

## **Hobro Boligforening**

### **Formandens beretning for perioden juni 2013 – maj 2014**

#### **1. Indledning**

Hobro Boligforening har haft et begivenhedsrigt år, som på flere måder har markeret de forandringer bestyrelsen har haft som målsætning at gennemføre i denne periode.

Vi mener i bestyrelsen, at Hobro Boligforening har et stort udviklingspotentiale. Vi har i 2013 påbegyndt en forandringsproces for vores boligforening, som har fokus på, at skabe en organisation, som i alle forhold arbejder professionelt, fremadrettet, innovativt og serviceorienteret.

En af de vigtige begivenheder i det forløbne år var, at vi flyttede ind i vores nye domicil på Smedevej 28, hvor vi nu råder over 600 m<sup>2</sup> kontor og fælleshus.

De nye lokaler giver mulighed for at give vores beboere en langt bedre service, ligesom vores administrative medarbejdere har tidssvarende rammer for udførelsen af det daglige arbejde. Vores nye kontor giver os mulighed for at agere som en moderne og professionel servicevirksomhed, og på den måde er de nye lokaler med til at understøtte den strategi vi har lagt for organisationens udvikling.

Jeg kan konstatere, at vi i bestyrelsen har haft et rigtigt godt samarbejde i det forløbne år, og jeg vil gerne takke mine bestyrelseskolleger for det gode arbejde. Der skal lyde en speciel tak til Bjarne, som efter mange års godt og aktivt arbejde i bestyrelsen har valgt at takke af på dette repræsentantskabsmøde.

Jeg vil i de følgende afsnit fortælle om nogle af de væsentligste begivenheder i årets løb, ligesom jeg vil fortælle om de planer vi har for det kommende år.

#### **2. Væsentlige begivenheder i det forløbne år**

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

Samarbejdet med kommunen er blevet styrket yderligere i det forløbne år, og vores samarbejde er blevet udbygget på flere områder.

Opfølgningen på styringsdialogen er blevet mere formaliseret, og foreningens direktør mødes nu regelmæssigt med vores tilsynsførende. På denne måde opretholdes en løbende dialog med kommunen, som sikrer at der er enighed om

alle væsentlige beslutninger. Det betyder også, at vores sager behandles hurtigere og med et bedre resultat, da kommunen i de fleste tilfælde er bekendt med igangværende aktiviteter i Hobro Boligforening.

Vi vil optræde som en professionel partner i forhold til boligpolitik i Mariagerfjord Kommune. Bestyrelsen og ledelsen har klare holdninger til boligbehovet i de kommende år, og vi vil arbejde for, at Hobro Boligforening kommer til at sætte afgørende aftryk på boligpolitikken i kommunen.

Allerede i år forventer vi at igangsætte et byggeri af 20 helt nye rækkehuse i Møgelhøjparken. Boligerne vil blive opført som "Energis 2015" boliger.

De nye boliger vil være på op til 115 m<sup>2</sup> og dække et segment vi mangler i boligforeningen, da vi ikke tidligere har bygget rækkehuse i denne størrelse, som henvender sig til den moderne familie.

I skrivende stund venter vi på en endelig godkendelse til at købe byggegrunden fra Mariagerfjord Kommune, og jeg forventer at denne foreligger når vi er samlet til repræsentantskabsmødet.

## **2.2 Ny hjemmeside, [www.hobro boligforening.dk](http://www.hobro boligforening.dk)**

Den nye hjemmeside var et af de store projekter i 2013, som har trukket mange ressourcer i organisationen, men vi har store forventninger til, at hjemmesiden vil styrke kommunikationen mellem boligforeningen og beboerne. Desuden mener vi, at boligforeningens ansigt udadtil er blevet væsentligt forbedret med den nye hjemmeside.

Hjemmesiden blev sat i drift dagen før det ordinære repræsentantskabsmøde, den 19. juni 2013.

Karina Karlsen er webmaster, og hun står for drift og udvikling af hjemmesiden. Vi vil i stigende grad gøre hjemmesiden til vores primære kontaktoverflade i forhold til både beboere og eksterne interessenter.

Vi vil løbende udvikle nye faciliteter på hjemmesiden. Input, tanker og idéer fra vores medlemmer er selvfølgelig velkomne. I kan altid kontakte Karina enten pr. telefon eller ved at sende en e-mail.

På sigt skal hjemmesiden også være med til at effektivisere vores arbejde. Som eksempel kan nævnes, at vi til afdelingsmøderne i 2014 planlægger at benytte muligheden for download af materiale fra hjemmesiden frem for at vi udsender materialet på papir til alle beboere. Vi vil naturligvis fastholde en valgmulighed, så de af vores beboere, som ønsker det, fortsat kan få tilsendt materialet på papir.

### **2.3 Ny administrationsbygning på Smedevej**

Et andet meget stort projekt i 2013 var byggeriet af vores nye kontor på Smedevej 28.

Byggeriet blev færdiggjort til tiden, og vi flyttede ind i de nye lokaler den 4. november.

Selve flytningen var en stor opgave, da vi efterhånden havde fået samlet en stor mængde dokumenter og mapper gennem de mange år på Sdr. Alle 5. Vi brugte et par uger på at rydde op i de gamle lokaler og selve flytteprocessen tog 3 dage.

Der var reception i de nye lokaler den 29. november, og vi var glade for, at så mange af vores beboere kom forbi og så vores nye lokaler.

Den nye bygning har kostet 4,9 mio. kr. Der er hjemtaget realkreditlån på 3 mio. kr. mens de resterende 1,9 mio. kr. er finansieret af dispositionsfonden.

### **2.4 Lokalerne, Sdr. Alle 5**

Byggeriet af vores nye administrationsbygning skabte naturligt nok et spørgsmål om anvendelsen af vores tidligere lokaler på Sdr. Alle. Flere muligheder blev overvejet: Skulle lokalerne sælges eller lejes ud? Eller skulle vi måske ombygge lokalerne til boliger?

Vi endte med en god løsning, hvor vi har udlejet lokalerne til et rådgivende ingeniørfirma. Det er en god og stabil lejer, som driver en virksomhed, der på ingen måde er til gene for beboerne i afdeling 29, hvilket har været vigtigt for os.

### **2.5 Startboliger, Amerikavej**

Startboligerne er et af de områder, hvor vi har udbygget samarbejdet med kommunen. Vores deltagelse i projektet viser, at Hobro Boligforening ønsker at være en attraktiv partner, som også gerne viser et socialt engagement.

Formålet med startboligerne er at sikre de unge en god og værdig start på livet i egen bolig, og som forebyggende indsats skabe et understøttende, udviklende miljø.

Målet er selvforsørgelse i så stor udstrækning som muligt, og at de unge kommer i uddannelse, samtidig med at de formår at fastholde egen bolig.

Der afsættes 10 boliger i vores afdeling 32 på Amerikavej til projektet. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har givet tilsagn om et årligt tilskud på 469.190 kr. til dækning af løn til en boligsocial vicevært og andre udgifter til projektet. Herudover er der givet tilsagn om et engangstilskud på 200.000 kr. til renovering af boliger og etablering af et kontor til den boligsociale vicevært.

## **2.6 Tab ved lejeledighed**

Vi oplever stadig for store tab ved lejeledighed, men det er dog glædeligt, at vores administration i det forløbne år har formået at nedbringe disse tab ganske væsentligt.

I lighed med tidligere år har dispositionsfonden dækket afdelingernes tab ved lejeledighed, som i alt har udgjort 1.163.698 kr. i 2013 sammenlignet med tab på 1.508.196 kr. året før. Tabene er således faldet med mere end 20%, hvilket absolut er positivt, men administrationen vil fortsat gøre en stor indsats for at nedbringe tabene yderligere.

Jeg nævnte i sidste års beretning, at der vil blive gennemført en analyse af lejeledigheden i afdeling 44 med henblik på at nedbringe de økonomiske tab, der følger af de tomme lejemål.

Vi har igangsat analysearbejdet, som vil resultere i en rapport, der vil give svar på hvilke tiltag vi skal iværksætte for at nedbringe huslejetabet i afdelingen fremadrettet.

## **2.7 Afdeling 45, Skelund**

Ejendommen var på tvangsauktion den 22. oktober 2013, hvor kreditforeningen selv var højestbydende. Den 13. november 2013 fik vi meddelelse om, at ejendommen var solgt.

Hobro Boligforening administrerer derfor ikke længere ejendommen, og vi anser sagen som afsluttet.

Afdelingen er ikke gået konkurs, idet hverken kreditorer eller vi har anmodet om det, men vi forventer at regnskabet for 2013 er afdelingens sidste regnskab.

## **2.8 Afdelingsmøderne i september 2013**

De ordinære afdelingsmøder blev som vanligt afviklet i september måned, hvor budgetter og regnskaber blev forelagt, ligesom der var lejlighed til at drøfte indkomne forslag og andre forhold.

Alle afdelinger, med en enkelt undtagelse, vedtog budgetterne som foreslået af administrationen.

Vi vil i fremtiden gøre mere ud af, at forklare vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne, så beboerne får en øget indsigt i, hvordan de økonomiske midler planlægges anvendt.

Der vil også blive lagt vægt på, at de forslag, der konkret vedtages på møderne bliver gennemført hurtigere end det tidligere har været tilfældet.

## **2.9 Personaleforhold**

Også på personalefronten har året 2013 været et begivenhedsrigt år.

### **Ejendomsservice**

Vi har for første gang selv uddannet en ejendomsservicetekniker. Admandaris Alispahic afsluttede uddannelsen i september måned 2013. Vi er stolte af, at vi er i stand til at påtage os det samfundsansvar, det er at medvirke til at uddanne ny faglærte medarbejdere. Admandaris er efter endt uddannelse blevet fastansat i Hobro Boligforening.

Ejner Bak Nielsen er gået på pension i årets løb, og vi har ansat en ny vicevært, Jørgen Thomsen.

### **Administrationen**

Vores bogholder, Elsebeth Sejersen, er gået på barselsorlov fra den 18. oktober 2013 og ca. et år frem.

Vi søgte derfor en barselsvikar og modtog 116 ansøgninger til stillingen. Blandt disse har vi valgt at ansætte Ulla Dalsgaard som vikar. Ulla er 52 år og kommer fra en stilling som afdelingsleder for økonomi og regnskab i Boligselskabet Viborg.

Senere på efteråret har vores inspektør gennem mange år, Steen Nørgaard, opsagt sin stilling for at gå på pension til december 2014. Vi er glade for, at Steen har fortalt os om sin fratræden i god tid, så vi får mulighed for at gennemføre en grundig rekruttering af en ny inspektør.

Vi har allerede igangsat rekrutteringsprocessen med assistance fra Mercuri Urval, som også hjalp os med at finde en ny direktør til boligforeningen sidste år.

Jeg forventer, at vi har fundet den nye inspektør inden sommerferien med tiltrædelse den 1. september 2014, så vi forhåbentlig kan præsentere inspektøren for jer på afdelingsmøderne i september måned.

I december måned kunne Britt Espensen fejre sit 25 års jubilæum hos Hobro Boligforening.

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

Den forandringsproces der blev igangsat i 2013 vil fortsætte også i de kommende år med henblik på at udvikle Hobro Boligforening til en moderne organisation, som i alle forhold arbejder professionelt, fremadrettet, innovativt og serviceorienteret.

Vi er allerede nået et stykke af vejen, men vi ved også, at der er tale om en flerårig proces.

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

Vi vil i de kommende år fortsætte med at øge anvendelsen af elektroniske værktøjer i det daglige arbejde.

Der vil være øget fokus på, om processerne i det daglige arbejde med fordel kan automatiseres. Forretningsgangene og processerne vil blive gået efter, og der vil blive lavet ændringer, som øger effektiviteten og servicen overfor vores beboere.

#### **3.2 Vedligeholdelsesplaner**

Vi er i det forløbne år blevet opmærksomme på, at der er et behov for at få justeret vedligeholdelsesplanen for flere af vores afdelinger.

Nogle af vores afdelinger har ikke tilstrækkelige henlæggelser til at kunne udføre de nødvendige vedligeholdelsesarbejder uden låneoptagelse eller anden økonomisk støtte.

Vores nye inspektør vil som en af sine første opgaver skulle udarbejde en ny vedligeholdelsesplan i samarbejde med den afgående inspektør. De budgetmæssige henlæggelser skal baseres på denne nye vedligeholdelsesplan, og det kan for nogle afdelinger komme til at betyde huslejestigninger.

Administrationen vil tilstræbe at eventuelle huslejestigninger ikke bliver alt for høje, men vi er på den anden side også nødt til at forholde os ansvarligt til, at vi får henlagt tilstrækkelige midler til at sikre den fremtidige vedligeholdelse af vores ejendomme. Vi har måttet erkende, at der ikke i alle tilfælde er foretaget tilstrækkelige henlæggelser i tidligere år.

#### **3.3 Rekruttering af en ny inspektør**

Rekruttering af vores nye inspektør vil være en vigtig opgave i år. Inspektøren er en nøgleperson i vores organisation, og opgaven vil derfor have høj prioritet.

### **3.4 Nybyggeri**

Vi skal fremtidssikre vores boligområder for fortsat at kunne tiltrække nye generationer af beboere og sikre en balanceret beboersammensætning. Vi skal sikre, at vi kan tilbyde boligtyper, som tilgodeser behovene hos alle målgrupper, og i de kommende år vil vi øge udbuddet af attraktive familieboliger i Hobro.

Bestyrelsen har store forventninger til byggeriet i Møgelhøjparken, som bliver en helt ny type boliger.

Det bliver første gang vi bygger boliger, som opfylder kravene for den moderne børnefamilie.

Samtidig vil der være fokus på boligernes energiforbrug, da det i nutiden udgør en væsentlig del af den samlede boligudgift.

Det er stadig vores ønske at være med i et byggeri på "Texaco" grunden i midtbyen. Vi har fundet ud af, at mange er interesserede i denne grund, og vi holder os tæt på udviklingen. Det forventes at grunden kommer i udbud i løbet af foråret/sommeren 2014.

### **3.5 Startboligerne**

Den boligsociale vicevært er ansat, og projektet startes op fra den 1. maj 2014.

Det er vores forventning at projektet kan medvirke til en generel forbedring af bomiljøet i vores afdeling på Amerikavej. Den sociale vicevært er primært tilknyttet de 10 startboliger, men vi tror på, at de aktiviteter, der iværksættes vil gavne afdelingen som helhed.

Vi forventer også, at projektet kan medvirke til at styrke afdelingens økonomi, idet vi håber at begrænse problemet med tomme boliger i afdelingen.

### **3.6 Randersegnens Boligforening, 198 boliger i Mariager**

Det er vores forventning, at afdelingerne fra Randersegnens Boligforening skal overføres til andre boligorganisationer.

Vi har overfor Mariagerfjord Kommune tilkendegivet, at vi er interesserede i, at overtage de 198 boliger, som er beliggende i Mariager, når de økonomiske forhold er bragt i orden.

### **3.7 Handlingsplan for afdeling 44**

Afdelingen lider under relativt store tab ved lejeledighed, som nævnt ovenfor i afsnit 2.6.

Mariagerfjord Kommune har i forbindelse med styringsdialogen også udtrykt bekymring over lejeledigheden i afdeling 44. Vi har aftalt med kommunen, at der bliver udarbejdet en handlingsplan for afdeling 44 før næste styringsdialog møde i september 2014.

## **4. 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:

antal nye medlemmer i år 2013:	448
antal nye medlemmer i år 2012:	443
antal nye medlemmer i år 2011:	348

Det er glædeligt, at vi kan fastholde en stigning i antallet af nye medlemmer.

Antal flytninger/rokingeringer har udviklet sig således:

antal flytninger i år 2013:	307
antal flytninger i år 2012:	297
antal flytninger i år 2011:	274

### **4.2 Fraflytninger**

Antallet af fraflytning ligger relativt stabilt gennem de seneste 3 år, men er desværre stadig svagt stigende.

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

Vi har haft 336 på venteliste i år 2013 mod 302 i 2012 og herudover har vi haft 50 på oprykningsventeliste i år 2013 mod 57 i 2012.



Antal fraflytninger fordeler sig således på afdelingerne:

Afd.	Adresse	Antal lejemål	Fraflytninger		
			2011	2012	2013
1	Randersvej 32 ABC	12	1	2	2
2	Jernbanegade 55 ABC	18	1	5	1
3	Sdr. Allé 9 ABC	12	2	1	0
4	Krogsvej 1-19	10	2	1	1
5	Grøndalsvænget 2A-8B	8	0	0	1
6	Markedsgade 3-5/Brogade 60	17	1	0	5
7	Brogade 63 ABC	18	1	6	3
8	Mariagervej 1 AB	10	0	1	1
9	Morellgade 14 AB	12	5	3	3
10	Grøndalsvej 20 ABCD	32	5	4	10
11	Vilh. Jensensvej / Højdevej	18	2	0	0
12	Skovvej 6-8-10 ABCDE	58	12	13	13
13	Mariagervej 2 ABCDEF	40	8	9	12
15	Reberbanen 1-9	30	6	2	3
16	Stoldal 22-40	165	28	39	30
17	Lillegade 5 / Vestergade 9	7	2	2	1
22	Morellgade 1-3	11	4	4	1
23	Jernbanegade 11 ABCD	16	5	1	6
24	Horsøparken 20-98 og 1-19	124	32	27	41
25	Sdr. Onsild / Døstrup / Hvorum	40	11	10	10
26	Fortunaparken 80-112	42	1	5	9
27	Hohøje 1-97	49	10	7	11
28	Hohøje 242-292	26	2	1	0
29	Sdr. Allé 5	18	3	3	6
30	Adelgade 73 ABC	18	5	3	2
31	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	20	4	6	4
32	Amerikavej 28 A og B	51	25	41	37
33	Onsildgade 4 AB, 5 AB, 6 AB og 8AB	8	0	0	1
34	Døstrupvej 4, Hørby	10	3	6	3
35	Klintevej / Rosendals Allé, Hadsund	16	2	2	5
36	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	8	6	2	1
40	H. I. Biesgade 8-10-12	64	7	8	3
42	Skivevej 27	18	0	0	0
43	Sindholtsparken 11-25 og 46-50	11	0	2	0
44	Arden	289	78	77	81
45	Stationsvej 2, Skelund	10	-	4	0
		<b>1316</b>	<b>274</b>	<b>297</b>	<b>307</b>

Vi har, som de foregående år, en udfordring med udlejningen af ungdomsboligerne i afdeling 32 på Amerikavej og ligeledes i afdeling 44.

Tab ved lejeledighed i afdeling 44 er dog faldet væsentligt i 2013. De samlede tab i 2013 har udgjort 638.722 kr., hvilket er et fald på 329.598 kr. eller 34%. Det er meget positivt, at udviklingen er gået den rigtige vej i 2013. Vi vil fortsat gøre en stor indsats i 2014 for at forbedre udlejningssituationen, og som nævnt i afsnit 2.6, vil der blive udarbejdet en rapport, som vil give forslag til, hvordan vi kan nedbringe udlejningsvanskelighederne i afdeling 44.

På Amerikavej har vi ofte en tomgangsperiode fra medio februar til juli måned. Det er vores forhåbning at Startbolig projektet, som er omtalt i afsnit 2.5, kan medvirke til at nedbringe det samlede tab ved lejeledighed i afdelingen.

I afdeling 32 er der i 2013 realiseret et tab på 171.271 kr. ved lejeledighed

I afdeling 34 er der i 2013 realiseret et tab på 49.200 kr. ved lejeledighed.

Vi kan oplyse, at Boligforeningen dags dato administrerer 37 afdelinger som indeholder:

- 1305 boliger
- 3 erhvervslejemål
- 2 børnehaver
- 104 garager og carporte

eller i alt 1.414 lejemål.

Omregnet efter begrebet der hedder lejemålsenheder, svarer det til 1355,8 lejemålsenheder.

### 4.3 Årsregnskabet

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

#### **”Bestyrelsens årsberetning**

Bestyrelsen har godkendt årsrapporterne for boligorganisationen og de 38 boligafdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen og afdelingerne anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2013 udgjort 3.661,87 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på 4.993.096,65 kr.

Stigningen i administrationsbidraget i forhold til året før er forårsaget af en række større engangsomkostninger til en ny hjemmeside, flytning til nye lokaler, feriepenge ved fratrædelse og udgifter til jubilæum. Disse omkostninger har i alt udgjort ca. 472.000 kr., og har således påvirket årets administrationsbidrag med ca. 345 kr. pr. lejemål.

Årets resultat er et underskud på 84.998,45 kr.

Resultatet er negativt påvirket af ekstraordinære udgifter på 127.967,50 kr., som har resulteret i et mindre underskud for året.

#### **Forventninger til 2014**

Bestyrelsen forventer et stabilt år i 2014.

Der budgetteres med et administrationsbidrag på 3.550 kr. pr. lejemål. Omkostningerne forventes generelt at falde i 2014 sammenlignet med 2013, bortset fra lokaleudgifterne, der vil stige som resultat af investeringen i de nye lokaler på Smedevej 28. Personaleudgifterne i administrationen forventes at stige med ca. 1,5%”

**Regnskabet er forsynet med følgende revisionspåtegning:**

Vi har revideret årsregnskaberne for den almene boligorganisation Hobro Boligforening og afdelingerne for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskaberne udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

**Ledelsens ansvar for årsregnskaberne**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

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

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskaberne 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, jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskaberne er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskaberne. 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 årsregnskaberne.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens og afdelingernes aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

### **Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen**

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

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

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

"Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at afdelingens ejendom er solgt på tvangsauktion i efteråret 2013, hvorefter ejendommens regnskabsmæssige værdi, afdelingens gæld til LR Realkredit samt ejendommens afskrivningskonto er driftsført, hvilket har resulteret i en regnskabsmæssig gevinst på kr. 4.435.559. Afdelingens henlæggelser primo, i alt kr. 295.063, er ligeledes driftsført, hvilket tilsammen udgør en ekstraordinær indtægt på kr. 4.730.623, jf. noten til konto 206 – Ekstraordinære indtægter. Vi gør opmærksom på, at boligorganisationens ledelse i forlængelse af tvangsauktionen har oplyst, at den forventer, at årsregnskabet for 2013 er afdelingens sidste."

#### **4.4 Personaleområdet**

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

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

**Administration:** Kenneth Taylor Hansen  
Steen Nørgaard  
Britt Espensen  
Jette Christensen  
Anne Karina Karlsen  
Elsebeth Sejersen (På barselsorlov)  
Ulla Dalsgaard (barselsvikar)

Herudover har vi løbende haft praktikanter og vikariater i ejendomsservicefunktionen.

Der afholdes regelmæssige personalemøder. Møderne er tænkt som gensidig orientering ledelsen og ejendomsfunktionærerne samt de øvrige personalegrupper imellem, men skal også medvirke til, at vi er på forkant med hvad der rører sig i og omkring boligforeningen.

#### **4.5 Oplysninger om foreningens økonomi**

##### **4.5.1 Udamortiserede ydelser (Bortfaldne prioritetsydelser)**

Vi har i 2013 indbetalt i alt 4.450.276 kr. til landsbyggefonden, svarende til 2/3-dele af de i afdelingerne opkrævede ydelser. Dette repræsenterer en stigning på 1.710.490 kr. i forhold til året før. Den resterende 1/3-del af de udamortiserede ydelser er overført til boligforeningens egen dispositionsfond.

#### 4.5.2 Dispositionsfonden

Dispositionsfonden har ydet støtte til følgende afdelinger i 2013:

Afdeling 25, tab på fraflytninger	178.664 kr.
Afdeling 25, tilskud til vedligehold	123.669 kr.
Afdeling 27, afskrivning på fælleshus	34.883 kr.
Afdeling 40, udgifter ved voldgiftssag	<u>109.256 kr.</u>
	446.472 kr.
Tilskud fra egen trækingsret	332.282 kr.
Dækket lejetab i afdelingerne	<u>1.163.698 kr.</u>
	<u>1.942.452 kr.</u>

Tab ved lejeledighed har især været i afdelingerne 44 (639 tkr.) og afdeling 32 (171 tkr.).

Opgørelse over dispositionsfondens udvikling de seneste 3 år er følgende:

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Primo saldo	5.713.127	6.759.252	4.781.058
Bidrag afdelinger	300.140	310.248	313.190
Renter	22.655	26.044	49.481
Udamortiserede lån	3.958.606	4.358.699	6.145.267
Overført fra arbejdskapitalen	0	0	2.841.484
	<u>9.994.528</u>	<u>11.454.243</u>	<u>14.130.480</u>
Indskud i Landsbyggefonden overført	0	0	0
Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	1.616.774	1.679.056	1.721.686
Rente af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	69.805	48.737	21.102
Bundne A og G indskud	0	0	0
Indskud og finansiering af byggeri	0	0	0
	<u>11.681.107</u>	<u>13.182.036</u>	<u>15.873.268</u>
Tilskud	1.742.118	4.989.570	1.942.452
Indbetalt Landsbyggefond	2.533.027	2.739.786	4.450.277
Indbetaling til Nybyggerifond	646.710	671.622	0
	<u>6.759.252</u>	<u>4.781.058</u>	<u>9.480.539</u>
Ultimo saldo	<u>6.759.252</u>	<u>4.781.058</u>	<u>9.480.539</u>

#### **4.5.3 Trækningsretten (Egne midler)**

Vi har pr. 31.12.2013 opsparet 3.083.871 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.

#### **4.5.4 Aktiviteter i afdelingerne**

I september måned 2013 gennemførte vi de årlige afdelingsmøder. På møderne blev budgetterne for de enkelte afdelinger vedtaget. Alle afdelinger, med undtagelse af en enkelt afdeling, godkendte de forelagte budgetter.

Vores aktiviteter i afdelingerne, som afdelingsmøderne i september sidste år besluttede, er godt på vej til at blive gennemført.

Vi henviser til de specificerede regnskaber, men vi kan oplyse følgende om afdelingernes resultater:



Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat
1 Randersvej	3.860	112.888
2 Solgården	14.092	36.688
3 Allé Gården	13.155	62.147
4 Krogsvej	7.180	9.723
5 Grøndalsvænget	698	53.319
6 Brogården	22.234	69.937
7 Fjordglimt	25.447	27.009
8 Rosengården	128	5.663
9 Klokkergården	8.402	16.781
10 Grøndalsgården	4.812	4.812
11 Vilh. Jensensvej, Højdevej	5.126	5.126
12 Skovgården	130.208	131.481
13 Trianglen	- 2.472	- 2.472
15 Reberbanen	3.043	59.117
16 Stoldal	3.183	3.183
17 Lillegade / Vestergade	6.687	24.474
20 Red Barnets Børnehave	- 11.180	- 11.180
21 Vinkelvejens Børnehave	65.717	65.717
22 Morellgade 1-3	14.756	80.215
23 Jernbanegade	-36.826	74.914
24 Horsøparken	2.338	2.338
25 Sdr. Onsild, Hvorum, og Døstrup	-7.888	-7.888
26 Fortunaparken	1.552	3.463
27 Hohøje 1-97	4.856	46.251
28 Hohøje 242-292	104.689	274.795
29 Sønder Allé 5	-103.386	-103.386
30 Klintegården	76.605	80.488
31 Morellgade og Sønder Allé	-1.965	-1.965
32 Amerikavej	-27.963	70.375
33 Onsildgade	1.625	30.373
34 Døstrupvej	41.559	42.844
35 Rosendals Allé og Klintevej	-421	5.099
36 Viborg Landevej	106	106
40 H.I. Biesgade	14.644	480.917
42 Skivevej	-109	24.194
43 Sindholtparken	-2.747	-2.747
44 Arden	29.215	-1.842.313
<b>I alt</b>	<b>410.960</b>	<b>-67.514</b>

#### 4.5.5 Udvalgte nøgletal

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

	2011	2012	2013
Antal lejemålsenheder	1.353,6	1.365,8	1.355,8
Bruttoadministrationsudgifter (tkr.)	4.767	4.984	5.332
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.304	3.443	3.662
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	51	68	11
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	80	256	1.184
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	2.095	2.200	955
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	2,06%	2,36%	1,27%

Det fremgår af oversigten at administrationsbidraget er steget med 219 kr. i forhold til 2012. Stigningen skal ses i lyset af, at der i året 2013 er afholdt en række større udgifter af ekstraordinær karakter til blandt andet følgende:

Ny hjemmeside	280 tkr.
Feriepenge i forbindelse med fratrædelse	120 tkr.
Flytning til nye lokaler m.v.	<u>72 tkr.</u>
	<u>472 tkr.</u>

Ovenstående udgifter har påvirket administrationsbidraget med ca. 345 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er i 2013 overført 2.841 tkr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden i relation til kapitalbindingerne i administrationsejendomme.

Hobro Boligforening har pr. 31. december 2013 bundet i alt 3.334 tkr. på dispositionsfonden til finansiering af administrationsejendomme.

#### 4.5.6 Oversigt over henlæggelser

Afdelingernes henlæggelser viser følgende rådighedsbeløb:

Afde- ling	Bruttoetageareal i m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	Konto 401 pr. m <sup>2</sup>	Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	Konto 402 pr. lejemål	Henlagt til tab ved fraflytning (Konto 405)	Konto 405 pr. lejemål
1	768	12	1.232.028	1.604	3.840	320	40.127	3.344
2	1.290	18	508.414	394	14.030	779	95.701	5.317
3	864	12	512.957	594	54.422	4.535	34.560	2.880
4	960	10	307.993	321	20.537	2.054	94.116	9.412
5	512	8	339.072	662	88.901	11.113	36.524	4.566
6	1.237	17	1.218.605	985	43.336	2.549	41.038	2.414
7	1.374	18	319.018	232	13.822	768	19.464	1.081
8	707	10	424.300	600	33.572	3.357	10.809	1.081
9	870	12	969.660	1.115	740	62	32.474	2.706
10	2.321	32	526.712	227	43.210	1.350	11.605	363
11	1.866	18	521.812	280	44.784	2.488	18.952	1.053
12	3.607	57	2.568.588	712	160.490	2.816	18.560	326
13	2.576	40	1.581.368	614	50.296	1.257	12.880	322
15	2.264	30	1.385.887	612	75.087	2.503	23.969	799
16	14.254	165	8.536.549	599	100.869	611	71.267	432
17	642	7	435.165	678	72.027	10.290	31.136	4.448
20	653	0	130.385	200	0	0	0	0
21	569	0	324.969	571	0	0	0	0
22	700	11	596.408	852	15.373	1.398	3.500	318
23	941	16	637.401	677	19.490	1.218	4.706	294
24	9.385	124	2.113.083	225	266.666	2.151	46.492	375
25	3.039	40	198.906	65	70.858	1.771	15.195	380
26	3.467	42	1.555.389	449	20.802	495	43.649	1.039
27	4.605	49	562.011	122	0	0	23.025	470
28	2.308	26	2.251.519	976	97.708	3.758	86.385	3.323
29	1.328	18	290.865	219	0	0	16.908	939
30	1.188	18	526.204	443	11.898	661	70.004	3.889
31	1.016	20	638.927	629	14.063	703	5.080	254
32	1.244	51	1.804.571	1.451	145.209	2.847	12.444	244
33	656	8	378.448	577	47.614	5.952	22.209	2.776
34	293	10	135.056	461	16.394	1.639	5.600	560
35	1.440	16	647.373	450	82.059	5.129	7.200	450
36	582	8	259.782	446	27.398	3.425	5.820	728
40	5.632	64	1.167.806	207	110.708	1.730	93.261	1.457
42	1.325	18	289.013	218	51.636	2.869	0	0
43	1.071	11	245.272	229	38.900	3.536	27.278	2.480
44	20.208	289	5.531.867	274	1.399.202	4.842	202.081	699
I alt	97.762	1.305	41.673.383	426	3.255.941	2.495	1.284.019	984