



Rejsegilde Morellgade 15. maj 2024

Bestyrelsens årsberetning 2024



Hobro Boligforening

Indhold

1.0 Forord	3
2.0 Begivenheder i det forløbne år.....	4
2.1 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme	4
2.2 Morellgade, nedreovering med støtte fra Landsbyggefonden	5
2.3 Vinkelparken, nybyggeri af 12 rækkehuse.	7
2.4 Strategisk samarbejde med Himmerland Boligforening som byggeforretningsfører	8
2.5 Afsluttende reoveringssager med støtte fra dispositionsfonden	9
2.6 Fremtidige reoveringssager med støtte fra dispositionsfonden	9
2.7 Ladestander til elbiler	10
2.8 Beboerdemokrati.....	12
2.9 Bestyrelsen	13
2.10 Bestyrelsens årshjul.....	13
2.11 Bestyrelseskursus	13
2.12 Studieture	14
2.13 Forvaltningsrevision	14
2.14 Beboertilfredshed.....	14
2.15 BL – Danmarks Almene Boliger	15
2.16 Planlagt vedligeholdelse og ekstern granskning	15
2.17 Udlejningssituationen.....	16
2.18 Ny husorden til afdelingerne	17
2.19 Startbolig	17
2.20 Personaleforhold	18
3.0 Oplysninger om foreningens økonomi	19
3.1 Antal medlemmer.....	19
3.2 Hovedtal og bemærkninger til selskabets årsregnskab.....	19
3.3 Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber	20
3.4 Bestyrelsens beretning til årsregnskabet	21
3.5 Boligforeningens budget år 2025	21
3.6 Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:	22

1.0 Forord

Årets resultat i boligforeningen viser et overskud på DKK 921.603, som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes mindre forbrug generelt samt ekstra indtægt på byggesagshonorar. Årets resultat i boligorganisationen anses for meget tilfredsstillende.

Den samlede egenkapital er på 45,9 mio. kr. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 18,8 mio. kr., svarende til DKK 13.680 pr. lejemålsenhed.

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 fastholdelse af leje i afdeling 17, 32, 42 og 44, støtte til afd. 32 til etablering af dør til fællesvaskeri, facadelogo på gavlen af afd. 3, 30 og 32, tilskud til vinduesrenovering i afd. 24 og afd. 26, samt dækning af dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne type anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Administrationsbidraget har udgjort DKK 3.880 pr. lejemålsenhed (2022: DKK 3.785).

Nettoadministrationsudgiften har udgjort DKK 3.401 pr. lejemålsenhed (2022: DKK 3.801).

De fleste afdelinger kommer ud med et overskud som følge af at der er budgetteret med renteudgifter, men der er opnået en renteindtægt.

Følgende byggesager og større renoveringsopgaver er under sagsbehandling:

- Afdeling 1 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme.
- Afdeling 2 tagrenovering.
- Afdeling 5 Kloakseparering og omfangsdræn.
- Afdeling 9, Nedrenovering med støtte fra Landsbyggefonden.
- Afdeling 11 Wilh. Jensensvej/Højdevej, renoveringsplan / helhedsplan.
- Afdeling 12 Skovvej, helhedsplan.
- Afdeling 13 Mariagervej, helhedsplan.
- Afdeling 16 Madpakkehuse.
- Afdeling 21 Vinkelvejens børnehaven, salg af afdelingen til afd. 47 Vinkelparken.
- Afdeling 27 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme.
- Afdeling 28 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme.
- Afdeling 44 Tagrenovering.
- Afdeling 47 Vinkelparken, 12 nye rækkehuse.
- Afdeling 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 22, 30, 31, Kloakseparering.

Alt i alt et begivenhedsrigt år.

God læselyst!

Bestyrelsen

2.0 Begivenheder i det forløbne år

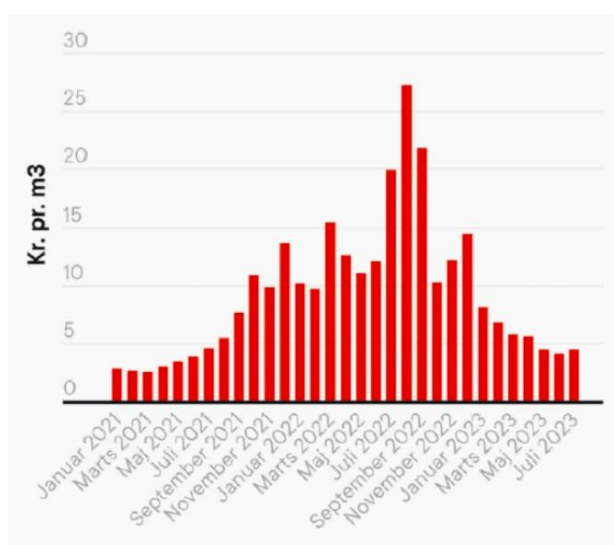
2.1 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme

I forbindelse med gasprisernes himmelflugt i 2022, blev der taget en hurtig beslutning om at indkalde alle afdelingerne som havde "gasvarme" i et område med fjernvarme. Det resulterede i at 17 afdelinger med tilsammen ca. 500 lejemål stemte for at skifte til fjernvarme.



Fjernvarme 2023, afd. 29

Den samlede udgift beløb sig til ca. 5.8 mio. kr., og blev finansieret via 50 pct. fra afdelingernes henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, og 50 pct. fra et lån i dispositionsfonden til en rente på 1 pct.



udviklingen i gasprisen pr. kubikmeter

2.2 Morellgade, nedreovering med støtte fra Landsbyggefonden

Morellgade 14 består af 12 familieboliger fordelt på 870 m². Bygningen er fra 1948. Der har siden 2017 været konstateret kraftige sætningsskader, som har forårsaget revnedannelser i kældergulv og vægge samt forskydninger i tagkonstruktionen. Ydermere var der problemer med skimmelvækst.



Nedrivning marts 2024

Det var årsagen til at Landsbyggefonden blev kontaktet med henblik på at støtte afdelingen, så den igen kunne blive en attraktiv beboelsesejendom.

Skema A i denne helhedsplan blev godkendt af Byrådet den 27.08.2020, og ca. 3 år efter blev skema B godkendt, nemlig den 26.06.2023.

Skema A er den formelle støtteansøgning fra boligorganisationen til kommunen. Skema B er ansøgning om godkendelse af anskaffelsessum og en totaløkonomisk vurdering af projektet, før påbegyndelse af byggeriet. Kommunen skal kunne godkende Skema B, før der kan arbejdes videre med et projekt.

Perioden mellem Skema A og Skema B har i denne sag været lang og vanskelig grundet den økonomiske situation (inflation), som Danmark - herunder også byggebranchen - har været påvirket af. Det har derfor været nødvendigt at sende helhedsplanen i flere udbud, foretage flere projektændringer samt at indkalde til flere forhandlinger/møder mellem bygherre, Landsbyggefonden, kommune/myndighed samt entreprenører. Renoverings- og ombygningsudgifterne er steget ganske betragteligt grundet de ovenfor nævnte forhold.

Grundet omstændighederne med den gamle bygning og den økonomiske situation, blev enden på det hele, at sagen kunne opnå en såkaldt nedreovering. Det betyder i praksis at der bygges en ny bygning på det "gamle fodaftryk".

Denne nedreovering betyder at husleje ender på ca. 950 kr. pr. m² pr. år.

Beboerne godkendte helhedsplanen på et afdelingsmøde den 4. juni 2020, repræsentantskabet den 10. august 2020, organisationsbestyrelsen den 21. juni 2023 umiddelbart efter det ordinære repræsentantskabsmøde 2023, hvor hele sagen på ny blev gennemgået.



Rejsegilde maj 2024

De nye etageboliger opføres i gule teglsten og udfylder karréstrukturen efter den tidligere bygning. Den niveaufri adgang til lejlighederne sker primært via en flisebelagt sti langs gavlen af ejendommen og ind i gårdhaven. Herfra er der direkte adgang til de 4 stuelejligheder, mens lejlighederne på 1. og 2. sal nås via det afskærmede trappe- og elevatortårn.

Der bliver i alt 12 stk. 3 rums boliger, fordelt med 6 stk. på 79 m² og 6 stk. på 66 m². Der forventes indflytning 15. december 2024.



Udlejningsmateriale 2024

2.3 Vinkelparken, nybyggeri af 12 rækkehuse.

Mariagerfjord Kommune gav den 27. oktober 2022 tilsagn om opførelse af 12 familieboliger, på grunden der tidligere husede Vinkelvejens børnehave.

Der blev holdt licitation over nedbrydningen af børnehaven den 17. marts 2023. Umiddelbart derefter blev nedbrydningen iværksat.

Børnehaven rives ned - rækkehuse på vej

BYGGERI: De får alle sydvestvendt terrasse og passes ind i skrånende terræn



Af Bente Lembo Cookson
bl@dmrh.dk

HOBRO: En gammel børnehaven, der ligger midt i et parcelhuskvarter fra 1970'erne, skal jævnes med jorden.

I stedet vil der skyde nye boliger op på grunden.

Hobro Boligforening ønsker at opføre 12 rækkehuse på Vinkelvej i Hobro, hvor der i dag er børnehaven.

Ejendommen tilhører boligforeningen. og kommunen



Den gamle børnehaven på Vinkelvej skal jævnes med jorden, så der kan opføres nye rækkehuse. Arkivfoto

re end børnehaven. Kommunen beroliger med, at det heller ikke bliver tilfældet.

Rækkehusene opføres som tæt-lav bebyggelse, der følger det naturligt skrånende terræn.

Teglisten

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at rækkehusene opføres med ydermur af teglsten.

Kommunen stiller også krav om, at den nye bebyggelse får adgang til en offentlig sti i området.

Licitationen over 12 nye rækkehuse blev afholdt den 24. april 2023. Det samlede resultat overskred rammebeløbet med ca. 15 %. Derfor var det nødvendigt at udarbejde et sparekatalog, ligesom der blev holdt diverse møder med de lavestbydende, med det formål at finde besparelser.

Bestyrelsen godkendte besparelseskataloget, samt udkast til skema B den 21. juni 2023, og efterfølgende den 28. september 2023 besluttede byrådet at godkende skema B, med en anskaffelsessum på DKK 24.258.000, hvorefter byggeriet endelig kunne starte.

Byggeriet kommer til at bestå af 12 almene familieboliger med et bruttoareal på i alt 1.074 m², fordelt med 4 stk. 4 rums og 8 stk. 3 rums boliger. Der forventes indflytning 1. maj 2025.



Hobro Boligforening
Udlejningsmateriale 2024

Byggepladsen maj 2024

2.4 Strategisk samarbejde med Himmerland Boligforening som byggeforretningsfører

Organisationsbestyrelsen var i oktober 2017 på studietur hos en boligforening i Struer Kommune. Formålet med studieturen var at få et indblik i helhedsplaner, samt at udvælge egne afdelinger i Hobro Boligforening, som ville kunne ansøge Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.

Efterfølgende har der været arbejdet med diverse helhedsplaner, og følgende afdelinger har fået tilsagn om støtte til en helhedsplan:

- Afd. 9 Morellgade
- Afd. 13 Mariagervej

Ligeledes arbejdes der med følgende afdelinger om ansøgning:

- Afd. 8 Mariagervej
- Afd. 11 Vilhelm Jensensvej / Højdevej
- Afd. 12 Skovvej
- Afd. 15 Reberbanen

Da Hobro Boligforening ikke har egen byggeafdeling, blev det besluttet at undersøge muligheden for et strategisk samarbejde med Himmerland Boligforening som byggeforretningsfører. Himmerland Boligforening har stor erfaring med helhedsplaner i Aalborg og omegn, og har en relativ stor byggeafdeling.

I efteråret 2023 blev der lavet et udkast til en samarbejdsaftale mellem Himmerland Boligforening og Hobro Boligforening. Men inden et evt. samarbejde kunne indgås, besluttede bestyrelsen at de ville have et møde med menneskerne bag Himmerland Boligforening, samt ved selvsyn at se en afdeling der har fået gennemført en helhedsplan.

Der var aftalt møde med Himmerland Boligforening 12. december 2023. Desværre blev mødet aflyst af Himmerland Boligforening grundet sygdom. Mødet blev derfor udsat og kunne først gennemføres 11. april 2024. Her fik bestyrelsen et grundigt oplæg om hvordan Himmerland Boligforening var gået til opgaven med renovering af ca. 300 boliger i Aalborg Vestby.

Bestyrelsen besluttede efterfølgende på bestyrelsesmøde 17. april 2024 at underskrive aftalen med Himmerland Boligforening som byggeforretningsfører.

Efterfølgende har der været arrangeret en lignende besigtigelsestur for alle medarbejderne, så de kunne blive ordentlig orienteret om samarbejdet inden nyheden blev offentliggjort.

Konkret er der lavet en aftale med Himmerland Boligforening som byggeforretningsfører på vores afdeling 12 Skovvej og afdeling 13 Mariagervej.



2.5 Afsluttende renoveringssager med støtte fra dispositionsfonden

Der har været mange vedligeholdelses- og renoveringsprojekter. Disse er løbende blevet gennemgået på bestyrelsesmøderne, med status på fremdriften. I løbet af de seneste år er følgende renoveringsprojekter afsluttet:

- Vinduesrenovering afd. 24 Horsøparken, udgift i alt 9,1 mio.
- Vinduesrenovering afd. 26 Fortunaparken, udgift i alt 3,6 mio.
- Skifte fra gas til fjernvarme 500 lejemål, udgift i alt 8,6 mio.
- Etablering af dør til vaskeri, afd. 32, udgift i alt 0,03 mio.
- Facadelogo afd. 3, 30 og 32, udgift i alt 0,02 mio.



Vinduesudskiftning, afd. 26



Fjernvarme, afd. 8

2.6 Fremtidige renoveringssager med støtte fra dispositionsfonden

Efter de ordinære afdelingsmøder september 2023, var der flere renoveringssager som skulle behandles af organisationsbestyrelsen, med henblik på godkendelse af det enkelte renoveringsprojekt i forhold til den samlede økonomi herunder huslejekonsekvensen. Ligeledes skulle hver enkelt sag behandles i forhold til evt. støtte fra dispositionsfonden, og den eksterne lånefinansiering.

Hvert projekt har grundigt været dokumenteret med detaljer om udførelse og omkostninger, hvilket har været med til at sikre gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde. Det seneste år er følgende renoveringsprojekter besluttet:

- Tagrenovering afd. 2 Jernbanegade, anslået udgift 5,8 mio.
- Kloakseparering afd. 5 Grøndalsvænget, anslået udgift 1,4 mio.
- Tagrenovering afd. 44 Arden og omegn, anslået udgift 12 mio.
- Forskønnelse af Rosengårdscetret i Oue, anslået udgift 0,08 mio.
- Bæredygtig maskinpark i beboerservice, anslået udgift 2,2 mio.

2.7 Ladestander til elbiler

Hobro Boligforening vil gerne bidrage til den grønne omstilling, samt gøre det billigere og nemmere for beboerne at oplade deres bil. Derfor foreslår boligforeningen at der etableres ladestander ved afdelingernes p-pladser, hvor der er mere end 20 pladser på matriklen.

Forslaget flugter med den beslutning som EU har truffet, nemlig at der skal være ladestander ved alle offentlige bygninger, der ikke er beboelse, og som har en p plads med mere end 20 pladser, Sådan lyder det i dansk bekendtgørelse med afsæt i EU-direktiv.

Bestyrelsen har besluttet at dispositionsfonden yder et tilskud til afdelinger med mere end 20 p-pladser på samme matrikel. Tilskuddet dækker den samlede udgift til etablering af 2 stk. ladestander fra Clever til en samlet udgift på DKK 40.000. Aftalen indbefatter at afdelingen accepterer en 5-årig bindingsperiode med Clever.



For de afdelinger der har mulighed for at etablere individuelle ladestander, er der udarbejdet en procedure for ansøgning. Lejeren afholder selv udgiften til installationen og afregner over lejemålets elmåler.


Men først skal der søges om tilladelse efter installationsretten. Dette for at sikre at installationen kan lade sig gøre praktisk fx med hensyn til el kapacitet mv. På boligforeningen hjemmeside kan der hentes en ansøgningsblanket.



Bilag 1 ansøgningsblanket til installationsretten.

En lejer har ret til at foretage sædvanlige installationer som fx hårde hvidevarer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give besked til boligorganisationen, inden lejeren foretager installationen. (Lov om leje af almene boliger § 35)

Lejer:
Navn:
Adresse:
Tlf. nr.:
E - mail:

Installationer:			
	Sæt X	fabrikat og model	Dato for installation
Komfur	<input type="checkbox"/>		
Ovn og kogeplade	<input type="checkbox"/>		
Opvaskemaskine	<input type="checkbox"/>		
Køleskab/kølefryseskab	<input type="checkbox"/>		
Fryser	<input type="checkbox"/>		
Emhætte	<input type="checkbox"/>		
Vaskemaskine	<input type="checkbox"/>		
Tørretumbler	<input type="checkbox"/>		
Ladestander 	<input type="checkbox"/>		

2.8 Beboerdemokrati

Én af grundpillerne i Hobro Boligforening er det udvidede beboerdemokrati, idet mange af vores afdelinger har valgt afdelingsbestyrelser eller beboerrepræsentanter. Disse beboervalgte udfører et meget stort frivilligt arbejde ude i afdelingerne, ligesom de virker som forbindelsesled mellem afdelingernes beboere og boligforeningens administration. Afdelingsbestyrelsens primære opgave er realiseringen af de beslutninger, der træffes på afdelingsmødet.

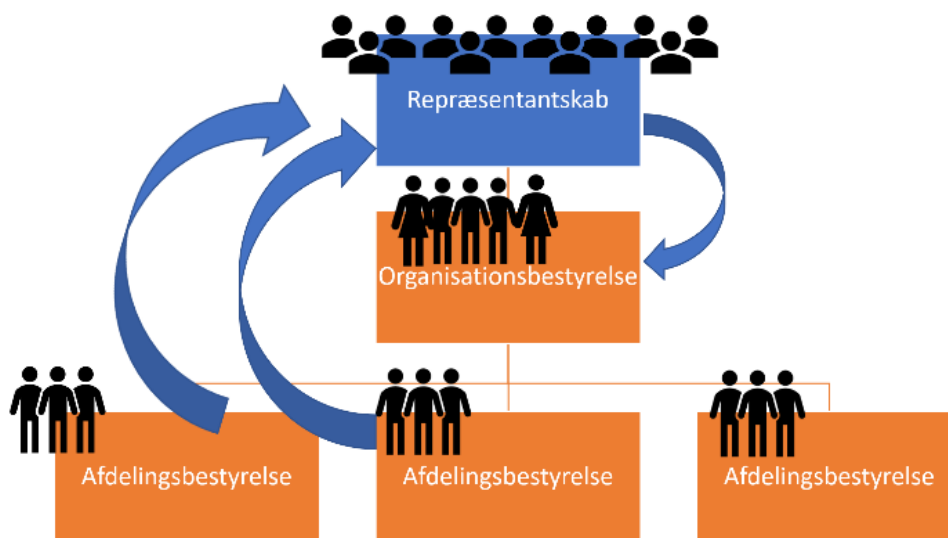
Der er mange gode grunde til at sidde som frivilligt bestyrelsesmedlem i en boligforening. Man har indflydelse på beslutninger, der angår ejendommen, man bor i, man møder sine naboer og man får en masse kompetencer, man kan bruge i flere henseender. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, men som bestyrelsesmedlem har man pligt til at varetage det arbejde, man har sagt ja til.

Konkret har vi i Hobro Boligforening organiseret afdelingsbestyrelsesarbejdet i tre hovedpunkter, som sikrer, at bestyrelsesarbejde er velstruktureret og dækker alle nødvendige områder:

1. **Kvartalsmøde med driftschefen og den grønne vicevært**, hvor der fokuseres på den daglige drift og vedligeholdelsen af de grønne områder. Her gennemgås aktuelle projekter, driftsmæssige udfordringer og fremtidige planer.
2. **Møde med ejendomsinspektøren og årlig markvandring**, hvor man gennemgår ejendommens tilstand og eventuelle vedligeholdelsesbehov. En del af dette møde inkluderer en årlig markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og ejendomsinspektøren går rundt på ejendommen og identificerer områder, der kræver opmærksomhed.
3. **Økonomimøde med gennemgang af regnskab og budget**, hvor afdelingens regnskab og budget bliver gennemgået. Her bliver de økonomiske resultater præsenteret og analyseret, og der drøftes budget for det kommende år for at sikre en sund økonomisk styring af afdelingen.

De seneste tre år er der blevet registreret følgende antal deltagere ved afdelingsmøderne, samt antal forslag der er blevet behandlet på møderne:

Ordinært afdelingsmøde	År	Antal deltagere	Antal forslag
	2021	191	70
	2022	244	78
	2023	213	67



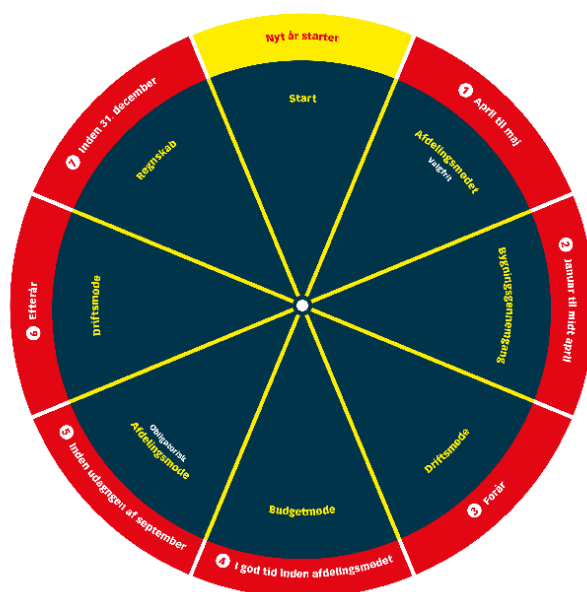
2.9 Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som har den overordnede ledelse af boligforeningen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler. Bestyrelsen har afholdt regelmæssige møder ca. hver måned, hvor der diskuteres og træffes beslutninger om vigtige emner. Alle møder er dokumenteret gennem referater, som er tilgængelige for beboerne og ansatte på hjemmesiden. Disse referater giver et detaljeret overblik over de beslutninger, der er truffet, samt sagsfremstilling og indstilling fra dem som har arbejdet med sagerne.

2.10 Bestyrelsens årshjul

Bestyrelsen udarbejder hvert år et "bestyrelsens årshjul", hvor formålet bl.a. er følgende:

1. At hjælpe med at prioritere vigtige opgaver og aktiviteter, så de ikke overses eller udskydes.
2. At kunne arbejde mere effektivt ved at have fastlagte tidspunkter for møder, beslutninger og evalueringer.
3. At sikre kontinuitet, da det fastlægger planer for hele året, uanset evt. udskiftning af bestyrelsesmedlemmer.
4. At hjælpe med at sikre at bestyrelsen overholder frister for beslutningstagning.
5. At informere interessenter om bestyrelsens planer og aktiviteter.



2.11 Bestyrelseskursus

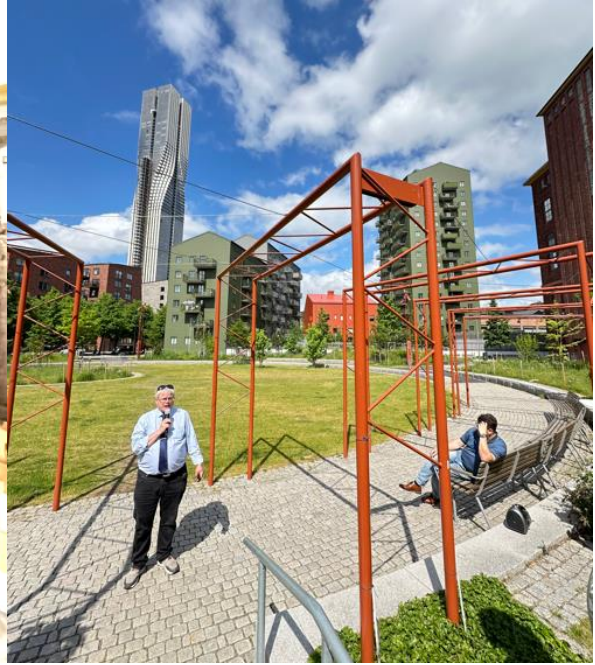
Som medlem af bestyrelsen kræver det, at man har viden om den rolle og det ansvar der følger med det at lede en boligforening. Bl.a. derfor har bestyrelsesmedlemmerne deltaget i forskellige kursus og uddannelse. I samarbejde med aab Silkeborg har 2 bestyrelsesmedlemmer gennemført uddannelsen "Talent i bestyrelsen", som strakte sig over 5 moduler og afsluttende eksamen. Ligeledes har 2 andre bestyrelsesmedlemmer deltaget i et BL-kursus "organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar", som var et 2 dages internatkursus med overnatning.

2.12 Studieture

Bestyrelsen har deltaget i to forskellige studieture i den seneste periode. Den første studietur var i Aalborg Vestby, hvor der var et oplæg om Himmerland Boligforening og deres måde at arbejde med helhedsplaner, med en efterfølgende besigtigelse af en boligbebyggelse som havde fået foretaget en helhedsplan. Den anden studietur var med Kuben Management til Gøteborg, hvor der var en gennemgang af en massiv udbygning af nye almene boliger, erhverv og infrastrukturprojekter rundt om i byen.



Studietur til Aalborg, april 2024



Studietur Gøteborg, maj 2024

2.13 Forvaltningsrevision

I det forgangne år har bestyrelsen arbejdet for at sikre en velfungerende og harmonisk boligforening. Bl.a. ved at fokusere på en række nøgleområder, herunder de faste punkter i forvaltningsrevisionen såsom budgetkontrol for hovedforeningen, bedste pris på håndværksopgaver, antal besøgende på vores hjemmeside, beboer- og medarbejdertilfredshed, overvågning af huslejeudviklingen samt mål for likvide midler i arbejdskapitalen. Alle ovenstående mål har vi indfriet hvilket bl.a. har medvirket til at sikre en solid og økonomisk robust boligforening.

2.14 Beboertilfredshed

Bestyrelsen har en målsætning om at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed. Denne undersøgelse blev gennemført i november 2023. Vi opnåede at få svar fra 305 husstande mod en besvarelse på 261 i 2020. Beboerne blev spurgt ind til deres mening vedrørende forskellige elementer af deres bolig og boligselskabets services. Besvarelserne er siden hen blevet gennemgået af bestyrelsen og ligeledes har medarbejderne fået udleveret besvarelserne. Den endelige rapport er offentliggjort på boligforeningens hjemmeside.

2.15 BL – Danmarks Almene Boliger

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 deltage i diverse ERFA og netværksmøder med andre boligorganisationer.

Fra Hobro Boligforenings bestyrelse er der valgt to repræsentanter til BL's 10. kreds.

2.16 Planlagt vedligeholdelse og ekstern granskning

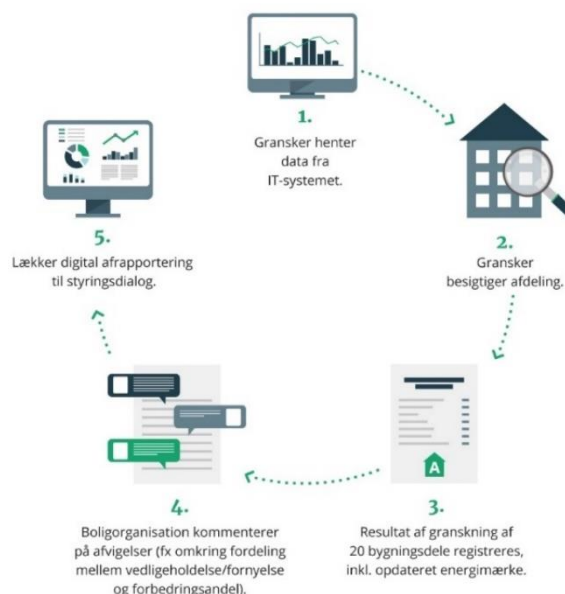
Planlagt vedligeholdelse omfatter en bred vifte af opgaver såsom reparationer, udskiftning af slidte eller beskadigede komponenter mv. Formålet med planlagt vedligeholdelse er at forebygge større problemer og forlænge boligens levetid. Ved at have et struktureret vedligeholdelsesprogram kan vi identificere potentielle problemer i tide og udføre nødvendige reparationer, før de udvikler sig til større og dyrere problemer. Desuden er det vigtigt at sikre, at vedligeholdelsesarbejder udføres af kvalificerede fagfolk, der overholder gældende standarder og forskrifter. Dette bidrager til kvaliteten af arbejdet og beboernes tilfredshed.

I Hobro Boligforening udføres planlagt vedligeholdelse af ejendomsinspektøren, som bl.a. sikrer, at beboerne er informerede om de planlagte arbejder. Dette gøres primært gennem kommunikation med afdelingsbestyrelsen via den årlige markvandring.

Det er en kontinuerlig proces, og derfor er det vigtigt at have en langsigtet strategi og budgetplanlægning for at sikre, at boligerne forbliver i god stand. I Hobro Boligforening har ejendomsinspektøren udarbejdet vedligeholdelsesplaner for perioden 2023 – 2053.

Alle afdelingerne har fået gennemført en ekstern granskning af vedligeholdelsestilstanden. De eksterne "granskningsfirmaer" har sammen med driftspersonalet gransket hele 250 lejemål. Det har været et stort tidskrævende arbejde.

Det er Landsbyggefonden der har vedtaget at alle almene boliger skal have gennemført en ekstern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne, og det skal fremover ske hvert 5. år. Landsbyggefonden forestår udbud og finansiering af de to første runder af den ekstern granskning.

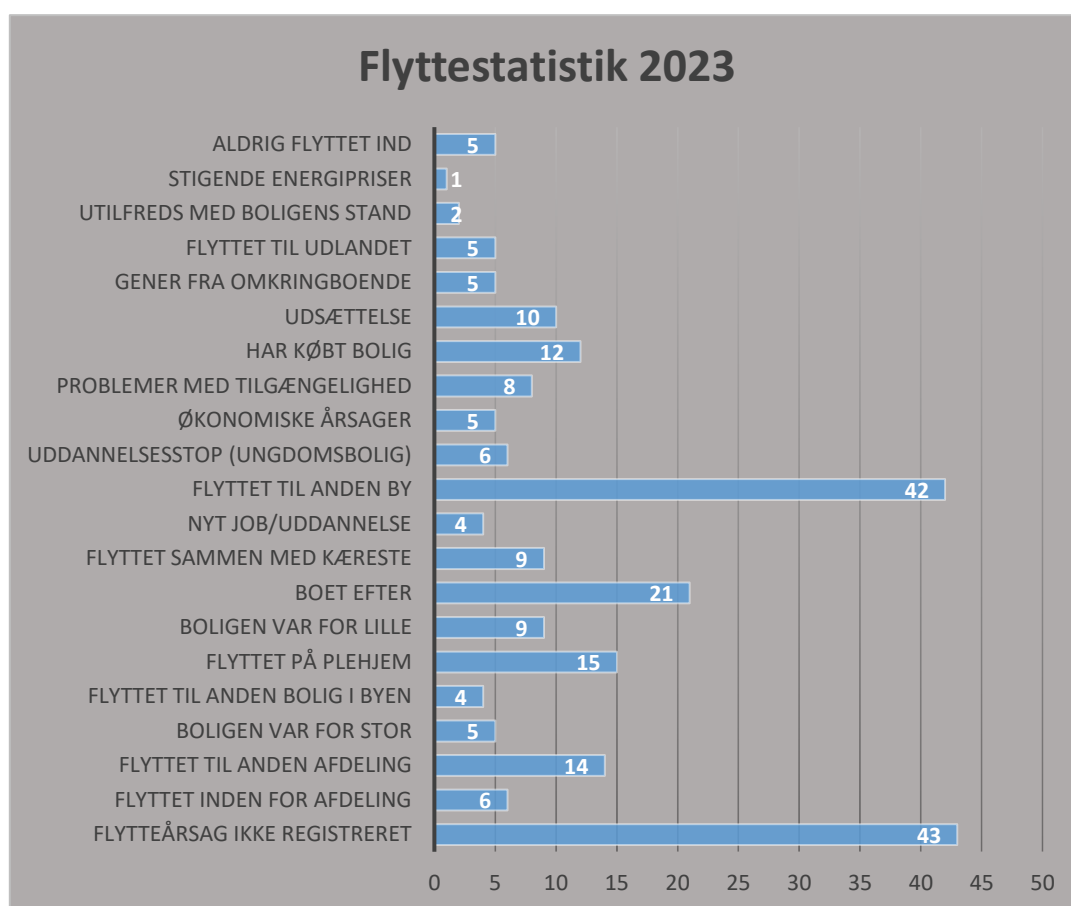
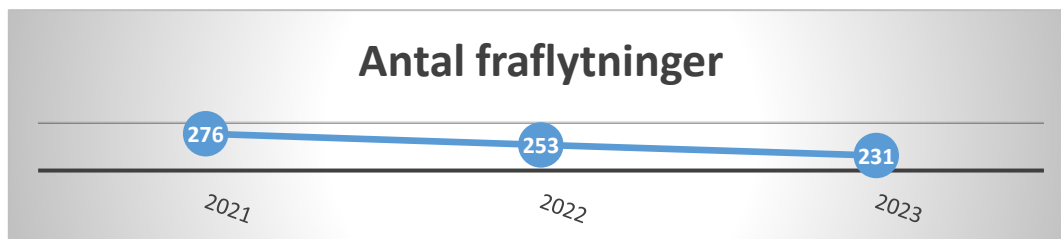


2.17 Udlejningssituationen

Samlet set har Udlejningssituationen været tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau. Dog har der i starten af 2024 været tendens til træghed i udlejningen af ungdomsboligerne. Der laves markedsføring af ungdomsboligerne sammen med AMBU, ved opsætning af banner på gavlen i Brogade, samt banner på boligforeningens hjemmeside.

Tab ved lejeledighed udgør samlet i 2023 DKK 221.235 svarende til DKK 160 pr. lejemålsenhed.

I løbet af 2023 har der været 231 opsigelser, hvilket svare til en fraflytningsstatistik på ca. 17 pct., som også er landsgennemsnittet for almene boliger.



For at medvirke til en varieret beboersammensætning i afd. 16 Stoldal, er der i samarbejde med Mariagerfjord Kommune oprettet fleksibel udlejning. Denne ordning skal bl.a. medvirke til at der ikke opstår ghettolignende tilstande, ved at der gives fortrinsret til bestemte grupper boligsøgende.

Der er også oprettet fleksibel udlejning i Solgårdsgaden i Arden, som fungerer som et slags uformelt seniorbofællesskab. For at medvirke til at sikre en tryk seniortilværelse, er det besluttet at den boligsøgende skal være fyldt 60 år, og der må ikke være hjemmeboende børn.

2.18 Ny husorden til afdelingerne

Administrationen har udarbejdet forslag til ny husorden, og driftschefen har i løbet af foråret gennemgået forslagene med afdelingsbestyrelserne, så de passer til den enkelte afdeling.

Generelt er det forsøgt at gøre husordenen så kortfattet som muligt, og fokuseret på reglerne i den enkelte afdeling, og knap så meget på vejledning. De generelle regler om brugen af boligen og fællesfaciliteterne findes i lejekontrakten og i den almene lejelov. Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse.

Det er afdelingens beboere i fællesskab, der på afdelingsmødet beslutter, hvad der skal stå i husordenen. Hvis man synes, at husordenens regler skal ændres, kan man derfor fremsætte et ændringsforslag til afdelingsmødet. Husordenen vil herefter indgå som et nyt vilkår for lejekontrakten.



2.19 Startbolig

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 lykket. Desuden er der opnået et tilsagn om uændret tilskud til startbolig helt frem til 30. april 2029.

Den sociale vicevært, Kim, svarer gerne på spørgsmål – du kan kontakte ham på telefon 29 10 55 31 eller mail: kbund@mariagerfjord.dk

Du kan læse mere om Projekt Startbolig på www.hobroboligforening.dk, hvor du også kan finde et ansøgningskema til at få en startbolig.

Projekt Startbolig er et samarbejde mellem Hobro Boligforening og Mariagerfjord Kommune.

Ressourcecenteret
Ndr. Kajgade 1
9500 Hobro
97 11 30 00
www.mariagerfjord.dk



2.20 Personaleforhold

På personaleområdet har der været en enkelt udskiftning i løbet af året. I beboerservice modtog vi en opsigelse fra en ejendomsfunktionær, der havde søgt nye udfordringer og fået et job andet sted. Straks efter vi havde modtaget opsigelsen, startede vi rekrutteringsprocessen efter en ny medarbejder i samarbejde med rekrutteringsfirmaet Komplex. Vi valgte at ansætte Peter Bøgh Rasmussen som ny synsmedarbejder med opstart 1. marts 2024.

Da en medarbejder sidste år valgte at opgive sin stilling som administrativ medarbejder i administrationen, valgte vi at undlade at ansætte en ny, og i stedet effektivisere ved at outsource lønadministrationen og "købe" hjælp fra beboerservice i forbindelse med udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Dette har medvirket til en besparelse i administrationsudgifterne.

Medarbejderne har i løbet af perioden generelt deltaget i mange forskellige kurser. I løbet af januar 2024 blev der gennemført et fælles GDPR-kursus for alle medarbejderne. GDPR er en central del af vores arbejde, og det er vigtigt, at vi alle forstår betydningen af at håndtere persondata korrekt. Derfor inviterede vi eksperter fra revisionsfirmaet EY, til at give os indsigt i de vigtige aspekter af databeskyttelse. Dette oplæg gav os alle muligheden for at blive opmærksomme på de relevante retningslinjer og sikre, at vi som team er velinformeret og opdateret omkring GDPR.

Personalet har bl.a. også deltaget i en besigtigelsestur, hvor de har besøgt Himmerland Boligforening for at se, hvordan de gennemfører en helhedsplan. Denne tur har givet værdifulde indsigter og inspiration til vores egen planlægning og implementering af tilsvarende projekter.



Personaletur til Aalborg, maj 2024

3.0 Oplysninger om foreningens økonomi

I lighed med tidligere år har vi lavet en summarisk sammenfatning af nogle af de væsentlige oplysninger om boligforeningens drift i de følgende afsnit.

3.1 Antal medlemmer

Medlemstallet har udviklet sig relativt stabilt, dog med en tendens til et samlet fald. Boligforeningen markedsføres via forskellige tiltag, såsom Facebook, hjemmeside, reklame på servicebilerne, banner på gavlen i Brogade osv.

Tekst	2019	2020	2021	2022	2023
Indenforboende	751	711	740	722	691
Aktive udenforboende	1.534	1.433	1.410	1.404	1.365
Medlemmer i alt	2.285	2.144	2.150	2.126	2.056
Nye medlemmer	608	517	581	541	508

3.2 Hovedtal og bemærkninger til selskabets årsregnskab

Årets resultat DKK 921.602. Årets resultat er påvirket af, at indtægter fra byggesager er ca. DKK 245.000 højere end budgetteret, samt at kontorholdsudgifterne er ca. DKK 131.000 mindre end budgetteret.

Årets kapitalforvaltning har givet en rente og en kursgevinst på ca. DKK 4.930.000 samlet, hvoraf ca. DKK 4.654.000 stammer fra obligationer i form af rente og kursregulering samt ca. DKK 276.000 fra øvrige renter. Dette har givet en forrentning i afdelingerne på 3,12% for året på mellemregninger og en kursregulering på henlæggelserne svarende til 3,49% i året. Det positive afkast af fælles forvaltning, som er overført til afdelingerne, skal overføres til afdelingernes konto for henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, og påvirker derfor ikke årets resultat eller konto for opsamlet resultat i afdelingerne.

Selskabets egenkapital, opgjort på basis af 1.376 lejemålsenheder ved årets udgang:

Beløb i kr.	Total	Pr. lejemålsenhed
Dispositionsfond, A og G indskud og egen trækningsret i LBF.....	8.222.275	5.975
Dispositionsfond, udlån til afdelinger	11.321.698	8.228
Dispositionsfond, friværdi administrationsbygning	2.764.432	2.009
Dispositionsfond, disponibel del	18.823.077	13.680
Arbejdskapital	4.727.788	3.436
Boligforeningsandele	51.400	37
I alt	45.910.669	33.365

3.3 Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber

Hovedtal for afdelinger kan opstilles således (beløb i tkr.):

Afdeling	Lejemåls Enheder	Årets resultat	Andre henlæggelser				I alt tkr.
			Planlagt Opsamlet resultat	vedlige- holdelse kr. pr. m2	Istandsæt. fraflytning kr. pr. m2	Tab ved Lejeledighed & fraflytning kr. pr. m2	
1	12	173	199	2.634	109	0	2.107
2	18	70	-107	1.039	111	9	1.495
3	12	134	167	1.997	97	0	1.809
4	10	126	136	2.073	139	7	2.130
5	8	66	64	2.073	229	9	1.273
6	17	145	147	1.654	170	5	2.262
7	19	79	-16	566	82	10	903
8	10	89	109	1.628	211	7	1.305
9	12	120	298	2.670	284	9	2.578
10	32	254	299	1.343	165	9	3.521
11	21	-75	-147	1.203	61	7	2.371
12	60	529	754	1.725	96	2	6.573
13	40	175	195	1.021	86	4	2.862
15	31	192	248	1.403	80	9	3.377
16	174	711	731	824	67	2	12.732
17	7	56	53	478	64	8	353
20	11	102	142	2.701	0	0	1.764
21	10	113	152	3.286	0	0	1.870
22	11	29	-15	353	69	6	299
23	16	-1	-5	772	103	5	828
24	125	129	204	168	40	0	1.956
25	40	-6	-37	231	52	6	876
26	42	39	-151	91	42	3	471
27	49	-23	68	281	76	3	1.660
28	26	38	-30	362	36	8	938
29	21	18	-25	495	74	4	761
30	18	96	111	602	102	10	848
31	20	52	81	727	117	13	871
32	61	123	59	686	85	9	1.199
33	8	19	57	628	78	8	468
35	18	58	3	501	49	3	798
36	8	11	-5	292	60	7	209
40	64	113	-133	628	31	3	3.726
42	22	57	-56	239	75	6	424
43	11	7	-2	206	53	7	285
44	291	156	-422	314	18	0	6.697
46	20	-25	-105	267	0	5	597
I alt	1.376	3.949	3.021				

3.4 Bestyrelsens beretning til årsregnskabet

Bestyrelsen har arbejdet på at sikre en sund økonomi i foreningen ved nøje at gennemgå budgetter og regnskaber. Der er blevet udført årlig revision, som bekræfter, at vores økonomiske forvaltning er i orden. Dokumentation af vores økonomiske situation, herunder budgetter og regnskaber, er ligeledes tilgængelige for beboerne og tilsynet i Mariagerfjord Kommune.

Bestyrelsen har godkendt årsregnskaberne for boligorganisationen og de 37 afdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen viser et overskud på DKK 921.603, som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes mindre forbrug generelt samt ekstra indtægt på byggesagshonorar. Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

De fleste afdelinger kommer ud med et overskud som følge af at der er budgetteret med renteudgifter, men der er opnået en renteindtægt. Det samlede resultat anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2023 udgjort DKK 3.880 pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på DKK 5.337.348.

Der har i år 2023 samlet set været et fald i bruttoadministrationsudgifterne på DKK 349.008 i forhold til år 2022. Faldet i bruttoadministrationsudgifterne skyldes primært effektivisering i administrationen samt besparelser på energiomkostningerne.

Renoveringsarbejder har i år 2023 genereret en indtægt på byggesagshonorarer på DKK 497.627 mod DKK 330.342 i år 2022.

Forvaltningsrevision

Hobro Boligforening har gennemført forvaltningsrevision, og opstillet 4 års mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Det er et mål, at for den kommende 4 års periode må afdelingernes husleje ikke årligt stige med mere end 2 pct., startende fra år 2021. Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning for år 2023 var 2,48 pct., og for år 2024 2,18 pct. Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,56 pct. i årene 2021 – 2024. Målsætningen er opnået til fulde.

Forventninger til år 2024

Administrationsbidragets grundydelse er godkendt med en stigning på 2,5 % i forhold til år 2023, svarende til en stigning på DKK 97 pr. lejemålsenhed. Således bliver administrationsbidragets grundydelse i år 2024 DKK 3.977 pr. lejemålsenhed. Der er i år 2024 på tillægsydelse budgetteret med en indtægt på DKK 258.500 og et byggesagshonorar på DKK 148.021.

3.5 Boligforeningens budget år 2025

I budgettet for år 2025 er administrationsbidraget delt således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse, og tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen omfatter en grundlæggende, ansvarlig administration, hvor tillægsydelserne er fastsat i et takstblad, som tilbydes og vælges af afdelingerne. Grundydelsen er godkendt af organisationsbestyrelsen med en stigning på 0,9 pct i forhold til år 2024, svarende til en stigning på DKK 36 pr. lejemålsenhed. Således bliver administrationsbidragets grundydelse i år 2025 DKK 4.020 pr. lejemålsenhed.

3.6 Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:

	2019	2020	2021	2022	2023
Antal lejemålsenheder	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	6.035	5.939	5.945	6.249	5.901
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.558	3.579	3.444	3.801	3.401
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	8.841	6.944	9.221	11.015	13.680
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	1.662	1.780	2.223	2.567	3.436

