

HOBRO BOLIGFORENING

Formandens beretning for perioden juni 2015 – maj 2016.

1. Indledning

Hobro boligforening har i året 2015 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. Vi er allerede gået igang, og fra bestyrelsens side føler vi, at vores boligforening står godt rustet til fremtiden.

I efteråret 2015 stod vores 20 nye rækkehuse på Hvilhøjvej færdige til indflytning, og alle husene var udlejet fra starten. Det er vores første byggeri siden 2009, hvor boligerne i H.I. Biesgade blev taget i brug, så vi var selvfølgelig glade og stolte, da de nye huse var klar.

Vi håber at igangsætte et byggeri i Hobro centrum i foråret 2017, hvor vi regner med at kunne bygge ca. 3.000 m² boliger. Hvis det går som forventet kan de nye beboere flytte ind i foråret 2018.

Det nye byggeri og meget andet vil jeg fortælle mere om i de kommende afsnit i denne beretning.

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 benchmark 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 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.

Flygtninge er et tema i de fleste kommuner, og der arbejdes på at indgå samlede aftaler mellem boligorganisationerne og den enkelte kommune for at sikre en velgennemtænkt boligplacering af flygtninge.

Beboerdemokratiet har en central rolle i de almene boliger. Der vil derfor i det kommende år være en dialog i BL's kredse, 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

Rækkehusene på Hvilhøjvej tilgodeser et behov om lidt større rækkehuse end de, vi tidligere har bygget i boligforeningen. Helt som forventet har alle 20 huse fået nye beboere.

De første 10 huse var klar til indflytning den 1. november 2015, og nogle glade og forventningsfulde beboere kunne få udleveret nøglerne på adressen allerede fredag. Administrationens medarbejdere og repræsentanter fra hovedbestyrelsen var mødt op med kaffe og rundstykker.

De resterende 10 huse var klar den 15. november, hvor både medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer igen var klar med morgenkaffe.

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 2015 til et vanskeligt år i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af afdelingernes opsparede kapital. På grund af de turbulente markedsforhold især i foråret 2015 blev vi allerede i løbet af sommeren klar over, at det ville blive vanskeligt at opnå et positivt afkast af vores kapital. Ved årets udgang kunne vi således konstatere en samlet negativ forrentning på 0,5% for året 2015.

Afkastniveauet i 2016 er stadig lavt, men det er dog vores forventning, at vi vil opnå en positiv forrentning for hele året 2016.

3.4 Renoveringsopgaver

Vi har også i 2015 gennemført mange renoveringsarbejder i vores afdelinger. Der er anvendt i alt 5,6 mio. kr. fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og i alt 7,5 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse i årets løb. Derudover har hovedforeningen givet tilskud til renoveringsarbejder i

afdelingerne for i alt 456 tkr., og der er udført lånefinansierede renoveringsopgaver for i alt 4,4 mio. kr.

Der er således samlet set disponeret 18 mio. kr. i afdelingerne i året 2015.

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

	Alm. vedligeholdelse	Anvendt fra henlæggelser
Afdeling 1	66.379	0
Afdeling 2	58.204	5.988
Afdeling 3	85.753	0
Afdeling 4	152.229	0
Afdeling 5	80.155	258.057
Afdeling 6	89.964	0
Afdeling 7	101.434	5.988
Afdeling 8	21.875	40.760
Afdeling 9	25.948	0
Afdeling 10	203.228	12.614
Afdeling 11	321.816	9.988
Afdeling 12	485.188	864.103
Afdeling 13	262.511	22.329
Afdeling 15	139.125	5.988
Afdeling 16	1.457.032	147.714
Afdeling 17	27.367	0
Afdeling 20	37.625	22.625
Afdeling 21	20.822	0
Afdeling 22	37.585	0
Afdeling 23	60.828	152.561
Afdeling 24	409.731	47.904
Afdeling 25	246.256	96.002
Afdeling 26	162.583	81.981
Afdeling 27	383.186	171.241
Afdeling 28	211.721	1.762.807
Afdeling 29	119.208	16.275
Afdeling 30	142.171	151.331
Afdeling 31	110.774	0
Afdeling 32	66.673	19.103
Afdeling 33	88.922	8.428
Afdeling 34	20.000	12.069
Afdeling 35	73.630	377.582
Afdeling 36	14.762	12.145
Afdeling 40	163.257	22.304
Afdeling 42	94.490	41.360
Afdeling 43	22.756	0
Afdeling 44	1.408.414	1.229.067
Anvendt i alt	7.473.602	5.598.314

3.5 Tab ved lejeledighed

Samlet set er tab ved lejeledig faldet for 3. år i træk. Dispositionsfonden har i 2015 dækket udgifter til lejeledighed for i alt 347 tkr. mod en samlet udgift på 449 tkr. i 2014. I 2012 udgjorde tab ved lejeledighed i alt 1.508 tkr. så tabene er over 3 år faldet med 1.161 tkr. til under en fjerdedel af niveauet i 2012.

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

3.6 Tab ved fraflytninger

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger har i 2015 udgjort i alt 431 tkr. sammenlignet med 512 tkr. i 2014.

Rykker- og inddrivelsesproceduren er i årets løb blevet gennemgået og justeret, så proceduren i højere grad har fokus på at begrænse størrelsen af eventuelle tilgodehavender fra fraflyttede lejere. Der er i den forbindelse lavet klare retningslinjer for restancer og afdragsordninger.

3.7 Lånekonverteringer

Renteniveauet har også i 2015 været meget lavt og det har givet mulighed for, at vi igen i det seneste år har omlagt nogle af afdelingernes realkreditlån.

Vi vil fortsat være opmærksomme på konverteringsmuligheder, hvis de skulle opstå.

3.8 Personaleforhold

Ejendomsservice

Boligforeningen har fået en ny driftschef, Lisbeth Pind, som startede hos os den 15. november 2015.

Vores tidligere inspektør, Thomas Petersen, fratrådte sin stilling hos os den 31. oktober 2015.

Lisbeth har haft en travl start, hvor hun har skullet fortsætte de mange projekter, som var sat i gang allerede før hun startede hos os, men hun er faldet rigtig godt til i vores organisation.

Administrationen

Vores bogholder, Elsebeth Sejersen, kommer tilbage fra barselsorlov i maj måned 2016. Samtidig stopper Ulla Dalsgaard, der har været ansat som barselsvikar for Elsebeth.

Vi glæder os til at se Elsebeth igen og samtidig ønsker vi Ulla held og lykke i hendes nye job.

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 vores viceværtsservice i afdelingerne, ligesom vi fortsat vil lave nye digitaliserede løsninger, som vil gøre kontakten med boligforeningen nemmere og hurtigere.

4.1 Byggeri i midtbyen

Bestyrelsen har gennem nogen tid ønsket at undersøge muligheden for at opføre nye boliger i Hobro centrum. Det er i sagens natur ikke så ofte, man får muligheden, da der ikke altid er byggemuligheder i midtbyen.

Det ser nu ud til, at vi får mulighed for at opføre ca. 3.000 m² boligareal på en rigtig god lokation i midtbyen i et blandet byggeri med ca. 1.500 m² erhvervsareal.

Vi vil i løbet af 2016 arbejde på at få de endelige aftaler på plads og på at projektere byggeriet, så vi forhåbentlig kan starte op i foråret 2017.

4.2 Ny forbedret beboerservice

Administrationen har, med organisationsbestyrelsens godkendelse, besluttet en ny beboerservice, som skal give en bedre og mere ensartet service for vores beboere.

Du kan løbende finde information om processen på hjemmesiden www.hobro boligforening.dk, så vi opfordrer dig til jævnligt at følge med under nyheder på vores site.

Vi vil inden for det næste års tid implementere fælles drift mellem vores 38 boligafdelinger.

Det er vigtigt for os, at vores beboere får den bedst mulige service. Fælles drift vil forbedre vores muligheder for en mere ensartet service og en højere kvalitet i serviceydelsen. BL – Danmarks Almene Boliger har også flere steder konstateret, at en sådan organisering af driften betyder en bedre og mere effektiv service for beboerne.

For dig som beboer i Hobro Boligforening kommer det til at betyde, at der kan laves helt konkrete aftaler med vores beboerservice, så du ved hvilken dag opgaven vil blive udført. Fælles drift giver også mulighed for en række optimeringer af driften og stordriftsfordele. Mere personale tilknyttet samme team giver mulighed for fleksibilitet som for dig betyder, at opgaverne i din afdeling bliver løst også selvom en vicevært er syg. Et fælles telefonnummer skal gøre det nemmere for dig at komme i kontakt med vores beboerservice.

Den fælles drift giver bedre muligheder for at fordele opgaverne efter medarbejdernes kompetencer. 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 huslejstigningerne.

Der bliver mulighed for i højere grad at planlægge opgaverne, og det giver et bedre overblik over dagens opgaver for den enkelte ejendomsfunktionær.

Hvad betyder det for dig som beboer?

- ✓ En bedre og mere ensartet beboerservice
- ✓ Tryghed ved at opgaven bliver løst hurtigt af den rette medarbejder
- ✓ Effektivitet og hurtighed i opgaveudførelsen
- ✓ Kontakten bliver nemmere

4.3 Vedligeholdelsesplanlægning og henlæggelser

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

Vores nye driftschef vil prioritere dette højt og fortsætte 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 Landsbygefonden.

Ansøgningsprocessen hos Landsbygefonden 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 vedligeholdelseefterslæb, 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 Landsbygefonden.

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 2015:	629
antal nye medlemmer i år 2014:	527
antal nye medlemmer i år 2013:	448

Vi har endnu engang formået at fastholde en stigning i tilgangen af nye medlemmer i 2015.

Antal flytninger/rokeringer har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2015:	251
antal flytninger i år 2014:	276
antal flytninger i år 2013:	307

Det er positivt, at antal flytninger er faldet igen i 2015. 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. Der er dog stadig visse udlejningsvanskeligheder i afdeling 44, mens udlejningssituationen i afdeling 32 er forbedret væsentligt efter opstarten af startboligprojektet.

Vi har haft 771 på venteliste i år 2015 mod 641 i 2014 og herudover har vi haft 38 på oprykningsventeliste i år 2015 mod 39 i 2014.

Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemål	2013	2014	2015
1	Randersvej 32 ABC	12	2	1	1
2	Jernbanegade 55 ABC	18	1	2	1
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	0	0	4
4	Krogsvej 1-19	10	1	2	1
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	1	0	1
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	5	7	2
7	Brogade 63 ABC	18	3	4	3
8	Mariagervej 1 AB	10	1	2	2
9	Morellgade 14 AB	12	3	5	4
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	10	5	10
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	0	2	1
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	13	8	9
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	12	9	6
15	Reberbanen 1-9	30	3	3	4
16	Stoldal 22-40	165	30	29	41
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	1	1	0
22	Morellgade 1-3	11	1	8	1
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	6	7	4
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	41	18	17
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvornum	40	10	9	9
26	Fortunaparken 80-112	42	9	6	6
27	Hohøje 1-97	49	11	11	6
28	Hohøje 242-292	26	0	1	2
29	Sdr. Allé 5	18	6	2	2
30	Adelgade 73 ABC	18	2	4	5
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	4	8	3
32	Amerikavej 28 A og B	51	37	29	30
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	1	1	0
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	3	7	6
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	5	3	1
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	1	2	3
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	3	8	5
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtparken 11-25 og 46-50	11	0	0	0
44	Arden	289	81	72	61
	I alt	1.306	307	276	251

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 2015. De samlede tab i 2015 har udgjort 193.057 kr., hvilket er et fald på 110.718 kr. eller ca. 36%. 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. Tab ved lejeledighed i afdeling 32 har således kun udgjort 3.710 kr. i 2015 mod en udgift på 28.945 kr. i 2014 og 171.271 kr. i 2013.

Vi kan oplyse, at Boligforeningen dags dato administrerer 38 afdelinger som indeholder:

- ✓ 1325 boliger
- ✓ 3 erhvervslejemål
- ✓ 2 børnehaver
- ✓ 102 garager og carporte

eller i alt 1.432 lejemål.

Omregnet efter begrebet der hedder lejemålsenheder, svarer det til 1375,4 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 37 boligafdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen og afdelingerne anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2015 udgjort 3.474 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på 4.708.958 kr.

Omkostninger til møder, kontingenter og kontorlokaler er samlet set faldet med ca. 205 tkr. i forhold til 2014, svarende til ca. 152 kr. pr. lejemålsenhed. Faldet i disse omkostningskategorier er den primære årsag til, at administrationsbidraget er faldet med 138 kr. pr. lejemålsenhed i 2015.

Årets resultat er et underskud på 6.863 kr.

Resultatet svarer nogenlunde til boligorganisationens nettorenteudgift i 2015 på 7.047 kr.

Forventninger til 2016

Administrationsomkostningerne forventes generelt at stige med ca. 2% i 2016, og der er derfor budgetteret med et administrationsbidrag på 3.550 kr. pr. lejemålsenhed i 2016.

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 2015 - 31. december 2015.

Årsregnskabet, der består af resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2015 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

UDTALELSE OM ÅRSBERETNINGEN

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

Hobro, den 13. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pia Axelsen

Statsaut. revisor

5.4 Personaleområdet

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

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

Vi har desuden en boligsocial vicevært tilknyttet Startbolig projektet på Amerikavej. Den sociale vicevært er ansat hos Mariagerfjord Kommune, men Hobro Boligforening afholder en lønudgift svarende til 30 timer om ugen. Udgiften til aflønning af den sociale vicevært er dækket af en bevilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Herudover har vi løbende haft praktikanter og vikariater i ejendomsservicefunktionen.

<u>Administration:</u>	Lisbeth Pind
	Britt Espensen
	Jette Christensen
	Anne Karina Karlsen
	Elsebeth Sejersen
	Kenneth Taylor Hansen

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 prioritetsydelse)

Vi har i 2015 indbetalt i alt 8.116.159 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 2.958.570 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 2015:

Afdeling 35	Tilskud til kælderrenovering	450.000 kr.
Afdeling 24	Tilskud til vinduer og altandøre	600.000 kr.
Afdeling 24	Indgået fra trækningretten	-600.000 kr.
Afdeling 43	Tilskud til hjertestarter	6.225 kr.
Afdeling 44	Driftstilskud	145.800 kr.
Tilskud i alt		602.025 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	346.835 kr.
Tab ved fraflytninger	431.098 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger i alt	777.933 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:

	2013	2014	2015
Primo saldo	4.781.058	9.480.539	12.893.561
Tilgang:			
Bidrag, afdelinger	313.190	744.115	750.892
Rentetilskrivning	49.481	88.090	-51.575
Ydelser, udamortiserede lån	6.145.267	7.699.932	11.098.364
Negativ rentesikring	0	40.488	169.462
Overført fra arbejdskapitalen	2.841.484	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.721.686	1.770.292	1.793.122
Renter af egen trækningret i Landsbyggefonden	21.102	0	34.555
	15.873.268	19.823.456	26.688.381
Afgang:			
Tilskud til afdelinger	-1.942.452	-1.731.818	-1.976.693
Indbetalinger til Landsbyggefonden	-4.450.277	-5.157.589	-8.116.159
Indbetalinger til nybyggerifonden	0	-40.488	-169.462
Ultimo saldo	9.480.539	12.893.561	16.426.067

Dispositionsfonden er steget med 3,5 mio. kr. i 2015 og udgør ved årets udgang 16,4 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 7,5 mio. kr. Den disponible del er således steget med 3 mio. kr. siden 2014. Stigningen i dispositionsfonden gør os bedre økonomisk polstret til de udfordringer, der kan komme.

Det kan tilføjes, at vores arbejdskapital er steget med 205 tkr. i 2015, så den ved årets udgang udgør 1,6 mio. kr.

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

5.5.3 Trækningsretten (Egne midler)

Vi har pr. 31.12.2015 opsparet 4.231.474 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 2015 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:

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat
1 Randersvej	-2.156	43.665
2 Solgården	31.876	31.876
3 Allé Gården	8.646	46.448
4 Krogsvej	6.484	1.910
5 Grøndalsvænget	22.726	64.962
6 Brogården	95.824	186.492
7 Fjordglimt	50.587	69.042
8 Rosengården	-11.670	-11.671
9 Klokkergården	58.923	100.240
10 Grøndalsgården	86.081	89.289
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	6.743	3.086
12 Skovgården	753	108.517
13 Trianglen	-2.160	11.156
15 Reberbanen	98.557	114.110
16 Stoldal	16.609	46.400
17 Lillegade / Vestergade	85.558	111.156
20 Red Barnets Børnehave	-30.598	-51.290
21 Vinkelvejens Børnehave	13.545	75.866
22 Morellgade 1-3	41.353	66.022
23 Jernbanegade	19.540	111.991
24 Horsøparken	362.308	410.244
25 Sdr. Onsild, Hvornum, og Døstrup	15.343	28.370
26 Fortunaparken	-13.883	-13.666
27 Hohøje 1-97	412.348	412.348
28 Hohøje 242-292	-16.993	160.664
29 Sønder Allé 5	201.694	201.694
30 Klintegården	-25.300	-8.144
31 Morellgade og Sønder Allé	18.259	22.647
32 Amerikavej	-77.473	-77.473
33 Onsildgade	-5.467	50.107
34 Døstrupvej	52.313	128.224
35 Rosendals Allé og Klintevej	5.084	13.093
36 Viborg Landevej	10.622	20.839
40 H.I. Biesgade	53.316	113.592
42 Skivevej	-201.657	-214.545
43 Sindholtparken	-9.328	-29.195
44 Arden	330.265	-909.692
I alt	1.708.672	1.528.374

5.5.5 Udvalgte nøgletal

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

	2013	2014	2015
Antal lejermålsenheder	1.355,4	1.355,4	1.355,4
Bruttoadministrationsudgifter (tkr.)	5.332	5.498	5.380
Nettoadministrationsudgifter pr. lejermålsenhed	3.662	3.612	3.474
Nettorenteindtægt pr. lejermålsenhed	11	11	-5
Dispositionsfonden disponible del pr. lejermålsenhed	1.184	3.323	5.557
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejermålsenhed	955	1.035	1.167
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	1,27%	1,29%	-0,50%

Det fremgår af oversigten at administrationsbidraget er faldet med 138 kr. i forhold til 2014, svarende til en nedsættelse på ca. 4%.

Hobro Boligforening har pr. 31. december 2015 bundet i alt 3.388 tkr. på dispositionsfonden til finansiering af administrationsejendomme.

5.5.6 Oversigt over henlæggelser

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afde- ling	Bruttoetag eareal i m ²	Antal lejemål	Planlagt og periodisk vedligeholdels e og fornyelser (konto 401)	Konto 401 pr. m ²	Istandsættel se ved fraflytning (konto 402)	Konto 402 pr. lejemål	Henlagt til tab ved fraflytning (Konto 405)	Konto 405 pr. lejemål
1	768	12	1.514.414	1.972	19.256	1.605	47.639	3.970
2	1.290	18	771.499	598	35.341	1.963	101.235	5.624
3	864	12	752.968	871	52.184	4.349	34.488	2.874
4	960	10	236.424	246	0	0	97.246	9.725
5	512	8	127.150	248	73.159	9.145	36.476	4.560
6	1.237	17	1.461.217	1.181	38.052	2.238	46.359	2.727
7	1.374	18	589.591	429	16.488	916	19.347	1.075
8	707	10	533.316	754	37.752	3.775	10.809	1.081
9	870	12	1.154.473	1.327	10.440	870	32.402	2.700
10	2.321	32	1.021.762	440	27.852	870	11.413	357
11	1.866	18	729.887	391	51.061	2.837	23.785	1.321
12	3.607	57	2.933.855	813	214.177	3.757	17.886	314
13	2.576	40	1.830.432	711	46.494	1.162	25.400	635
15	2.264	30	1.454.198	642	94.616	3.154	23.082	769
16	14.254	165	11.140.928	782	142.188	862	72.161	437
17	642	7	479.977	748	75.744	10.821	33.327	4.761
20	653	0	114.029	175	0	0	0	0
21	569	0	357.228	628	0	0	0	0
22	700	11	571.281	816	15.461	1.406	3.434	312
23	941	16	649.856	691	27.025	1.689	8.410	526
24	9.385	124	2.662.468	284	322.932	2.604	53.650	433
25	3.039	40	439.748	145	81.216	2.030	14.955	374
26	3.467	42	1.838.827	530	20.802	495	38.650	920
27	4.605	49	687.875	149	42.957	877	37.368	763
28	2.308	26	670.205	290	114.900	4.419	94.523	3.636
29	1.328	18	468.652	353	7.968	443	16.908	939
30	1.188	18	256.695	216	14.256	792	71.952	3.997
31	1.016	20	825.853	813	15.666	783	6.359	318
32	1.244	51	2.136.025	1.717	153.155	3.003	8.619	169
33	656	8	455.806	695	41.400	5.175	24.713	3.089
34	293	10	171.634	586	12.877	1.288	6.760	676
35	1.440	16	577.290	401	83.334	5.208	11.645	728
36	582	8	291.697	501	27.048	3.381	8.324	1.041
40	5.632	64	2.070.231	368	100.854	1.576	92.877	1.451
42	1.325	18	311.443	235	67.524	3.751	0	0
43	1.071	11	262.172	245	38.900	3.536	27.278	2.480
44	20.208	289	5.789.322	286	1.163.497	4.026	200.338	693
I alt	97.762	1.305	48.340.428	494	3.286.576	2.518	1.359.818	1.042