdet og ajourført vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger, således at henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i afdelingernes budgetter for 2019 er beregnet på baggrund af ajourførte vedligeholdelsesplaner.

Det er ledelsens generelle vurdering, at afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og niveauet for fremtidige henlæggelser er tilstrækkelige til at dække det fremtidige vedligeholdelses- og genoprettelsesarbejder på afdelingernes boligmasse.

### **2.4 Vedligeholdelses- og renoveringsopgaver**

Der har i løbet af 2018 været gennemført vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i afdelingerne for samlet 18,9 mio. kr., hvoraf de 5,9 mio. kr. er anvendt fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, 6,8 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse, og 6,2 mio. kr. til kollektive råderetsarbejder.

På næste side vises en oversigt over udgifterne til alm. vedligeholdelse og planlagt vedligeholdelse specificeret afdelingsvis:

## Oversigt over udgifterne til alm. vedligeholdelse og planlagt vedligeholdelse

	Alm. vedligeholdelse	Anvendt fra henlæggelser
Afdeling 1	30.318	117.130
Afdeling 2	74.350	18.139
Afdeling 3	36.251	62.011
Afdeling 4	39.750	19.089
Afdeling 5	37.585	18.552
Afdeling 6	35.450	16.143
Afdeling 7	139.222	133.166
Afdeling 8	30.674	4.472
Afdeling 9	23.995	4.439
Afdeling 10	82.733	6.784
Afdeling 11	97.229	47.054
Afdeling 12	182.064	166.366
Afdeling 13	168.581	14.299
Afdeling 15	164.785	67.478
Afdeling 16	892.579	302.984
Afdeling 17	31.760	42.599
Afdeling 20	43.591	23.807
Afdeling 21	18.913	425
Afdeling 22	46.943	14.792
Afdeling 23	116.405	30.665
Afdeling 24	788.596	1.177.512
Afdeling 25	210.348	210.705
Afdeling 26	264.742	559.576
Afdeling 27	298.801	262.758
Afdeling 28	115.124	161.174
Afdeling 29	85.739	399.568
Afdeling 30	94.788	144.741
Afdeling 31	125.520	89.075
Afdeling 32	103.340	122.565
Afdeling 33	54.042	162.907
Afdeling 34	72.574	21.784
Afdeling 35	171.714	300.682
Afdeling 36	47.304	43.009
Afdeling 40	229.563	123.856
Afdeling 42	119.832	93.665
Afdeling 43	17.035	64.632
Afdeling 44	1.611.509	819.612
Afdeling 46	72.892	73.101
Anvendt i alt	6.776.641	5.941.316

### **2.5 Udlejningssituationen**

Som et led i effektiviseringsprocessen, har udlejningsafdelingen indkørt et digitalt system, som muliggør at lejekontrakter- og opsigelser kan underskrives digitalt.

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

Samlet set har Udlejningssituationen været meget tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau. Tab ved lejeledighed er faldet for 6. år i træk. Dispositionsfonden har i 2018 dækket udgifter til lejeledighed for i alt 104 t.kr. I 1. kvartal 2019 er tab ved lejeledighed ca. 100 t.kr., så det må forventes, at lejeledigheden i år 2019 vil være større end i år 2018. Årsagen skyldes hovedsageligt, at det er besluttet at stoppe for udlejningen af 3 lejemål i afd. 9 Morellgade, i forbindelse med ansøgning om en total renovering (helhedsplan) af afdelingen.

## **2.6 Tab ved fraflytninger**

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger har i 2018 udgjort i alt 320 t.kr. sammenlignet med 260 t.kr. i 2017. I år 2018 er der udarbejdet en ny procedure for afskrivning på fraflytters gæld. Det har betydet, at flere ældre gældsposter er blevet afskrevet i år 2018. Vi vil fortsat have fokus på udviklingen i forbindelse med tab ved fraflytninger.

## **2.7 Bankskifte**

Boligforeningen afholdt udbud på investerede beholdninger samt bankforretningen i løbet af 2018. Det bedste og billigste tilbud blev afgivet af Spar Nord, hvorfor boligforeningen skiftede fra Jutlander Bank til Spar Nord ultimo 2018.

## **2.8 Kapitalforvaltning**

Det meget lave renteniveau gjorde 2018 til et vanskeligt år, set i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af afdelingernes opsavede kapital. Ved årets udgang kunne vi således konstatere, en samlet forrentning på 0,19% for året 2018. Det er et fald i forhold til år 2017, hvor den var 1,22%. Afkastniveauet i 2019 er stadig lavt, men det er dog vores forventning, at vi vil opnå en positiv forrentning for hele året 2019. Boligforeningen valgte primo 2019 at flytte den investerede pulje fra Jutlander Bank til Spar Nord.

## **2.9 Startboligerne**

Startboligprojektet på Amerikavej er et godt projekt, der har til formål at hjælpe unge under uddannelse med overgangen til voksenlivet. Den sociale vicevært hjælper de unge med praktisk støtte og hjælp til det, der volder dem problemer i forhold til at flytte hjemmefra og ”stå på egne ben”.

I årets løb har der været et godt samarbejde med den Sociale Vicevært og Mariagerfjord Kommune, og der bliver arbejdet på at skabe et godt image, så afdelingen forbliver attraktiv for de unge mennesker.

## **2.10 Personaleforhold**

Der har været ro på personaleområdet i perioden efter seneste omorganisering i 2017.

I beboerservice har der været følgende ændringer siden sidste årsberetning:

- Bo Fjordbak (Blå vicevært), stoppet ultimo maj 2019
- Bo Andersen (Blå og Grøn vicevært), startet marts 2019

I administrationen har der ikke været ændringer siden sidste årsberetning.

### 3.0 Handlingsplan for det kommende år

Dette afsnit fortæller om de væsentlige handlinger og mål som boligforeningen har.

#### 3.1 Strategisk samarbejde

Som en mindre boligforening på landsplan, vurderer vi løbende muligheden for et strategisk samarbejde med lignende boligforeninger om administration og drift. Det koster mange penge og ressourcer at drive og udvikle en boligforening, og jo flere der er om at betale, jo billigere kan det gøres for den enkelte beboer. På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i 2018, blev bestyrelsen bemyndiget til at arbejde videre med at undersøge, om der var basis for at indlede et strategisk samarbejde. Der har været dialog med lignende boligforeninger, men det har endnu ikke udmøntet sig i et formelt samarbejde.

#### 3.2 Nybyggeri

Der har været arbejdet på flere mulige nybyggerier i Mariagerfjord Kommune. Der er endnu ikke givet et tilsagn til nogle projekter, men Kommunalbestyrelsen har dog godkendt, at der kan opføres et byggeri på Ølsvej ved afd. 46 Hvilhøjvej. Vi forventer et endeligt tilsagn i løbet af 2019, når økonomien mv. er blevet endeligt afklaret.

I forbindelse med et dialogmøde hos Mariagerfjord Kommune blev det tilkendegivet, at der var politisk vilje til at se på kommende boligprojekter.

I den forbindelse besluttede bestyrelsen, at der skulle udarbejdes et "kvoteprogram" med vores forslag til kommende byggeprojekter.

I samarbejde med Kuben Management blev der udarbejdet et konkret ansøgningsmateriale indeholdende 8 konkrete byggeprojekter i hele Kommunen, i følgende prioritering:

1. Brogade (Texaco/Stark grunden)
2. Skibsgade/Adelgade
3. Ny Blaakilde
4. Børnehaven Vinkelvejen
5. Arden
6. Mariager Havn
7. Sindholtparken (Hadsund)
8. Kanalbyen (Hadsund)

Mariagerfjord Kommune forventer, at de indkomne forslag bliver politisk behandlet inden sommerferien 2019.

#### 3.3 Helhedsplaner med støtte fra Landsbygefonden

Det er tidligere blevet besluttet at søge finansiering og støtte fra Landsbygefonden, til reovering af vores ældre bygninger. Ansøgningsprocessen hos Landsbygefonden kan være lang og kræve tålmodighed.

I 2018 indsendte vi vores første ansøgning, vedr. afd. 13 "Klokkergården". Landsbygefonden var på besigtigelse den 29. november 2018, og godkendte ansøgningen, med bemærkning om at lave en tilretning af projektforslaget, således at de foreslåede vandrette lejlighedssammenlægninger, og ustøttede lejligheder i den uudnyttede tagetage skulle udgå. I stedet sammenlægges lejlighederne på 2. sal med "pigeværelserne" ovenpå, hvorved sammenlægningen vil kunne blive støttet økonomisk af Landsbygefonden. Det forventes at den endelige helhedsplan kan indsendes til Landsbygefonden inden sommerferien 2019.



Den næste i rækken der ansøges om renoveringsstøtte til, er afd. 9 "Trianglen", der er trængende i forhold til klimaskærmen og indeklimaet. Der er i løbet af foråret 2019 blevet udarbejdet en tilstandsrapport, som vil blive videreført til en helhedsplan, der kan indsendes til Landsbyggefonden.

### **3.4 BL og boligpolitik**

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

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

BL kan i 2019 fejre 100-års fødselsdag, og der har i den anledning været afholdt diverse arrangementer over hele landet. Nationalmuseet indsamler beretninger fra almene beboere, som skal give et indtryk af hverdagen i de almene boliger anno 2019, som et vidnesbyrd om livet i velfærdssamfundet.

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

#### 4.0 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:

	2016	2017	2018	2019
- Indenforboende i alt	724	741	741	751
- Udenforboende i alt	1.361	1.433	1.513	1.534
- Nye medlemmer i alt	624	684	652	

Der er en relativ stabil udvikling i medlemsantallet, dog med en lille stigning hvilket er meget positivt. Det er vores ambition at fastholde denne udvikling, så vi sikre hurtigt at kunne genudleje vores boliger.

#### 4.2 Antal lejemålsenheder

Boligforeningen administrerer 38 afdelinger som indeholder:

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

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

#### 4.3 Fraflytninger

Antal flytninger har udviklet sig således:

- antal flytninger i år 2018:	224
- antal flytninger i år 2017:	234
- antal flytninger i år 2016:	234

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.

I de fleste afdelinger har vi ikke store vanskeligheder med at genudleje boligerne, og som nævnt ovenfor i afsnit 2.5 har tab ved lejeledighed været faldende.

På næste side vises en samlet oversigt over antal fraflytninger.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemål	2016	2017	2018
1	Randersvej 32 ABC	12	6	2	0
2	Jernbanegade 55 ABC	18	3	5	1
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	0	4	0
4	Krogsvej 1-19	10	2	0	1
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	0	0	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	0	5	0
7	Brogade 63 ABC	18	1	6	2
8	Mariagervej 1 AB	10	2	1	1
9	Morellgade 14 AB	12	1	2	5
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	6	4	5
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	3	1	0
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	12	7	4
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	10	8	6
15	Reberbanen 1-9	30	5	5	5
16	Stoldal 22-40	165	23	19	24
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	1	3	1
22	Morellgade 1-3	11	3	6	2
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	5	1	2
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	26	21	24
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvornum	40	1	11	8
26	Fortunaparken 80-112	42	6	1	9
27	Hohøje 1-97	49	6	5	7
28	Hohøje 242-292	26	3	3	1
29	Sdr. Allé 5	18	0	2	0
30	Adelgade 73 ABC	18	4	4	4
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	4	5	5
32	Amerikavej 28 A og B	51	35	30	31
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	0	1
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	2	1	8
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	1	2	2
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	0	3	2
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	5	3	6
42	Skivevej 27	18	0	0	1
43	Sindholtparken 11-25 og 46-50	11	0	0	0
44	Arden	289	57	61	52
46	Hvilhøjvej 1-39	20	1	3	4
	I alt	1.325	234	234	224

#### 4.4 Årsregnskabet

Nedenstående bestyrelsens årsberetning, der er en integreret del af regnskabet:

##### Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsen har godkendt årsregnskaberne for boligorganisationen og de 38 afdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen og afdelingerne anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2018 udgjort DKK 3.550 pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på DKK 4.869.180.

Der har i år 2018 samlet set været en stigning i bruttoadministrationsudgifterne på DKK 863.033 i forhold til år 2017. Dette skyldes bl.a. at boligorganisationen har haft ansat en projektmedarbejder i forbindelse med effektivisering og digitalisering på tværs i boligorganisationen, samt at der er fastansat en ejendomsinspektør, til varetagelse af drift- og vedligeholdelsesplaner samt større renoveringsarbejder. Disse renoveringsarbejder har genereret en indtægt på byggesagshonorarer på DKK 443.553.

Årets resultat for boligorganisationen viser et overskud på DKK 9.770, som overføres til arbejdskapitalen.

#### Nedenstående summarisk uddrag fra Beierholm`s Revisionspåtegning:

Vi forsyner årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation.

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Hobro, den 23. april 2019

Pia Axelsen  
Statsaut. revisor

#### **4.5 Forvaltningsrevision**

Boligforeningen anvender et standardøkonomisystem udviklet specielt til Almene Boligforeninger, hvori der løbende foretages budgetopfølgninger i forhold til de godkendte budgetter. Det er et lovkrav at vi sikre en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af midlerne.

Bestyrelsen har vedtaget en målsætning på følgende områder:

- Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt
- Bedste pris på håndværksopgaver
- Brug af hjemmesiden
- Kundetilfredshed
- Medarbejdertilfredshed

På alle væsentlige driftsområder, har ledelsen sammen med medarbejderne udarbejdet skriftlige forretningsgange på følgende områder:

- Rekvirering og styring af håndværkere
- Rekvirering på kredit, samt varekøb kontant
- Arbejdsgang for markvandring
- Administrativ bygherrerådgivning
- Boligsyn
- Rykkerprocedure på flyttedebitorer
- Kollektiv råderet

Med udgangspunkt i ovenstående er det vores vurdering, at vi har fået etableret forretningsgange, der er med til at sikre sparsommelig disponering af Boligforeningens midler.

#### **4.6 Effektivitet**

Boligforeningen har afholdt dialogmøde med tilsynsmyndigheden (Mariagerfjord Kommune), hvor der er sket en drøftelse af Boligforeningens forhold, herunder opfyldelse af effektivitetsaspektet.

Der er bl.a. iværksat følgende effektiviseringstiltag i løbet af 2018/2019:

- Digitalisering af indkøbsprocessen
- Digitalisering af lejekontrakter og opsigelser
- Robotplæneklippere
- Saltvandsanlæg til vinterberedskab
- Prisaftaler med håndværkere (samme pris for samme arbejde)
- Elektronisk beredskabsplan
- Aftale om Akut skadeservice
- Digital betalingsplatform (husleje) via e-Boks
- Digitale fjernaflæsningsmålere (varme)
- Digitale fugtmålere og røgalarmer

Det er vores opfattelse, at Hobro Boligforening har taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen, samt at produktiviteten må betragtes som værende tilfredsstillende.

#### **4.7 Persondataforordning GDPR**

EU indførte en lovgivning vedr. GDPR, som alle virksomheder skulle overholde fra den 25. maj 2018, hvilket betød at Boligforeningen var nødsaget til at iværksætte diverse tiltag, bl.a. for at sikre en forsvarlig håndtering af både lejernes og medarbejdernes persondata:

I den forbindelse er der bl.a. iværksat følgende tiltag:

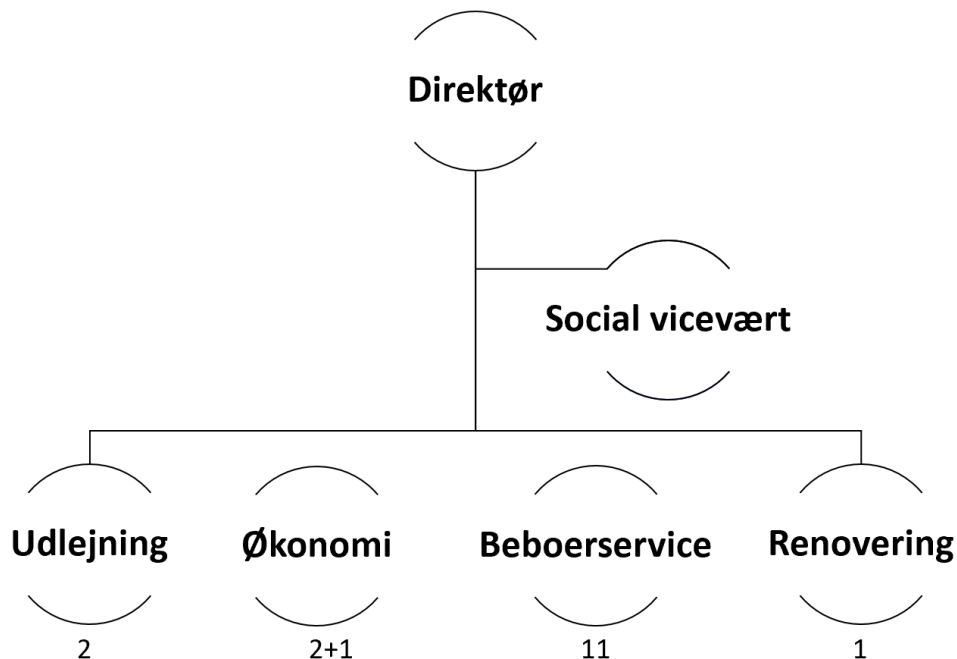
- Monteret et nyt adgangskontrolsystem i administrationen og beboerservice
- Installeret nyt virusprogram på alle ansattes computere
- Udarbejdet databehandleraftale med diverse leverandører
- Oplyst lejerne og ansatte om hvordan personlige data behandles
- Tilpasset IT-system, så fraflyttere og debitorer automatisk slettes efter 5 år

#### **4.8 Boligforeningens budget år 2020**

Boligforeningens budget for år 2020 er godkendt med en stigning på 1,6 % i forhold til år 2019. Således bliver administrationsbidraget i år 2020 DKK 3.665 pr. lejemålsenhed.

## 4.9 Organisationsplan

Der er 19 ansatte i boligforeningen, som er organiseret som følgende:



## 4.10 Oplysninger om foreningens økonomi

### 4.10.1 Udamortiserede ydelser (Bortfaldne prioritetsydelser)

Vi har i 2018 indbetalt i alt 9.957.681 kr. til Landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 185.503 kr. i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

### 4.10.2 Dispositionsfond og arbejdskapital

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2018:

Afdeling 7	Gavlbelysning Brogade	28.125 kr.
Afdeling 12/44	Nedsat husleje	137.853 kr.
Afdeling 32	Driftstilskud	75.000 kr.
Flere afd.	Køb/installation af robotplæneklippere	622.682 kr.
Alle afd.	Saltbehandlingsanlæg	445.000 kr.
Alle afd.	Assistance I forbindelse med malerudbud	51.000 kr.
Alle afd.	Opstartsudgifter vicevært lokaler	90.000 kr.
Tilskud i alt		1.449.660 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	103.653 kr.
Tab ved fraflytninger	320.474 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	424.127 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:

	2016	2017	2018
Primo saldo	16.426.067	22.173.882	26.786.426
Tilgang:			
Bidrag, afdelinger	767.585	0	0
Rentetilskrivning	185.781	241.437	0
Ydelser, udamortiserede lån	13.066.208	13.542.036	13.814.041
Negativ rentesikring	227.926	274.393	403.684
Overført fra arbejdskapitalen	0	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.834.644	1.860.385	1.870.800
Renter af egen trækingsret i Landsbyggefonden	0	50.571	0
	32.508.211	38.142.704	42.874.951
Afgang:			
Tilskud til afdelinger	-661.741	-1.309.707	-1.873.788
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-9.444.663	-9.772.178	-9.957.681
Indbetalinger til nybyggerifonden	-227.926	-274.393	-403.684
Ultimo saldo	22.173.881	26.786.426	30.639.798

Dispositionsfonden er steget med 3,9 mio. kr. i 2018 og udgør ved årets udgang 30,6 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 15,3 mio. kr. Den disponible del er således steget med 3,3 mio. kr. siden 2017. Stigningen i dispositionsfonden gør os bedre økonomisk polstret til de udfordringer, der kan komme.

Arbejdskapitalen har ydet støtte til følgende afdelinger i 2018:

Alle afd.	Hosting Server	74.094 kr.
Alle afd.	Digital underskrift - lejekontrakt	12.000 kr.
Alle afd.	Web rekvisition	20.000 kr.
Alle afd.	Persondataforordning/låsesystem	74.903 kr.
Tilskud i alt		180.997 kr.

Vores arbejdskapital er steget med 48 t.kr. i 2018, så den ved årets udgang udgør 2,2 mio. kr.

#### 4.10.3 Trækingsretten

Vi har pr. 31.12.2018 opsparet 7.621.543 kr., som kan anvendes til delvis finansiering af renoveringsarbejder i afdelingerne.

Følgende afdelinger har ansøgt om trækingsret:

- År	2018	2019	2020
- Afd. 13 Mariagervej	1.100.000		
- Afd. 16 Stoldal		2.000.000	
- Afd. 13 Adelgade		1.100.000	
- Afd. 44 Arden			2.500.000

#### 4.10.4 Aktiviteter i afdelingerne

I september måned 2018 gennemførte vi de årlige afdelingsmøder. På møderne blev budgetterne for de enkelte afdelinger vedtaget. Alle afdelinger godkendte de forelagte budgetter.

Oversigt over afdelingernes resultater for år 2018:

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat
1 Randersvej	21.958	92.358
2 Solgården	37.601	116.897
3 Allé Gården	63.964	206.222
4 Krogsvej	154.688	414.190
5 Grøndalsvænget	74.375	195.865
6 Brogården	175.253	547.249
7 Fjordglimt	80.044	240.002
8 Rosengården	79.269	212.418
9 Klokkergården	92.987	262.527
10 Grøndalsgården	213.824	725.250
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	113.007	168.253
12 Skovgården	332.092	692.626
13 Trianglen	139.681	191.906
15 Reberbanen	140.214	400.593
16 Stoldal	853.500	2.141.383
17 Lillegade / Vestergade	33.763	118.787
20 Red Barnets Børnehave	158.903	147.258
21 Vinkelvejens Børnehave	10.373	188.352
22 Morellgade 1-3	43.859	97.879
23 Jernbanegade	-9.568	108.195
24 Horsøparken	-146.085	392.666
25 Sdr. Onsild, Hvorum, og Døstrup	3.657	93.653
26 Fortunaparken	10.701	199.905
27 Hohøje 1-97	273.899	781.198
28 Hohøje 242-292	79.340	58.222
29 Sønder Allé 5	92.595	308.129
30 Klintegården	115.783	183.077
31 Morellgade og Sønder Allé	51.685	90.650
32 Amerikavej	-82.919	-120.622
33 Onsildgade	13.519	188.621
34 Døstrupvej	-30.787	69.694
35 Rosendals Allé og Klintevej	-9.665	102.026
36 Viborg Landevej	-21.969	-4.553
40 H.I. Biesgade	-120.748	-56.052
42 Skivevej	56	-174.881
43 Sindholtparken	5.142	16.191
44 Arden	51.360	546.988
46 Hvilhøjvej	42.522	325.155
I alt	3.137.873	10.268.277



#### 4.10.5 Udvalgte nøgletal

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

	2016	2017	2018
Antal lejermålsenheder	1.375,6	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	5.030	5.035	5.898
Nettoadministrationsudgifter pr. lejermålsenhed	3.267	3.270	3.532
Dispositionsfondens disponible del pr. lejermålsenhed	7.344	8.682	11.106
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejermålsenhed	1.284	1.565	1.604
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	0,97%	1,22%	0,19%

#### 4.10.6 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger (konto 402)

Det er et lovgivningskrav, at henlæggelse til istandsættelse ved fraflytninger skal udgøre "et passende beløb", idet der i modsat fald er risiko for, at udgiften skal afholdes over resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at alle afdelingernes henlæggelser kan anses som et passende beløb. Der er ingen afdelinger, der i 2018 har anvendt højere beløb til istandsættelse ved fraflytninger, end saldoen på afdelingens henlæggelse til formålet primo året.

Som et led i effektiviseringsdagsordenen, er der i løbet af 2018 indgået en rammeaftale på arbejder i forbindelse med istandsættelse ved fraflytninger, hvilket er med til at sikre samme pris for samme arbejde.

Afdelingernes udgifter til istandsættelse ved fraflytning har udviklet sig således:

- År 2018                    1.128.296 kr.
- År 2017                    808.735 kr.
- År 2016                    977.668 kr.

#### 4.10.7 Henlæggelser til tab ved fraflytninger (konto 405)

Lovgivningen er ændret fra regnskabsåret 2014, hvor dispositionsfonden skal dække en del af afdelingernes tab til fraflytninger. Dispositionsfonden skal dække den del af tabet ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelser, der ligger over DKK 326 pr. lejermålsenhed.

Det er boligforeningens mål at sikre, at den enkelte afdelings henlæggelse inkl. den budgetterede henlæggelse til tab ved fraflytninger, som minimum udgør 2 års maksimal forpligtelse.

#### 4.10.8 Oversigt over henlæggelser

Samlet oversigt over afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, og tab ved fraflytninger:

Afd.	Antal lejemål	Brutto etage m2	Planlagt og	pr. m2 Konto 401	I stand-	pr. lejemål konto 402	Henlagt	pr. lejemål Konto 405
			periodisk ved- ligeholdelse og fornyelser Konto 401		sættelse ved fracflytn. konto 402		til tab ved fracflytning Konto 405	
1	12	768	1.806.599	2.352	69.661	5.805	3.902	325
2	18	1.290	1.110.708	861	138.904	7.717	13.235	735
3	12	864	1.038.964	1.203	92.037	7.670	8.427	702
4	10	960	805.219	839	136.774	13.677	3.816	382
5	8	551	468.922	851	122.745	15.343	5.476	685
6	17	1.237	1.856.106	1.500	153.772	9.045	6.300	371
7	18	1.374	675.584	492	49.760	2.764	13.696	761
8	10	707	728.904	1.031	63.635	6.364	7.599	760
9	12	870	1.549.509	1.781	85.741	7.145	7.330	611
10	32	2.321	1.754.266	756	151.803	4.744	11.592	362
11	18	1.866	1.229.300	659	62.933	3.496	14.044	780
12	57	3.607	4.352.735	1.207	261.654	4.590	29.015	509
13	40	2.576	2.447.553	950	47.901	1.198	0	0
15	30	2.264	2.056.357	908	61.609	2.054	203	7
16	165	14.254	12.938.702	908	395.285	2.396	58.410	354
17	7	642	564.065	879	68.051	9.722	791	113
20 inst.	0	653	81.552	125	0	0	0	0
21 inst.	0	569	702.459	1.235	0	0	0	0
22	11	700	670.170	957	17.310	1.574	0	0
23	16	941	818.634	870	48.884	3.055	4.606	288
24	124	9.385	2.508.115	267	254.618	2.053	24.258	196
25	40	3.039	826.956	272	53.131	1.328	1.795	45
26	42	3.467	1.345.960	388	27.737	660	18.643	444
27	49	4.605	809.720	176	143.387	2.926	1.247	25
28	26	2.308	908.661	394	153.924	5.920	9.151	352
29	18	1.328	315.162	237	39.632	2.202	11.908	662
30	18	1.188	320.951	270	67.995	3.778	6.084	338
31	20	1.016	1.022.711	1.007	12.192	610	1.199	60
32	51	1.244	2.318.367	1.864	155.486	3.049	7.889	155
33	8	656	402.587	614	64.135	8.017	2.105	263
34	10	244	215.420	883	10.006	1.001	4.530	453
35	16	1.440	175.653	122	131.243	8.203	6.089	381
36	8	582	306.856	527	26.220	3.278	140	18
40	64	5.632	3.259.908	579	143.180	2.237	39.366	615
42	18	1.325	280.821	212	84.477	4.693	0	0
43	11	1.071	287.121	268	72.136	6.558	7.278	662
44	289	20.208	6.827.036	338	858.729	2.971	0	0
46	20	2.194	273.334	125	25.889	1.294	5.366	268
I alt	1.325	99.946	60.061.647	601	4.352.576	3.285	335.490	253

# Vision

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