



Én driftssikker boligforening....

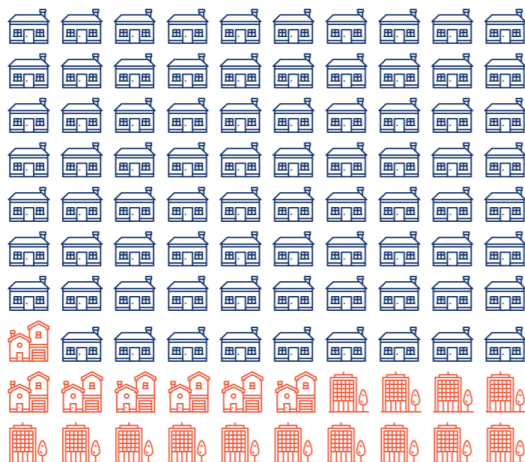
Bestyrelsens årsberetning

2020

2021

Almene boliger i tal

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



21 pct.

af danske boliger er almene. 2/3 er
lejligheder, 1/3 er lav bebyggelse, typisk
rækkehuse



3.000

kr. i gennemsnit-
lig husleje for en
almen familiebo-
lig under 50 m²



6.400

kr. i gennemsnit-
lig husleje for en
almen familie-
bolig over 85 m²

985.000

bor i en almen bolig



1 ud af 6

i Danmark bor i en almen bolig

580.000

almene boliger i Danmark



**33,8
m²**

er den gennem-
snitlige almene
ungdomsbolig



**66,5
m²**

er den gennem-
snitlige almene
ældrebolig



**79,3
m²**

er den gennem-
snitlige almene
familiebolig

Indhold

	Side
1.0 Forord	4
2.0 Begivenheder i det forløbne år	5
2.1 Gang i renoveringerne	5
2.2 Beboerservice	7
2.3 Beboerdemokrati	8
2.4 Beboerklager	8
2.5 Planlagt vedligeholdelse	9
2.6 Ekstern granskning af vedligeholdelsesplanen	9
2.7 Udgifter til almindelig og planlagt vedligeholdelse	10
2.8 Udlejningssituationen	11
2.9 Tab ved fraflytninger	11
2.10 Bankforretning	11
2.11 Kapitalforvaltning	11
2.12 Startboligerne	11
2.13 Personaleforhold og organisationsplan	12
3.0 Handlingsplan for det kommende år	13
3.1 Grundbidrag og tillægsbidrag	13
3.2 Takstblad for administrative tillægsydelser	14
3.3 Strategisk samarbejde	14
3.4 Nybyggeri	15
3.5 Helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden	15
3.6 BL og boligpolitik	16
3.7 Samfundsansvar	16
4.0 Økonomi og regnskab	17
4.1 Antal medlemmer	17
4.2 Antal lejemålsenheder	17
4.3 Fraflytninger	18
4.4 Årsregnskabet	19
4.5 Forvaltningsrevision	19
4.6 Effektivitet	20
4.7 Persondataforordning GDPR	20
4.8 Boligforeningens budget år 2022	20
4.9 Oplysninger om foreningens økonomi	21
4.9.1 Dispositionsfond og arbejdskapital	21
4.9.2 Trækningsretten	22
4.9.3 Aktiviteter i afdelingerne	23
4.9.4 Udvalgte nøgletal	24
4.9.5 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger	24
4.9.6 Henlæggelser til tab ved fraflytninger	24
4.9.7 Oversigt over henlæggelser	25

1.0 Forord

Boligforeningens regnskab udviser et overskud på DKK 118.600 imod et budgetteret 0 resultat.

Årets resultat i boligorganisationen anses for tilfredsstillende.

Den samlede egenkapital er på 33,2 mio. kr. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 9,6 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 driftstilskud til nedsat husleje i afdeling 12, 17, 32, 34, 42 og 44, støtte til robot plæneklippere, fjernaflæste varmemålere og fjernovervågede røgalarmer, garageanlæg til viceværter, tilskud til tag- og vinduesudskiftning, trappe til beboerservice samt dækning af dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne type anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Administrationsudgifterne pr. lejemål var DKK 3.579. Boligforeningen har i 2020 haft et fald i bruttoadministrationsudgifterne. Faldet kan især henføres til besparelser på mødeudgifterne som følge af COVID-19, da en del mødeaktivitet har været aflyst eller afholdt digitalt på grund af forsamlingsforbud. Stigningen i nettoadministrationsudgifterne pr. lejemålsenheder kan henføres til de samme forhold på omkostningssiden, mens der på indtægtssiden er et fald i byggesagshonorarer fra afdelingerne, der pr. lejemålsenhed er større end besparelserne på udgiftssiden. Boligforeningens brutto og netto udgifter er på et forholdsvis lavt niveau, når der sammenlignes med udvalgte boligforeninger i nærområdet.

Afdelingernes regnskaber for 2020 viser, at der er 31 afdelinger, der har haft overskud, mens der er 7 afdelinger med underskud.

Følgende byggesager og større renoveringsopgaver er under opførelse eller udført i perioden:

- Afdeling 6 Brogade, tagrenovering opstart 2021.
- Afdeling 8 Rosengården, udarbejdelse af endelig helhedsplan.
- Afdeling 9 Morellgade, Landsbyggefonden godkendt helhedsplan.
- Afdeling 11 Vilh. Jensensvej/Højdevej foreløbig helhedsplan.
- Afdeling 12 Skovgården, udarbejdelse af endelig helhedsplan.
- Afdeling 13 Mariagervej, Landsbyggefonden har godkendt helhedsplan.
- Afdeling 15 Reberbanen, foreløbig helhedsplan.
- Afdeling 16 Stoldal, afsluttende renovering efter større brandskade.
- Afdeling 16 Stoldal, tagrenovering afsluttet 2020.
- Afdeling 22 Morellgade, udskiftning af vinduer afsluttet 2020.
- Afdeling 30 Adelgade, tagrenovering afsluttet 2020.
- Afdeling 31 Morellgade, udskiftning af vinduer, afsluttet 2020.
- Afdeling 44 Arden, tagrenovering afsluttet 2020.
- Afdeling 90 Beboerservice, Nye kontor og velfærdsfaciliteter Sdr. Allé, afsluttet 2020.
- Afdeling 90 Beboerservice, nyt garageanlæg i afd. 16 Stoldal, afsluttet 2020.
- Afdeling 8,12,13,15,16,24,26,27,32 Nedgravede affaldssystemer, afsluttet 2020.

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

Alt i alt et begivenhedsrigt år.

God læselyst!

Bestyrelsen

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

Generelt har der været gang i renoveringerne rundt om i afdelingerne. I løbet af år 2019/2020 er der udført tagrenoveringer for et samlet beløb på 31,1 mio. kr. i afdelingerne Stoldal, Arden og Klintegården, derudover er 286 containere blevet erstattet med 52 nye underjordiske affaldsbeholdere.

Landsbyggefonden har godkendt helhedsplanen i afd. 9 Morellgade som en nedrenovering, og der arbejdes nu i samarbejde med Mariagerfjord Kommune på at få realiseret en ny tidssvarende bygning.



Helhedsplan afd. 9 Morellgade

Landsbyggefonden har givet tilsagn om en helhedsplan i afd. 13 Mariagervej, og næste fase er nu at få sagen ordentligt behandlet i afdelingen og Mariagerfjord Kommune.



Helhedsplan afd. 13 Mariagervej

Boligforeningen undersøger muligheden for tilskud til helhedsplan i afd. 8 Rosengården, afd. 11 Wilh Jensensvej, afd. 12 Skovgården og afd. 15 Reberbanen.

Der er blevet etableret en udfordrende legeplads til større børn i Stoldal, som udover at kunne anvendes til leg også kan anvendes som en tilgængelighedssti i det kuperede område.



Legeplads til større børn i Stoldal

Den 8. december 2019 udbrød der en forfærdelig brand i Stoldal, hvor 18 lejligheder udbrændte. Beboerne har været genhuset mere end et år. Den 1. februar 2021 kunne de første beboere vende tilbage til deres nyrenoverede lejligheder. Der har gennem hele processen været et godt samarbejde med forsikringsselskabet, og der står nu en flot nyrenoveret bebyggelse som er fuldt udlejet.



Renovering efter branden i Stoldal



Nye vinduer Morellgade



Underjordisk affaldssystem, Skovgården

2.2 Beboerservice

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.

For at sikre nøjagtige og korrekte varmeaflæsninger, er der opsat nye elektroniske varmemålere, som løbende automatisk måler varmekonsumet og gemmer det i målerens hukommelse. Derved er det muligt at sammenligne forbruget med det fra året før. Ligeledes slipper beboerne for at varmeaflæseren skal ind i boligen hvert år, hvilket har været en stor fordel i forbindelse med nedlukningen af samfundet grundet Covid-19.



Elektronisk varmemåler

Samtidig er der blevet opsat fugtmåler- og røgalarmer i samtlige lejemål i Hobro Boligforening. Fugtmålerne kan hjælpe beboerne med at justere adfærden, så indeklimaet hele tiden er i orden, og røgalarmerne vil fungere som en ekstra sikkerhed i tilfælde af brand.

For at understøtte en fortsat effektiv og bæredygtig drift, er det vigtigt med ordentlige arbejdsforhold. I 2020 blev det nye garageanlæg til beboerservice taget i drift.



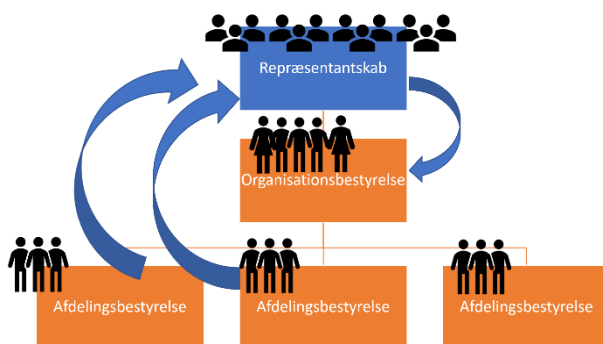
Garageanlæg Beboerservice

2.3 Beboerdemokrati

En af grundpillerne i Hobro Boligforening er det udvidede beboerdemokrati, idet stort set alle vore afdelinger har valgt afdelingsbestyrelser eller repræsentanter til repræsentantskabet. Disse beboervalgte udfører et meget stort arbejde ude i afdelingerne, ligesom de virker som forbindelsesled mellem afdelingernes beboere og boligforeningens administration.

Vi har registreret følgende stemmeberettigede deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder, samt repræsentantskabsmødet:

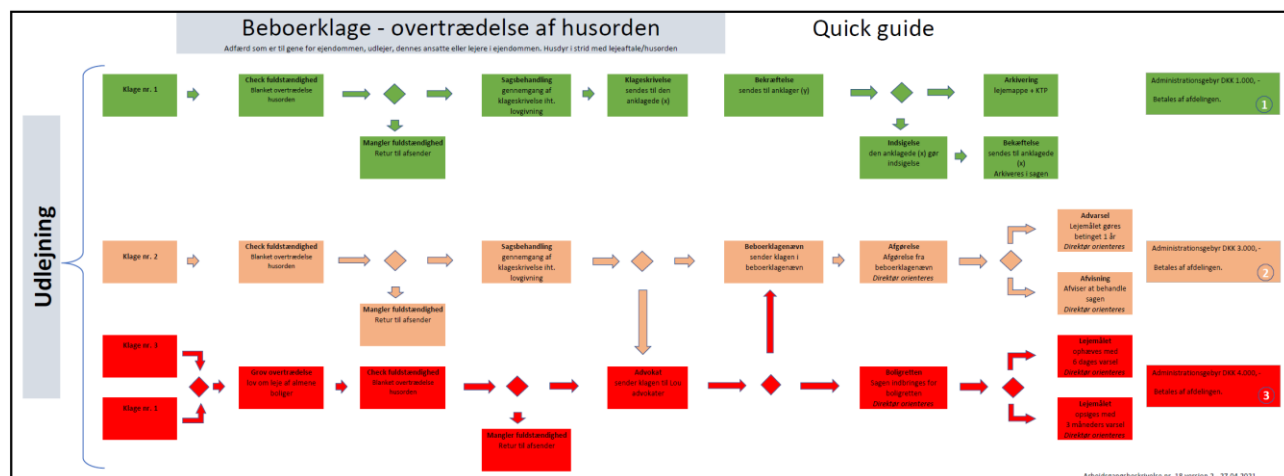
Afdelingsmøde	År	Antal deltagere
	2019	245
	2020 (Covid-19)	237
Repræsentantskabsmøde	År	Antal deltagere
	2019	50
	2020 (Covid-19)	38



2.4 Beboerklager

Hobro Boligforening modtager mange forskelligartede klager på overtrædelse af husordenen såsom støj, parkering, naboen roder i haven, misligholdelse af boligen, trusler, hærværk, husdyr osv.

Når beboerne henvender sig med en beboerklage om overtrædelse af husordenen administreres denne henvendelse efter en arbejdsgangsbeskrivelse, som beskriver forretningsgangen for klage nr. 1, klage nr. 2 og endelig klage nr. 3.



Beboerklager overtrædelse af husorden

Der findes ligeledes en arbejdsgangsbeskrivelse hvor beboerservice kan påtale når en lejer vanrøgter det lejede eller fællesarealerne.

2.5 Planlagt vedligeholdelse

Boligforeningens styrkede fokus på effektiviseringer indenfor vedligeholdelse af afdelingernes boligmasse er fortsat i 2020.

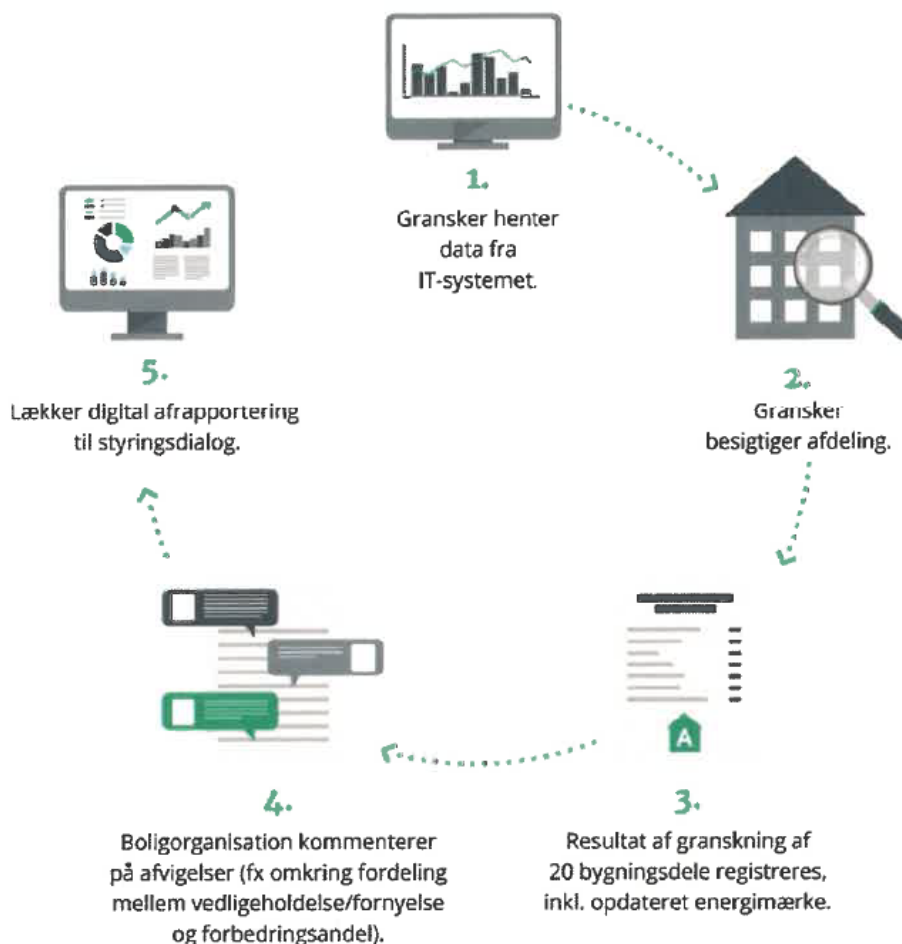
Ejendomsinspektøren har i 2020 ajourført arbejdsgangen for markvandring, som er grundlag for, at der for hver afdeling udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Det centrale punkt i arbejdsgangen er "markvandring", hvor ejendomsinspektøren sammen med beboerrepræsentanter for hver afdeling laver en fysisk gennemgang 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.

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.

2.6 Ekstern granskning af vedligeholdelsesplanen

Fremover skal boligforeningen foranstalte ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplaner hvert 5. år. Landsbyggefonden vil forestå udbud og finansiering af de to første runder af ekstern granskning.

Registret tænkes integreret med en løbende grøn screeningsordning, således at der løbende med forskellige parametre omkring fx rente- og energipriser kan afdækkes rentable energiinvesteringer.



Ekstern granskning

2.7 Udgifter til almindelig og planlagt vedligeholdelse

Der har i løbet af regnskabsåret 2020 været gennemført vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i afdelingerne for samlet 30,5 mio. kr., hvoraf de 11,5 mio. kr. er anvendt fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, 5,9 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse, og 13,1 mio. kr. til renoveringsarbejder med eksterne finansieringer "kollektive råderetsarbejder".

Nedenstående er udgifterne til alm. vedligeholdelse og planlagt vedligeholdelse specificeret afdelingsvis:

Afd.	Alm. vedligeholdelse år 2020	Anvendt fra henlæggelser år 2020
1	12.597	187.082
2	39.220	244.642
3	19.095	182.072
4	23.030	164.041
5	30.215	27.814
6	40.978	66.891
7	43.496	352.912
8	63.138	32.651
9	12.204	12.217
10	81.163	63.404
11	238.204	44.382
12	342.976	465.360
13	251.267	203.679
15	215.235	147.761
16	1.108.912	2.536.774
17	36.776	282.316
20	16.566	31.984
21	18.367	7.062
22	27.029	401.226
23	38.627	413.467
24	494.025	506.188
25	192.284	691.677
26	615.131	262.092
27	231.160	301.643
28	93.219	329.074
29	47.196	195.177
30	53.813	366.530
31	49.474	60.849
32	223.530	290.592
33	21.148	78.909
34	5.385	15.664
35	99.643	90.946
36	16.957	34.625
40	102.128	140.253
42	38.515	72.977
43	31.536	85.376
44	862.662	1.970.113
46	36.637	137.124
Anvendt i alt	5.873.541	11.497.549

2.8 Udlejningssituationen

Samlet set har Udlejningssituationen været tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau.

Tilskud til lejeledighed og tab ved fraflytninger udgør DKK 418 pr. lejemålsenhed i 2020 mod DKK 285 pr. lejemålsenhed i 2019. Det gennemsnitlige tilskud for boligforeninger i region Midtjylland udgjorde i 2019 DKK 449 pr. lejemålsenhed, mens gennemsnittet for hele landet udgjorde i 2019 DKK 413.

Udlejningsafdelingen anvender et digitalt system, som muliggør at lejekontrakter- og opsigelser kan underskrives digitalt. I 2019 blev der registreret 72 digitale lejekontrakter og i 2020 82 stk. I løbet af de første 5 måneder af 2021 er der registreret 90 digitale lejekontrakter, hvilket viser os at det er et godt tiltag.

I afdeling Stoldal er det vigtigt med en varieret beboersammensætning, så der ikke opstår ghettolignende tilstande. Det er baggrunden for at der er oprettet fleksibel udlejning. Den fleksible udlejning giver fortrinsret til bestemte grupper boligsøgende. Ordningen har været anvendt 4 gange i 2019 og 3 gange i 2020.

2.9 Tab ved fraflytninger

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger har i 2020 udgjort i alt 370.000 DKK sammenlignet med 149.000 DKK i 2019. Der er tidligere hensat 390.000 DKK til tab, dette beløb er i år 2020 blevet reduceret til 0 DKK, da det er besluttet, at der ikke hensættes til forventet tab i regnskabet.

2.10 Bankforretning

Hobro Boligforening har haft afholdt udbud på bankforretningen og i den forbindelse samlet alle bankforretninger i Spar Nord.

Det lave renteniveau har bevirket at indestående forrentes med minus rente. I den forbindelse er det lykkedes at forhandle en god og fornuftig aftale på plads med vores bankforretning, der gør at der kun vil blive betalt et begrænset beløb i minus rente.

2.11 Kapitalforvaltning

Det lave renteniveau gjorde 2020 til et vanskeligt år, set i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af afdelingernes opsparede kapital. Ved årets udgang kunne vi således konstatere, en samlet forrentning på 0,5% for året 2020. Det er mere i forhold til år 2019, hvor den var 0,02%. Afkastniveauet i 2021 har været præget af Coronasituationen og derfor meget usikkert. Det er vores forventning, at vi vil opnå en mindre negativ forrentning for hele året 2021. Boligforeningen har kapitalforvaltning i henholdsvis Spar Nord og PP Capital.

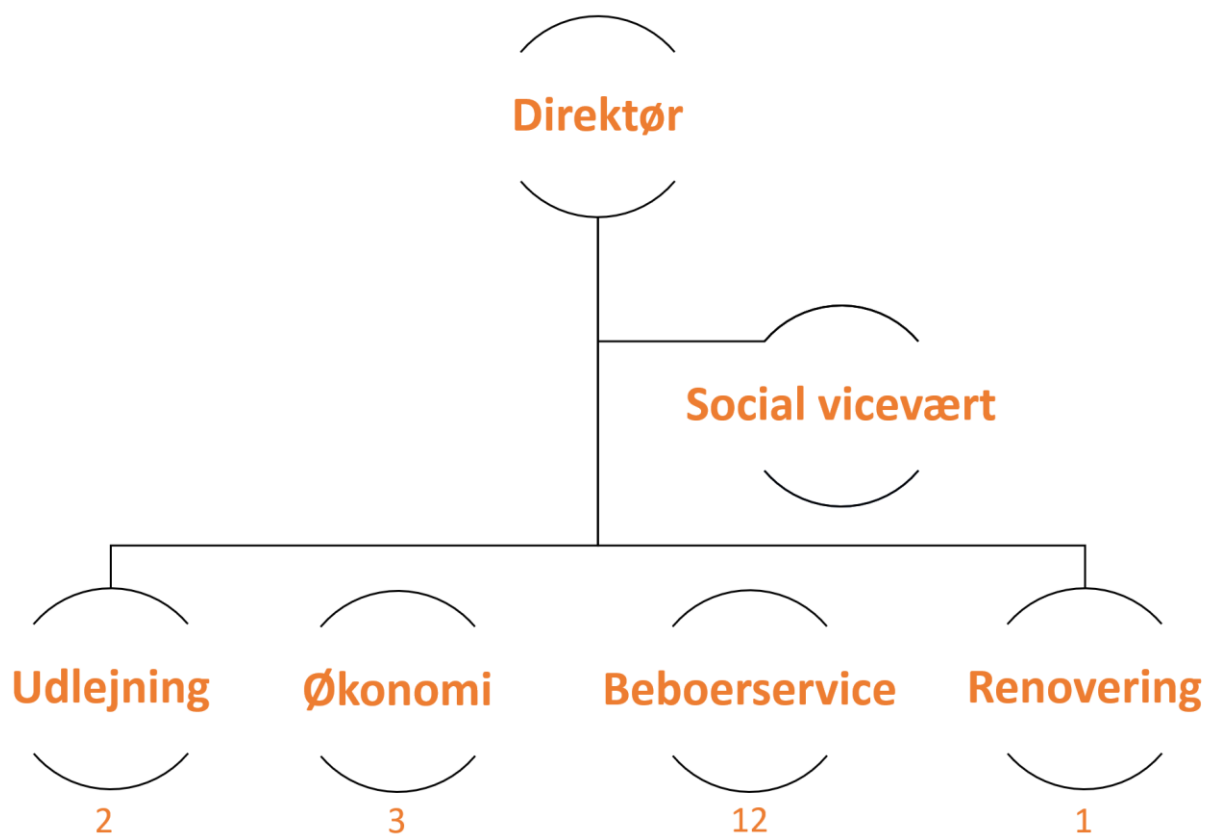
2.12 Startboligerne

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. Der har været arbejdet på at skabe et godt image i afdelingen. Det er vores fornemmelse at det er lykkedes hvilket bl.a. bevirker at der ikke mere er udlejningsproblemer.

2.13 Personaleforhold og organisationsplan

Der har været ro på personaleområdet, således er eneste ændring at vi desværre har måtte tage afsked med en vellidt og dygtig boligrådgiver i administrationen.



Organisationsplan



Personaletur på panoramaruten i Hobro

3.0 Handlingsplan for det kommende år

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

3.1 Grundbidrag og tillægsbidrag

I Hobro Boligforening har vi som en del af vores mission at vi vil tilpasse huslejen efter de reelle omkostninger. Ligeledes opleves at der stilles øgede administrative krav til at boligforeningen følger med udviklingen og fremstår professional i sin ageren.

Det er en af årsagerne til at vi har valgt fremover at ændre i den måde administrationsbidraget opkræves på.

Fra 2022 fastsættes administrationsbidraget delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægssydelser. Grundydelsen omfatter en grundlæggende, forsvarlig administration, hvor tillægssydelserne tilbydes og vælges af afdelingerne.

Grundbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed, og besluttet af organisationsbestyrelsen som en del af boligforeningens indtægter i det samlede budget.

Tillægssydelserne vælges af de enkelte afdelinger ude lokalt, afhængig af behovet i den enkelte afdeling.

I beboerservice har man anvendt samme princip de seneste ca. 5 år, hvor de enkelte afdelinger har mulighed for at vælge serviceniveauet afhængig af behovet ude lokalt.

Vi tror på det delte administrationsbidrag sammenlagt med fordelingsprincippet i beboerservice, vil kunne bidrage væsentligt til at fuldende den del af missionen, som skal tilsigte at huslejen bliver tilpasset den enkelte afdelings reelle udgifter.



3.2 Takstblad for administrative tillægsydelser

Boligorganisationen har udarbejdet et takstblad for de administrative tillægsydelser som Hobro Boligforening har mulighed for at tilbyde afdelingerne. De enkelte afdelinger har dermed også mulighed for at tilkøbe ydelsen fra en ekstern leverandør.

Takstbladet vil blive gennemgået på afdelingsmøderne. Efterfølgende har den enkelte afdelingsbestyrelse mulighed for at drøfte tillægsydelserne med administrationen, fx hvis der er ønske om at købe ydelsen ved ekstern leverandør.

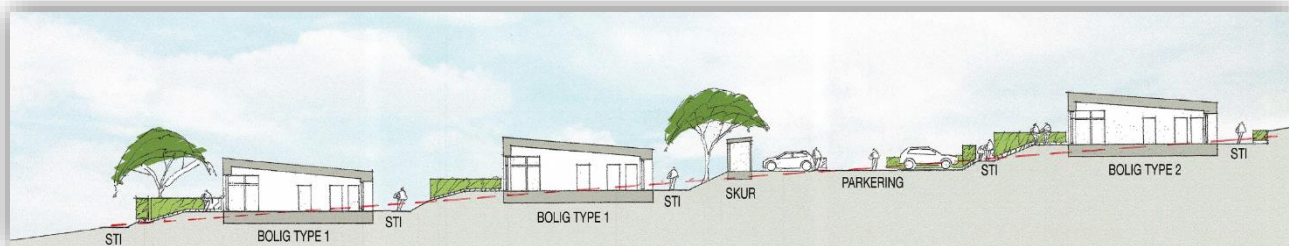
Takstblad Hobro Boligforening		
Konto	Takster	Beregnes efter
601	Administrationsbidrag dækker basisydelserne.	Lejemålsenhed
Lovmæssige gebyr og særlige ydelser:		
602	Påkravsgebyr	Lovbestemt (for hver rykkerskrivelse)
602	Rykkergebyr flytteopgørelse	For hver rykkerskrivelse
601	Rykkergebyr afdragsordning på fraflyttere	For hver rykkerskrivelse
Tillægsbidrag		
602	Antenneregnskabsgebyr	3% af YouSee grundpakke inkl. koda og copydan.
601	Varmeregnskab, Intern udarbejdelse af varmeregnskab	pr. Lejemål pr. år
601	Administrationsbidrag ved eksternt varmeregnskab (ISTA)	pr. Lejemål pr. år
601	Afdragsordning med nuboende beboere	Pr. sag
601	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 1, betales af afdelingen
601	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 2, betales af afdelingen
601	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 3, betales af afdelingen
601	Betalingsgebyr via girokort (PBS) på fraflyttere	Pr. faktura
601	Administrationsgebyr ved midlertidig genhusning	Pr. bolig hvor HBF forestår midlertidig genhusning
601	Administrationsgebyr ved permanent genhusning	Pr. bolig hvor HBF forestår permanent genhusning
601	Vedligeholdelse af tilstandsrapport inkl. 30 års PPV budget	pr. lejemålsenhed
601	Håndtering af LBF granskning, energimærke mv.	Pr. afdeling
606	Administrativ bygherrerådgivning	Pr. sag
606	Råderet	pr. sag
601	Boligadministration ved helhedsplan	pr. sag
602	Medlemsskab, opkræves årligt	pr. medlemskab
602	Ventelistegebyr, opkræves årligt	pr. medlemskab
Erhvervsleje		
607	Huslejeindtægter	Arden, Vestergade 8
607	Huslejeindtægter	Sdr. Allé 5

3.3 Strategisk samarbejde

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 samarbejde. For nuværende vurderes det ikke nødvendigt at indgå et strategisk samarbejde, men boligforeningen holder øje med markedet.

3.4 Nybyggeri

Der har været arbejdet på flere mulige nybyggerier i Mariagerfjord Kommune. Der er endnu ikke givet et tilsagn til nogle projekter, men vi har en forhåndsgodkendelse fra Kommunen om et projekt som erstatning for Vinkelvejens børnehave, hvor der påtænkes opført et tæt/lav byggeri bestående af 12 boliger.



Skitseforslag Vinkelvejen

Hobro Boligforening har i 2019 udarbejdet et "kvoteprogram" med forslag til kommende byggeprojekter i Mariagerfjord Kommune. Ligeledes er der anmodet om en kvote til tæt/lav byggeri i Klejtrup by.

3.5 Helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden

Det er tidligere besluttet at søge finansiering og støtte fra Landsbyggefonden, til renovering af vores ældre bygningsmasse. Ansøgningsprocessen hos Landsbyggefonden kan kræve tålmodighed ude i afdelingerne, da processen normalt strækker sig over flere år.

I 2018 indsendte vi vores første ansøgning, vedr. afd. 13 "Klokkergården". Landsbyggefonden har i 2020 endeligt godkendt helhedsplanen, og dermed givet et tilsagn om støtte til lån. Beboerne godkendte helhedsplanen på et afdelingsmøde den 4. juni 2020 og endelig godkendte Mariagerfjord Kommune sagen på byrådsmøde den 27. august 2020.

Efterfølgende er sagen blevet projekteret af de tekniske rådgivere og den 19. februar 2021 blev der holdt licitation. Desværre overskred håndværkerudgifterne de budgetterede udgifter med mere end 30 pct. hvilket bevirkede at renoveringen ikke kunne realiseres som planlagt, og licitationen blev derfor annulleret.

Der forsøges nu at få gennemført en nedrenovering bestående af 12 lejligheder med elevator, men det er en større udfordring at få noget igennem da Landsbyggefonden, som bidrager økonomisk, og Mariagerfjord Kommune ikke ser ens på hvilket byggeri vi må bygge.

I 2019 blev der indsendt et forslag til helhedsplan, vedr. afd. 9 "Trianglen". Landsbyggefonden har i 2020 godkendt helhedsplanen så nu forestår arbejdet med at få sagen behandlet i afdelingen og efterfølgende i Kommunen.

Afdeling 8 "Rosengården" og 12 "Skovgården" har i løbet af 2020 fået udarbejdet en tilstandsrapport, som skal danne grundlag for en videreførelse til en foreløbig helhedsplan. Projektet har været sat på standby grundet Covid-19 som har vanskeliggjort den beboerdemokratiske behandling af sagen.

Da der er udfordringer med indeklima og byggeskader i afdeling 11 Wilh. Jensens Vej og Højdevej og afdeling 15 Reberbanen, er det den 28. maj 2020 besluttet at opstarte udarbejdelse af tilstandsrapport med henblik på en videreførelse af foreløbig helhedsplan. Begge afdelinger er vanskelige at indpasse i Landsbyggefondens koncept, men der gøres et forsøg.

3.6 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.

I 2020 var hele landet lukket ned på grund af Covid-19, hvorfor der helt naturligt ikke var mange BL-arrangementer. Men Hobro Boligforening forventer igen at kunne deltage aktivt i BL's aktiviteter og konferencer, så vi kan holde os tæt på udviklingen inden for de almene boliger.



3.7 Samfundsansvar

Hobro Boligforening er en 100 pct. kundeejet boligforening. Arbejdet med samfundsansvar er en naturlig del af vores forretning - både i forhold til at fremme beboernes mentale sundhed gennem beboerdemokratiet ude i afdelingerne, og i administrationen og beboerservice hvor vi fokuserer på at levere ansvarlige rådgivning. Derfor er det bl.a. blevet besluttet at beboerne skal føle sig godt behandlet når de er i kontakt med boligforeningen. Hobro Boligforening har i 2021 tilpasset værdisættet, som er følgende:

Mission

Vi har fokus på udvikling, effektivisering og professionalisering – med respekt for beboerdemokratiet, og det, der virker. Ambitionen er, at vi skal være en af de mest udviklingsorienterede og attraktive boligforeninger. Det skal bl.a. gøres ved at:

1. involvere medarbejderne omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning.
2. være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via en høj grad af digitalisering.
3. skabe attraktive almene boliger, hvor huslejen tilpasses efter de reelle omkostninger.
4. Effektivisere ved at gøre ting bedre og mere smart.

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.

Værdier

1. Troværdighed og tillid, det vi siger, er det vi gør – og vi siger tingene som de er til rette person.
2. Innovation, vi effektiviserer og idéudvikler når vi ser muligheden for at gøre ting bedre og mere smart "der skal smedes mens jernet er varmt".
3. Servicebetonet, vi viser interesse og er hjælpsomme overfor hinanden.
4. Kvalitet, vi gør os umage, det vi foretager os, skal vi gøre ordentligt.
5. Åbenhed og kommunikation, vi oplyser om vores beslutninger og handlinger, for derved at gøre det nemt for andre at gennemskue og få indsigt i dem.

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:

Tekst	2016	2017	2018	2019	2020
Indenforboende	724	741	741	751	711
Udenforboende	1.361	1.433	1.513	1.534	1.433
Medlemmer i alt	2.085	2.174	2.254	2.285	2.144
Nye medlemmer	624	684	652	608	517

Vi har set et bekymrende fald af nye medlemmer de seneste år. Derfor har vi besluttet at markedsføre det at blive medlem i boligforeningen. Nedenstående reklame bliver opsat som et banner på gavlen i Brogade.



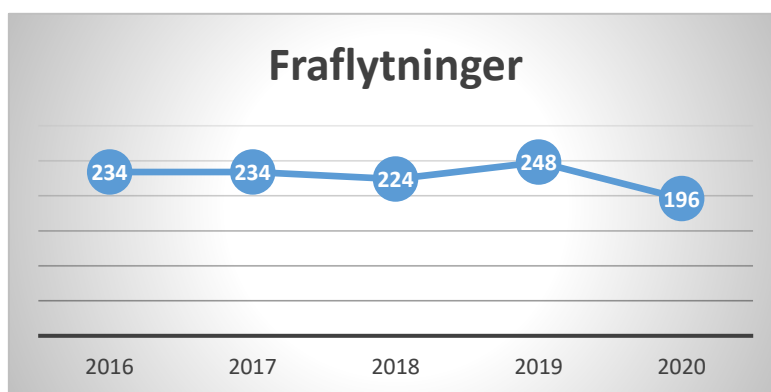
4.2 Antal lejemålsenheder

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



Afd.	Adresse	Antal lejemål	2016	2017	2018	2019	2020
1	Randersvej 32 ABC	12	6	2	0	4	2
2	Jernbanegade 55 ABC	18	3	5	1	3	1
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	0	4	0	2	1
4	Krogsvej 1-19	10	2	0	1	0	1
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	0	0	0	1	0
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	0	5	0	3	2
7	Brogade 63 ABC	18	1	6	2	1	3
8	Mariagervej 1 AB	10	2	1	1	0	1
9	Morellgade 14 AB	12	1	2	5	5	2
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	6	4	5	5	2
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	3	1	0	0	0
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	12	7	4	9	7
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	10	8	6	4	6
15	Reberbanen 1-9	30	5	5	5	6	2
16	Stoldal 22-40	165	23	19	24	37	31
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	1	3	1	1	2
22	Morellgade 1-3	11	3	6	2	2	2
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	5	1	2	6	3
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	26	21	24	20	25
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvorum	40	1	11	8	9	6
26	Fortunaparken 80-112	42	6	1	9	7	2
27	Hohøje 1-97	49	6	5	7	8	1
28	Hohøje 242-292	26	3	3	1	0	1
29	Sdr. Allé 5	18	0	2	0	3	3
30	Adelgade 73 ABC	18	4	4	4	1	1
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	4	5	5	3	4
32	Amerikavej 28 A og B	51	35	30	31	26	26
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	0	1	0	2
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	2	1	8	9	2
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	1	2	2	2	3
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	0	3	2	0	1
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	5	3	6	7	2
42	Skivevej 27	18	0	0	1	2	2
43	Sindholtparken 11-25 og 46-50	11	0	0	0	0	2
44	Arden	289	57	61	52	56	43
46	Hvilhøjvej 1-39	20	1	3	4	6	2
I alt antal boliger		1.325	234	234	224	248	196

4.4 Årsregnskabet

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.

Nettoadministrationsbidraget har i regnskabsåret 2020 udgjort DKK 3.579 pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på DKK 4.922.974.

Der har i år 2020 samlet set været et fald i bruttoadministrationsudgifterne på DKK 96.256 i forhold til år 2019. Faldet i bruttoadministrationsudgiften kan især henføres til besparelse på mødeudgifterne som følge af COVID-19, da en del mødeaktivitet har været aflyst eller afholdt digitalt på grund af forsamlingsforbud.

Renoveringsarbejder har i år 2020 genereret en indtægt på byggesagshonorarer på DKK 498.948.

Byggesagshonorar har de seneste år genereret følgende i byggesagshonorar:

- År 2020 DKK 498.948
- År 2019 DKK 599.465
- År 2018 DKK 492.183

Årets resultat for boligorganisationen viser et overskud på DKK 118.600, som overføres til arbejdskapitalen.

Boligforeningens budget for indeværende år 2021 er budgetteret med et nettoadministrationsbidrag på DKK 3.724 pr. lejemålsenhed.

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
- Beboertilfredshed
- Medarbejdertilfredshed
- 4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter
- Mål for de samlede likvide midler i arbejdskapitalen

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

1. Rekvirering og styring af håndværkere
2. Rekvirering på kredit, samt varekøb kontant
3. Arbejdsgang for markvandring
4. Administrativ bygherrerådgivning
5. Boligsyn
6. Rykkerprocedure på flyttedebitorer
7. Kollektiv råderet
8. Huslejekørsel

9. Afdragsordning på fraflyttere
10. Budgetlægning
11. Ansøgning om lønrefusion
12. Forsikringsager
13. Forbrugsregnskab
14. Afdragsordning med lejere
15. Genhusning
16. Antenneregnskab
17. Beboerklage forbrugsregnskab
18. Beboerklage overtrædelse af husorden
19. Beboerservice påtale overtrædelse af husorden
20. Regnskabsafslutning
21. Flytteafregning

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 2020/2021:

- Digitalisering af dokumentdistributionen, opsætning af e-Boks, Webrekvisition m.v.
- Robotplæneklippere i flere afdelinger
- Fjernaflæste varmemålere og fjernovervågede røgalarmer i stort set alle afdelinger
- Nedgravede affaldssystemer i flere afdelinger
- Digitalt planlægningssystem i beboerservice

4.7 Persondataforordning GDPR

EU indførte en lovgivning vedr. GDPR, som alle virksomheder skulle overholde fra den 25. maj 2018. Hobro Boligforening har iværksat diverse tiltag, bl.a. for at sikre en forsvarlig håndtering af lejernes, bestyrelsens og medarbejdernes persondata:

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

- Nyt adgangskontrolsystem i administrationen og beboerservice
- Installeret nyt virusprogram på alle ansattes computere
- Databehandleraftale med leverandører
- Oplyst lejere og ansatte om personlig databehandling
- Tilpasset IT-system, fraflyttere og debitorer slettes automatisk efter 5 år
- Samtykkeerklæring for bestyrelsen

4.8 Boligforeningens budget år 2022

Boligforeningens budget for år 2022 er godkendt med en stigning på 1,6 % i forhold til år 2021. Således bliver administrationsbidraget i år 2022 DKK 3.785 pr. lejemålsenhed.

4.9 Oplysninger om foreningens økonomi

4.9.1 Dispositionsfond og arbejdskapital

Vi har i 2020 indbetalt i alt 10.025.167 DKK til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 12.539 DKK i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2020:

Afd.16/24/25/44	Køb af robotplæneklippere	127.370 kr.
Afd.32/34/42	Tilskud til driften	147.065 kr.
Afd. 12/17/34/44	Nedsat husleje	196.659 kr.
Afd.8/12/13/15/16/24 25/26/27/32/44	Nedgravede affaldssystemer	1.065.059 kr.
Afd. 16	Garageanlæg til beboerservice	1.499.761 kr.
Afd. 22	Vinduesudskiftning	100.000 kr.
Afd. 24	Advokat: persondata	25.000 kr.
Afd. 29	Trappe til beboerservice	17.000 kr.
Afd. 30	Tagudskiftning	1.100.000 kr.
Afd. 43	Vandskade (selvrisiko)	10.000 kr.
Afd. 44	ISTA målere 50%	48.793 kr.
Tilskud i alt		4.336.707 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	205.015 kr.
Tab ved fraflytninger	369.717 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	574.732 kr.

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 5 år er følgende:

	2016	2017	2018	2019	2020
Primo saldo	16.426.067	22.173.882	26.786.426	30.639.797	31.679.457
Tilgang:					
Bidrag, afdelinger	767.585	0	0	0	0
Rentetilskrivning	185.781	241.437	0	12.902	145.460
Ydelser, udamortiserede lån	13.066.208	13.542.036	13.814.041	13.874.031	13.884.381
Negativ rentesikring	227.926	274.393	403.684	439.534	506.798
Overført fra arbejdskapitalen	0	0	0	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.834.644	1.860.385	1.870.800	1.908.184	1.922.282
Renter af egen trækningsret i Landsbyggefonden	0	50.571	0	0	0
Afgang:					
Tilskud til afdelinger	-661.741	-1.309.707	-1.873.788	-3.642.830	-4.336.707
Tilskud tab ved fraflytninger					-369.717

Tilskud tab ved lejeledighed					-205.015
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-9.444.663	-9.772.178	-9.957.681	-10.012.628	-10.025.167
Indbetalinger til nybyggerifonden	-227.926	-274.393	-403.684	-439.534	-506.798
Tilskud fra egen trækningsret				-1.100.000	-2.000.000
Ultimo saldo	22.173.881	26.786.426	30.639.798	31.679.457	30.694.974

Tilskud fra arbejdskapital:

Beboertilfredshedsundersøgelse	55.938 kr.
Bygherrerådgivning: Skibsgade /Adelgade	83.169 kr.
Dørautomatik i administrationen (Covid-19)	43.190 kr.
Tilskud i alt	182.297kr.

Vores arbejdskapital er steget med 160.526 DKK i 2020, så den ved årets udgang udgør 2.447.954 DKK

4.9.2 Trækningsretten

Vi har pr. 31.12.2020 opsparet 6.819.822 DKK, som kan anvendes til at delvis finansiering af arbejder i afdelingerne.

Der er i 2020 givet tilskud på 2.000.000 DKK til afd. 16 til tagudskiftning.

I 2021 er der indhentet tilsagn for 2.500.000 DKK til afd. 44 og 1.000.000 DKK til afd. 6 begge til tagrenoveringer.



Trækningsretten i Landsbyggefonden

4.9.3 Aktiviteter i afdelingerne

I september måned 2020 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:

		Årets resultat 2020	Opsamlet resultat 2020	Driftstilskud fra dispositions- fonden	Tilskud ved lejeledighed og fraflytning fra dispositions- fonden	Øvrige tilskud fra dispositions- fonden
Afdelinger:						
1	Randersvej	41.419	39.776	0	2.530	0
2	Solgården	28.076	42.201	0	0	0
3	Allé Gården	51.279	114.581	0	0	0
4	Krogsvej	8.930	153.194	0	0	0
5	Grøndalsvænget	8.299	82.767	0	0	0
6	Brogården	12.029	183.680	0	0	0
7	Fjordglimt	-451	40.826	0	0	0
8	Rosengården	-2.184	76.604	0	0	45.750
9	Klokkergården	74.708	146.932	0	0	0
10	Grøndalsgården	46.196	351.809	0	247	0
11	Vilh. J. vej/Højdevej	-33.863	63.292	0	1.800	0
12	Skovgården	191.943	447.014	28.053	12.024	265.350
13	Trianglen	28.880	55.579	0	0	183.000
15	Reberbanen	5.796	159.214	0	5.540	129.350
16	Stoldal	164.712	1.296.944	0	7.579	1.576.337
17	Lillegade/Vestergade	27.895	21.097	2.166	121.685	0
20	Børnehave	23.621	-55.220	0	0	0
21	Vinkelvejens B	10.503	11.007	0	0	0
22	Morellgade 1-3	16.561	49.198	0	21.131	100.000
23	Jernbanegade	17.072	19.547	0	0	0
24	Horsøparken	226.580	-75.947	0	111.515	54.209
25	Onsild mv.	3.034	-21.859	0	60.911	34.370
26	Fortunaparken	-273.772	-336.362	0	347	232.042
27	Hohøje 1-97	87.025	259.399	0	85.091	12.332
28	Hohøje 242-292	-50.780	-6.331	0	0	0
29	Sdr. Allé 5	47.120	179.992	0	0	17.000
30	Klintegården	128.857	340.258	0	0	1.100.000
31	Morellgade/Sdr. Allé	27.952	62.386	0	3.827	0
32	Amerikavej	-43.416	-155.438	75.000	688	164.450
33	Onsildgade	39.174	84.909	0	16.199	0
34	Døstrupvej	50.881	75.797	131.705	21.884	0
35	Klintevej mv.	1.521	-20.714	0	89.491	0
36	Viborg Landevej	5.165	173	0	9.203	0
40	H.I. Biesgade	-15.938	-306.405	0	0	0
42	Skivevej	920	-73.824	15.000	-3.771	0
43	Sindholtparken	160	8.083	0	0	10.000
44	Arden	139.196	-418.945	91.800	6.811	68.793
46	Hvilhøjvej	28.360	72.645	0	0	0
I alt		1.123.460	2.967.859	343.724	574.732	3.992.983

4.9.4 Udvalgte nøgletal

Til belysning af udviklingen i boligorganisationens drift/indtjening de seneste 5 år gives følgende oversigt:

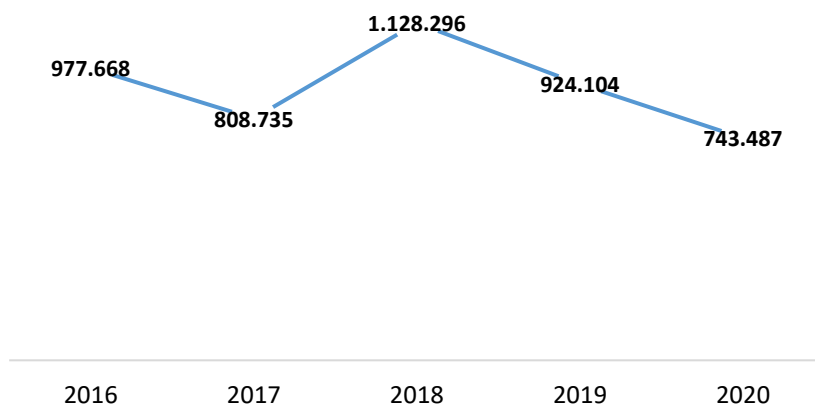
	2016	2017	2018	2019	2020
Antal lejermålsenheder	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	5.030	5.035	5.898	6.035	5.939
Nettoadministrationsudgifter pr. lejermålsenhed	3.267	3.270	3.532	3.558	3.579
Dispositionsfonden disponible del pr. lejermålsenhed	7.344	8.682	11.106	8.841	6.944
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejermålsenhed	1.284	1.565	1.604	1.662	1.780

4.9.5 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger

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.

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:



4.9.6 Henlæggelser til tab ved fraflytninger

Dispositionsfondens dækning af en afdelings tab ved fraflyttede lejes manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigelsen, udgør den del der overstiger DKK 333 pr. lejermålsenhed.

Den enkelte afdelings henlæggelse incl. den budgetterede henlæggelse til tab ved fraflytninger skal som minimum udgøre 1 års maksimal forpligtelse. Det er vores mål at sikre, at den enkelte afdelings henlæggelse som minimum udgør 2 års maksimal forpligtelse.

4.9.7 Oversigt over henlæggelser år 2020

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afd.	Antal lejemål	Brutto etage m2	Planlagt og periodisk ved- Ligeholdelse og fornyelser Konto 401	pr. m2 Konto 401	I stand- sættelse ved fracflytn. konto 402	pr. lejemål konto 402	Henlagt til tab ved fracflytning Konto 405	pr. lejemål Konto 405
1	12	768	1.831.187	2.384	75.255	6.271	6.530	544
2	18	1.290	1.177.494	913	141.480	7.860	10.171	565
3	12	864	1.377.867	1.595	87.045	7.254	8.366	697
4	10	960	1.442.972	1.503	149.528	14.953	6.516	652
5	8	551	898.735	1.631	118.591	14.824	5.476	685
6	17	1.237	2.618.194	2.117	210.386	12.376	11.000	647
7	18	1.374	653.702	476	106.379	5.910	13.696	761
8	10	707	937.888	1.327	103.086	10.309	7.599	760
9	12	870	1.901.798	2.186	193.741	16.145	7.330	611
10	32	2.321	2.639.633	1.137	342.223	10.694	21.932	685
11	18	1.866	1.816.057	973	145.733	8.096	20.829	1.157
12	57	3.607	5.200.046	1.442	250.067	4.387	32.222	565
13	40	2.576	2.285.365	887	124.624	3.116	19.000	475
15	30	2.264	2.662.645	1.176	104.447	3.482	6.944	231
16	165	14.254	13.782.225	967	656.930	3.981	58.410	354
17	7	642	263.061	410	58.887	8.412	158	23
20	0	653	888.816	1.361	0	0	0	0
21	0	569	1.460.787	2.567	0	0	0	0
22	11	700	419.573	599	26.026	2.366	331	30
23	16	941	617.647	656	78.667	4.917	5.106	319
24	124	9.385	853.812	91	273.580	2.206	21.591	174
25	40	3.039	699.245	230	117.779	2.944	0	0
26	42	3.467	1.032.365	298	118.487	2.821	13.312	317
27	49	4.605	1.228.060	267	291.404	5.947	0	0
28	26	2.308	917.769	398	165.499	6.365	16.751	644
29	18	1.328	547.081	412	32.838	1.824	12.208	678
30	18	1.188	292.902	247	104.687	5.816	2.013	112
31	20	1.016	1.310.371	1.290	45.316	2.266	1.928	96
32	51	1.244	2.149.328	1.728	142.653	2.797	19.398	380
33	8	656	534.797	815	35.233	4.404	0	0
34	10	244	225.564	924	16.116	1.612	3.210	321
35	16	1.440	462.444	321	99.252	6.203	0	0
36	8	582	217.272	373	36.255	4.532	0	0
40	64	5.632	3.425.620	608	175.924	2.749	37.997	594
42	18	1.325	280.432	212	83.312	4.628	0	0
43	11	1.071	255.777	239	67.725	6.157	7.278	662
44	289	20.208	7.147.733	354	690.579	2.390	95.496	330
46	20	2.194	495.237	226	35.000	1.750	0	0
I alt	1.325	99.946	66.951.501	670	5.504.734	4.155	472.798	357

Mission

Vi har fokus på udvikling, effektivisering og professionalisering – med respekt for beboerdemokratiet, og det, der virker. Ambitionen er, at vi skal være en af de mest udviklingsorienterede og attraktive boligforeninger. Det skal bl.a. gøres ved at:

1. involvere medarbejderne omkring nye teknologier, funktioner og opgavetænkning.
2. være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via en høj grad af digitalisering.
3. skabe attraktive almene boliger, hvor huslejen tilpasses efter de reelle omkostninger.

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.

Værdier

1. Troværdighed og tillid, det vi siger, er det vi gør – og vi siger tingene som de er til rette person.
2. Innovation, vi effektiviserer og idéudvikler når vi ser muligheden for at gøre ting bedre og mere smart "der skal smedes mens jernet er varmt".
3. Servicebetonet, vi viser interesse og er hjælpsomme overfor hinanden.
4. Kvalitet, vi gør os umage, det vi foretager os, skal vi gøre ordentligt.
5. Åbenhed og kommunikation, vi oplyser om vores beslutninger og handlinger, for derved at gøre det nemt for andre at gennemskue og få indsigt i dem.

Vi fremstår som en samlet enhed overfor beboere, ansatte og omverdenen generelt. For at det skal virke troværdigt, er det vigtigt at vi alle har de samme holdninger til hvad vi er for en virksomhed, hvordan vi vil yde service og hvad der er vores mål



Hobro Boligforening