



Hobro Boligforening



Rejsegilde Vinkelparken 4. september 2025

Årsberetning 2025

Indhold

1.	Forord	4
2.	Rækkehuse erstatter den tidligere børnehave på Vinkelvej	5
3.	Klokkergaarden: Ældre boligblok fra 1948 erstattes af nybyggeri	6
4.	Tagrenovering i Arden og omegn – Pulje 2	7
5.	Tagrenovering og skimmelsanering i Solgården, afd. 2	7
6.	Kloakseparering og omfangsdræn på Grøndalsvænget (afd. 5).....	9
7.	Madpakkehusene i Stoldal (afd. 16).....	10
8.	Byggeregnskab afsluttet for 17 afdelinger med overgang fra gas til fjernvarme	11
9.	Tilskud til plænerobotter fra dispositionsfonden.....	11
10.	Tilskud til ny maskinpark i Beboerservice	12
11.	Implementering af elektronisk synssystem	13
12.	Rammeaftale for arbejder i forbindelse med fraflytning.....	13
13.	Drone til bygningsinspektion	14
14.	Ny organisering i beboerservice.....	15
15.	Ansøgning om helhedsplan ved Landsbyggefonden i afd. 11.....	16
16.	Ansøgning om helhedsplan ved Landsbyggefonden i afd. 8, 12 og 13	17
17.	Hjertestarter flyttet til selskabslokalet	18
18.	Opsætning af ladestandere i udvalgte afdelinger.....	19
19.	Inflationshjælp til udvalgte afdelinger	20
20.	Nyt samarbejde med inkassovirksomhed	21
21.	Ændring af beboerindskud i ældre lejemål	21
22.	Ny husorden i afdelingerne.....	22
23.	Ny hjemmeside og digitale plantegninger	22
24.	Fibernet til alle lejemål i Hobro Boligforening	23
25.	Udlejningssituationen i Hobro Boligforening.....	23
26.	Sag ved Landsskatteretten vedrørende udbyttefrikort	25
27.	Administration af Region Nordjyllands almene boliger på Sødysbakke	25
28.	Mulige byggesager i Mariager og Assens.....	25
29.	Bestyrelsens arbejde og forslag til fornyelsesproces i Hobro Boligforening	26
30.	Seminar for organisationsbestyrelsen	26
31.	Etablering af forretningsudvalg.....	27
32.	Tablets og e-mailadresser til bestyrelsesmedlemmerne	27
33.	Individuelle kursus- og uddannelsesmuligheder for bestyrelsesmedlemmer	27
34.	Udvalg for udvikling af beboerdemokratiet og planlægning af afdelingsmøder 2025	28
35.	BL – Danmarks almene boliger.....	29
36.	Fornyelsesproces i Hobro Boligforening	29

37.	Bestyrelsens beretning til årsregnskabet.....	30
38.	Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber.....	31
39.	Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:.....	32

1. Forord

Året har budt på en række vigtige tiltag og udviklinger, som vidner om en boligforening i bevægelse. Den økonomiske situation har været stabil med et overskud i hovedforeningen på 281.017 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Ligeledes har størstedelen af vores afdelinger haft mindre overskud, hvilket vidner om en sund økonomisk drift.

I årets løb har vi sat flere initiativer i gang og afsluttet en række større opgaver:

- To nye byggerier er taget i brug.
- Der er gennemført tagrenovering og kloakseparering i udvalgte afdelinger.
- Vi har opført madpakkehuse.
- Der er truffet beslutning om at implementere et elektronisk synssystem.
- Nye rammeaftaler for fraflytningsarbejder er kommet på plads.
- En drone er indkøbt til bygningsinspektion, samt ny organisering i beboerservice
- Der arbejdes målrettet på to helhedsplaner.
- Hjertestartere er opsat, og inflationstilskud er udbetalt til enkelte afdelinger.
- Et nyt samarbejde med inkassovirksomhed er etableret.
- Der er truffet beslutning om ændring af beboerindskud.
- Flere afdelinger har fået nye husordener.
- Arbejdet med en ny hjemmeside er i gang, og alle lejemål har fået adgang til fibernet.
- Vi har vundet en principiel sag ved Landsskatteretten om udbyttefrikort.
- Der arbejdes på en ny administrationsaftale med Region Nordjylland.
- Endelig er der sat gang i overvejelser om nye byggesager i Mariager og Assens.

Bestyrelsen har i årets løb været aktiv med både det løbende arbejde og en række strategiske drøftelser, herunder et forslag til en fornyelsesproces af bestyrelsens rolle og arbejdsform.

Tak til alle medarbejdere, beboere, samarbejdspartnere og bestyrelsesmedlemmer for indsatsen i 2024/2025.

På vegne af bestyrelsen og administrationen

Bestyrelsen

2. Rækkehuse erstatter den tidligere børnehave på Vinkelvej

På grunden, hvor Vinkelvejens børnehave tidligere lå, har Hobro Boligforening opført 12 nye familieboliger. Kommunen gav tilsagn til projektet den 27. oktober 2022. Ved licitationen den 24. april 2023 oversteg det samlede resultat rammebeløbet med 15 % (ca. 3 mio. kr.), og et sparekatalog blev udarbejdet – blandt andet blev udvendige skure fravalgt.

Efter godkendelse af sparekataloget blev Skema B godkendt af Mariagerfjord Kommune den 28. september 2023 med en samlet anskaffelsessum på 24.258.000 kr. Byggeriet består af 12 rækkehuse med et samlet bruttoareal på 1.074 m² – heraf 8 tre-rums og 4 fire-rums boliger.

Der blev afholdt åbent hus den 31. marts 2025, hvor der var stort fremmøde. Gæsterne blev budt på kaffe og lidt sødt samt muligheden for en uformel snak og rundvisning i de nye boliger. Indflytning fandt sted den 30. april 2025, og alle boliger var udlejet fra første dag.



Nybyggeri - Vinkelparken, den 5. maj 2025

3. Klokkergaarden: Ældre boligblok fra 1948 erstattes af nybyggeri

Efter konstaterede sætningsskader og alvorlige bygningsmæssige problemer i en ældre boligblok fra 1948, er det lykkedes at gennemføre en såkaldt nedreovering. Det betyder, at den gamle bygning er nedrevet og erstattet af en nyopført boligblok på samme fodaftryk – med samme antal lejligheder og kvadratmeter. Alle boliger er nu tilgængelige med elevator og opført som moderne, tidssvarende lejligheder med blandt andet gulvvarme.

Der blev afholdt åbent hus den 9. november 2024, og arrangementet tiltrak mange besøgende. Boligerne blev taget i brug den 15. december 2024 og var fuldt udlejet fra første dag.



Åbent hus - Morellgade, 9. november 2024



Helhedsplan - Morellgade, den 13. februar 2025

4. Tagrenovering i Arden og omegn – Pulje 2

På afdelingsmødet den 19. september 2023 besluttede beboerne at gennemføre en omfattende tagrenovering som følge af nødvendige udskiftninger af afdelingens eksisterende tage. Arbejdet omfatter fjernelse af tagbeklædning, frilægning af tagrender, efterisolering samt etablering af ny tagpapløsning.

Projektet blev oprindeligt budgetteret til 11.311.334 kr. med en forventet huslejestigning på 3–4 %. På baggrund af en fordelagtig licitation og bedre lånevilkår blev den endelige anskaffelsessum reduceret til 10.253.126 kr., og huslejestigningen bliver i gennemsnit 2,96 %.



Tagrenovering - Arden og omegn, den 20. december 2024

5. Tagrenovering og skimmelsanering i Solgården, afd. 2

På afdelingsmødet den 20. september 2023 besluttede beboerne at gennemføre en tagrenovering i Solgården som følge af omfattende behov – herunder også skimmelsanering. Den estimerede udgift var 5.847.000 kr., og projektet skulle finansieres med en huslejestigning på ca. 29,9 %. Da huslejestigningen oversteg den lovgivningsmæssige grænse, krævede den godkendelse i Mariagerfjord Byråd, som blev givet den 30. november 2023.

Efter licitation den 8. februar 2024 blev udgiften reduceret til 4.272.178 kr. Projektet blev færdigmeldt den 25. november 2024, og det endelige byggregnskab udviser en samlet udgift på 3.968.621 kr. – hele 1.878.555 kr. under det oprindelige budget. Samtidig faldt kreditforeningsrenten fra 6,5 % til 4 %, hvilket medførte, at den endelige huslejestigning kunne reduceres til kun 8,13 %. En væsentlig lavere stigning end først frygtet.



Tagrenovering - Solgården afd. 2, den 17. oktober 2024

6. Kloakseparering og omfangsdræn på Grøndalsvænget (afd. 5)

På afdelingsmødet den 13. september 2023 besluttede beboerne at gennemføre kloakseparering og etablering af omfangsdræn i afdelingen. Projektet blev oprindeligt estimeret til 1.392.445 kr. og finansieret med et kreditforeningslån med 6 % rente, hvilket medførte en forventet huslejestigning på ca. 587 kr. pr. måned.

Efter licitation den 21. juni 2024 blev den samlede udgift reduceret til 1.010.574 kr. For at sænke huslejen yderligere besluttede boligforeningens bestyrelse den 26. august 2024 at bevilge et lån fra dispositionsfonden med en væsentligt lavere rente end kreditforeningen.

Arbejdet blev færdigmeldt i november 2024, og det endelige byggeregnskab udviser en samlet udgift på 932.772 kr. – 459.674 kr. under det oprindelige budget. På baggrund af de lavere anlægs- og renteudgifter blev huslejestigningen reduceret til kun 171 kr. pr. måned.



Grøndalsvænget afd. 5, den 4. november 2024

7. Madpakkehusene i Stoldal (afd. 16)

På det ordinære afdelingsmøde i 2023 fremlagde afdelingsbestyrelsen et forslag om opførelse af 3 nye madpakkehuse til fælles brug for alle beboerne i afdelingen. Forslaget blev præsenteret af ejendomsinspektøren med tegninger og blev vedtaget på mødet.

Efterfølgende viste det sig, at det vedtagne projekt ikke kunne realiseres inden for den oprindelige økonomiske ramme. Der blev derfor udarbejdet nye finansieringsforslag, og et ekstraordinært afdelingsmøde blev afholdt den 3. december 2024, hvor et revideret forslag blev vedtaget.

De 3 madpakkehuse er nu blevet opført i løbet af 2025 og står klar til brug for afdelingens beboere.



Madpakkehusene afd. 16, den 28. maj 2025

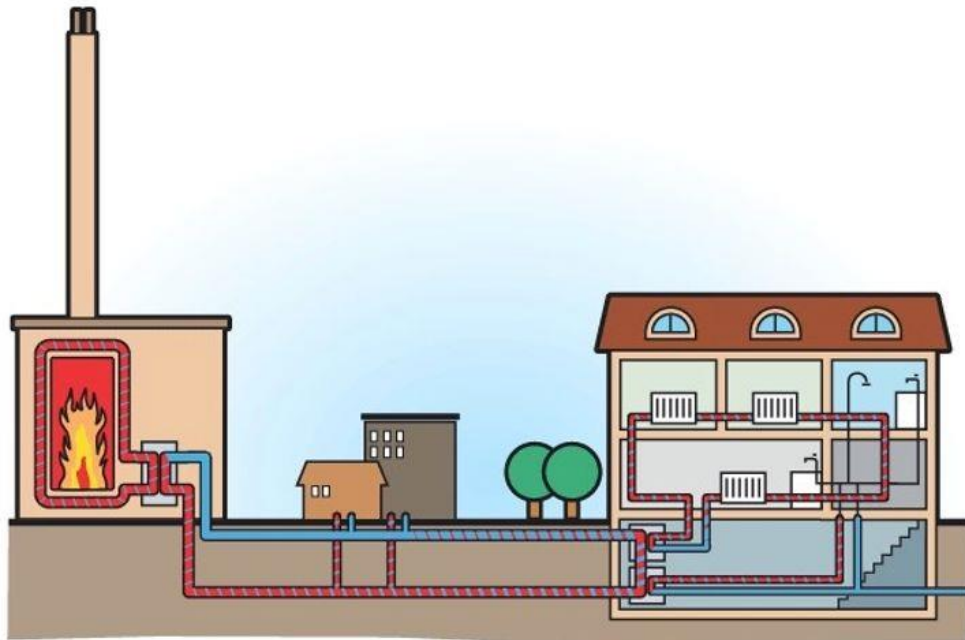
8. Byggeregnskab afsluttet for 17 afdelinger med overgang fra gas til fjernvarme

Tilbage i marts 2022 – hvor energikrisen og gaspriserne var på sit højeste – blev det besluttet at tilbyde de afdelinger, der havde mulighed for det, en finansieringsmodel for at skifte fra gas til fjernvarme.

Modellen gik ud på, at afdelingerne selv finansierede 50 % af udgiften via opsparede henlæggelser, mens de resterende 50 % blev finansieret med et lån fra dispositionsfonden til en fast rente på 1 %. Ydelsen og løbetid blev tilpasset en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 65 kr. pr. måned i afdelinger med kollektive anlæg og 120 kr. pr. måned i afdelinger med individuelle anlæg.

Byggeregnskaberne for i alt 17 afdelinger er nu afsluttet, og mere end 500 boliger er i løbet af de seneste par år blevet konverteret fra gas til fjernvarme.

For 2 afdelinger i Hohøje – afdeling 27 og 28 – er der afholdt møde med afdelingsbestyrelserne og udarbejdet beregninger for en eventuel konvertering. Som priserne ser ud nu, er der dog ikke nogen væsentlig besparelse ved at skifte til fjernvarme på kort sigt. Udviklingen følges tæt, og det overvejes, om forslag til konvertering skal fremlægges på de kommende afdelingsmøder.



9. Tilskud til plænerobotter fra dispositionsfonden

I forbindelse med opmagasinering af plænerobotter i kælderen i Stoldal opstod der desværre et uheld, hvor flere robotter blev ødelagt. Skaden skete i forbindelse med ledningsarbejde udført af Mariagerfjord Vand ved Hobro Sygehus i forbindelse med kraftigt regnvejr, der – kombineret med tilstoppede kloakker ude i den offentlige vej - medførte, at kloakvand trængte op gennem gulv afløbene og oversvømmede opbevaringsrummet hvor plænerobotterne var opmagasineret.

Hverken forsikringsselskabet eller Mariagerfjord Vand ønskede at dække skaderne, og efter længere dialog besluttede bestyrelsen at yde tilskud til erstatning af robotterne, da afdelingerne havde væsentlige udfordringer med at vedligeholde de grønne områder uden dem. Det samlede tilskud udgjorde næsten 500.000 kr.

Effektiv og bæredygtig drift

Beboerservice har efterhånden fået installeret plæneroboter på alle de arealer, hvor det er hensigtsmæssigt at vedligeholde græsset med robot. I foråret 2025 blev der søgt om tilskud til de sidste 25 områder, og bestyrelsen har bevilget støtte fra dispositionsfonden, så robotterne kan installeres inden sommerferien.

Dermed kan stort set alle grønne områder i boligforeningen fremover vedligeholdes med plæneroboter – en løsning der både effektiviserer driften og bidrager til en mere bæredygtig pleje af udearealerne.

10. Tilskud til ny maskinpark i Beboerservice

Siden etableringen af Beboerservice i 2016 har vi haft mulighed for at foretage samlede investeringer på tværs af afdelingerne. Dette har blandt andet omfattet væsentlige investeringer i nye velfærdsfaciliteter for medarbejderne, et lukket garageanlæg til maskiner og udstyr, samt indkøb af varebiler som erstatning for traktorer.

Derudover er der investeret i robotplæneklippere som erstatning for benzin- og dieseldrevne modeller, opgraderet elværktøj til hækklipning, samt indført saltvandsanlæg til glatførebekæmpelse. Den daværende maskinpark var nedslidt og krævede en omfattende udskiftning for fortsat at kunne opretholde vores høje standarder. En ny maskinpark ville samtidig være langt mere effektiv og bedre tilpasset fremtidens krav – herunder ukrudtsbekæmpelse uden brug af sprøjtemidler – og understøtte vores ambition om bæredygtige og miljøvenlige løsninger.

En moderniseret maskinpark vil også reducere behovet for ekstern entreprenørhjælp til fx snerydning, hvilket kan bidrage til lavere driftsomkostninger og øget fleksibilitet i den daglige opgaveløsning.

Afdelingernes opsparede midler til formålet rakte desværre ikke, og der var derfor behov for ekstern finansiering eller tilskud. Bestyrelsen besluttede at yde det fulde tilskud på ca. 2,1 mio. kr. fra dispositionsfonden. De nye maskiner blev indkøbt og sat i drift i slutningen af 2024.



11. Implementering af elektronisk synssystem

Vi har gennem længere tid drøftet muligheden for at anskaffe et elektronisk synssystem for at modernisere og effektivisere synsprocessen ved ind- og fraflytninger. Efter en grundig sondering har vi udvalgt en potentiel samarbejdspartner, der kan levere et system, som integreres med vores eksisterende IT-løsning.

Den økonomiske investering indebærer opstartsomkostninger på anslået 50.000 kr. samt en del mandetimer til implementering. De årlige driftsudgifter til licensabonnement vil udgøre ca. 90.000 kr. Disse udgifter vil blive afholdt af beboerservice, som i forvejen er forpligtet til at dække udgifter forbundet med drift og vedligeholdelse af egne lejemål – hvilket elektronisk syn er en del af.

Der er mange fordele ved at overgå til et elektronisk synssystem. Det vil effektivisere og professionalisere vores arbejdsgange og forventes samtidig at kunne reducere håndværksudgifter, da systemet gør det lettere at udbyde og planlægge forskellige arbejder.

Systemet er nu bestilt til implementering ultimo 2025 og forventes fuldt indarbejdet i løbet af 2026. Implementeringen vil medføre ændringer i arbejdsgange både i administrationen og i Beboerservice.



12. Rammeaftale for arbejder i forbindelse med fraflytning

Der blev afholdt licitation på arbejder i forbindelse med fraflytningssyn – herunder malerarbejde, rengøring og lignende.

På baggrund heraf er der udarbejdet en rammeaftale med en varighed på 1 år og mulighed for forlængelse i op til yderligere 2 år.

Rammeaftalen skal sikre, at maler- og istandsættelsesarbejder udføres korrekt, med de rette materialer og inden for de nødvendige tidsrammer. Det er afgørende for en effektiv drift, da boligforeningen årligt håndterer omkring 220 fraflytningssyn.

13. Drone til bygningsinspektion

For at styrke overvågningen og dokumentationen af vores byggeprojekter samt øge effektiviteten ved inspektion af svært tilgængelige områder, blev det i 2024 besluttet at indkøbe en drone til brug i ejendomsinspektørens arbejde.

Ejendomsinspektøren blev i den forbindelse tilmeldt et dronekursus, som blev gennemført i løbet af 2024. Herefter blev dronen taget i brug.

Nedenfor ses et par eksempler på, hvordan dronens billeder kan se ud:



Billeder fra drone – Morellgade og Vinkelparken

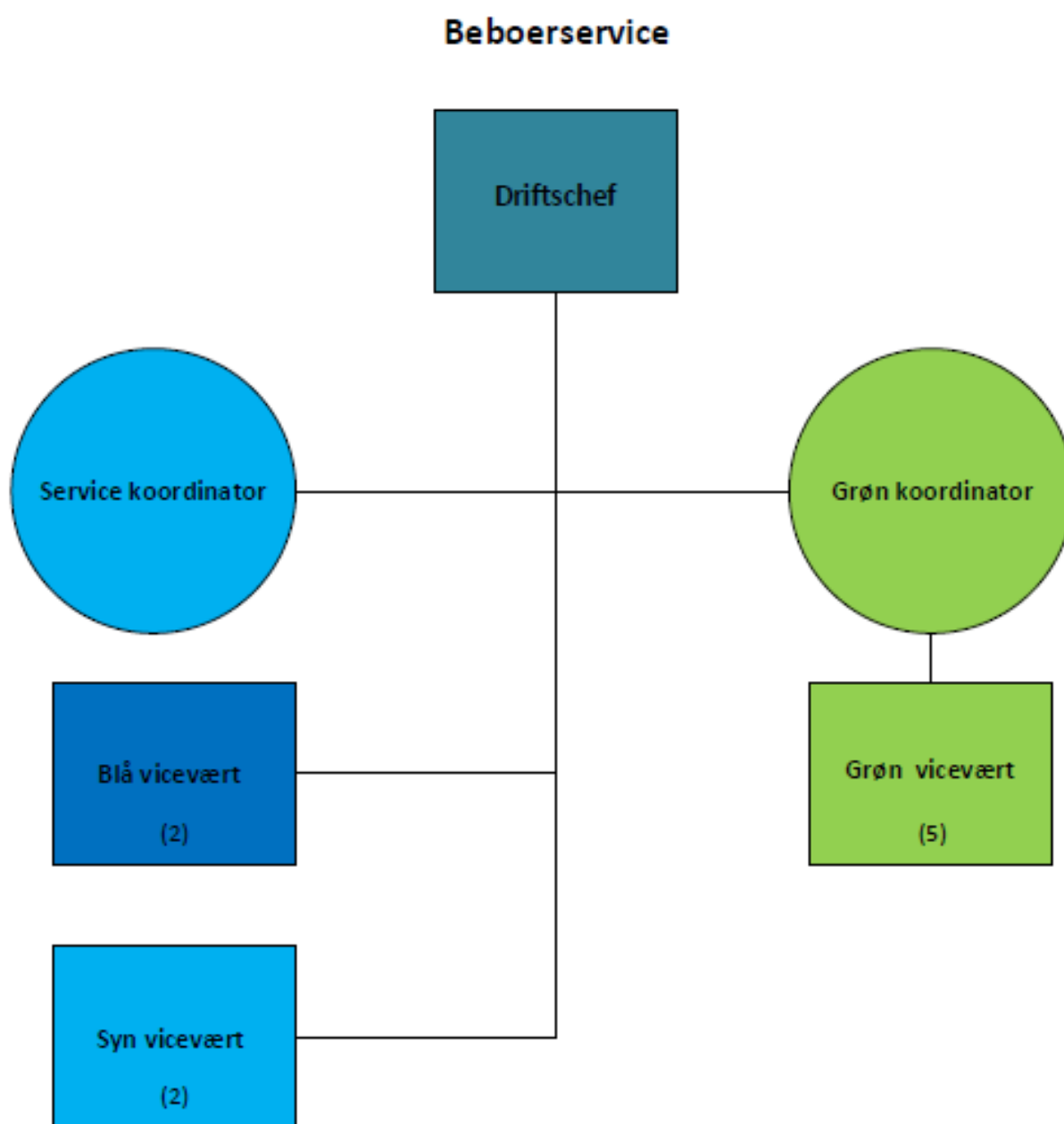
14. Ny organisering i beboerservice

Der er truffet beslutning om at foretage en række ændringer i driften og i beboerservice med det formål at styrke samarbejdet og skabe en mere nærværende ledelse. En tættere ledelsesmæssig tilstedeværelse i beboerservice skal bidrage til at forbedre både de interne arbejdsgange og kontakten til beboerne.

Som led i denne omorganisering vil driftschefen fremover have sin daglige arbejdsplads i beboerservice. Det er samtidig et tydeligt signal om, at vi ønsker at styrke forbindelsen mellem driften og beboerdemokratiet.

Fremover vil driftsmøderne med afdelingsbestyrelserne derfor blive afholdt i beboerservice.

Omorganiseringen indebærer også, at der oprettes en funktion som grøn koordinator, som fremover varetages af en af viceværterne. Den grønne koordinator skal fungere som sparringspartner og være behjælpelig med planlægning, koordinering og løsning af grønne opgaver ude i afdelingerne.



15. Ansøgning om helhedsplan ved Landsbyggerfonden i afd. 11

Tilbage i marts 2019 blev der igangsat en teknisk gennemgang af afdeling 11, da der var betydelige udfordringer med byggeskader. Den tekniske rapport viste, at bygningernes tilstand krævede omfattende renovering, men at afdelingens økonomi ikke havde tilstrækkelig opsparede midler til at dække udgifterne.

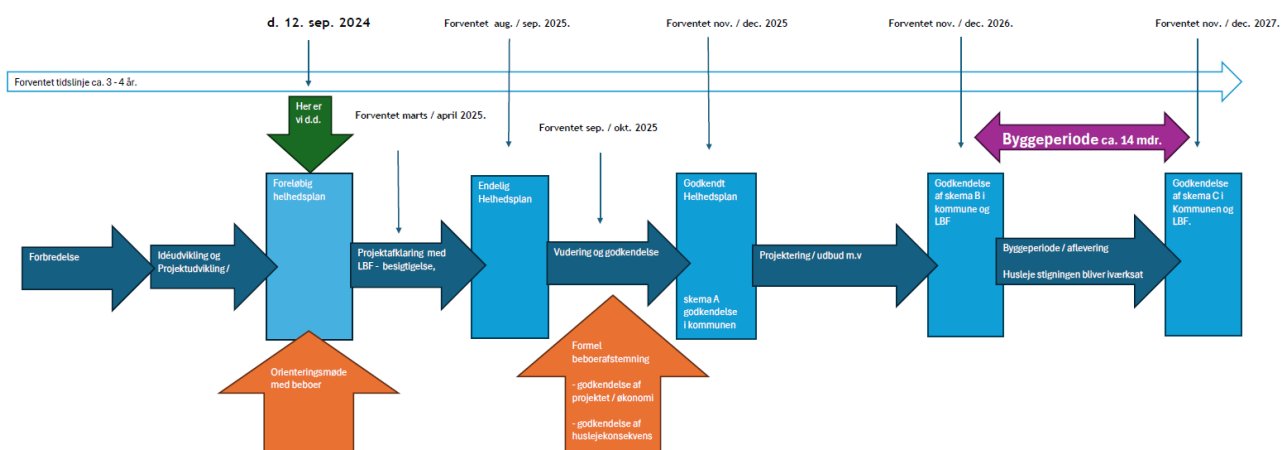
I 2021 blev der derfor indgået en aftale med bygherrerådgiver BDO om at undersøge mulighederne for at ansøge Landsbyggerfonden om støtte til en helhedsplan.

Siden da er der afholdt en række møder med rådgiverne samt med afdelingsbestyrelsen for at drøfte processen og planlægge det videre forløb. Tilstandsrapporten blev gennemgået med beboerne på afdelingsmødet den 12. september 2024, og herefter blev der indsendt en formel ansøgning til Landsbyggerfonden.

Der forventes besigtigelse fra Landsbyggerfonden i løbet af 2025.



Procesdiagram / tidslinje vedr. afd. 11 v/ Hobro Boligselskab.



16. Ansøgning om helhedsplan ved Landsbyggefonden i afd. 8, 12 og 13

På sidste års repræsentantskabsmøde blev der orienteret om, at Hobro Boligforening har indgået et strategisk samarbejde med Himmerland Boligforening, som skal fungere som byggeforretningsfører i forbindelse med en samlet helhedsplan for afdeling 8, 12 og 13.

Siden da er der arbejdet videre med visionen for helhedsplanen. På afdelingsmødet den 9. september 2024 blev samarbejdsaftalen præsenteret for beboerne. Repræsentanter fra Himmerland Boligforening deltog og fortalte om deres erfaringer med lignende helhedsplaner i Aalborg. På mødet blev der nedsat et beboerudvalg, som arbejder tæt sammen med boligforeningen om at udvikle et projektforslag, der på sigt kan præsenteres for Landsbyggefonden, Mariagerfjord Kommune og beboerne.

Som en del af helhedsplanen opstod idéen om at etablere et kvarterhus i den tidligere Rema 1000-butik, der ligger tæt på afdelingerne og aktuelt står tom. Der blev udarbejdet en ansøgning om støtte fra Realdania og Landsbyggefonden, men det viste sig, at støtte ikke kunne opnås, da bygningen er privatejet. Derfor undersøger vi nu muligheden for at købe ejendommen og lade den indgå som en del af helhedsplanen – forudsat at Mariagerfjord Kommune og øvrige aktører vil støtte op om projektet.

I den forbindelse blev der i foråret 2025 afholdt et møde med kommunens fagchefer, hvor boligforeningen præsenterede sine idéer. Der var enighed om, at projektet har potentiale som et løft for området, og vi blev opfordret til at arbejde videre med planerne. Projektet omfatter muligheden for at omdanne de 600 m² butiksløkke og 300 m² kælder til fælles faciliteter, som kan supplere andre kulturhuse i Hobro.

Boligforeningen har i den forbindelse allieret sig med tekniske rådgivere og fået udarbejdet et konkret projektforslag, der kan bruges i den videre ansøgningsproces. Forslaget blev præsenteret for beboerne på et fællesmøde den 25. marts 2025. Samtidig har boligforeningen kontaktet Landsbyggefonden med henblik på at ændre den eksisterende helhedsplanansøgning for afdeling 13, så afdeling 8 og 12 indgår – hvilket kan fremme den samlede behandling.

Helhedsplanen forventes præsenteret på afdelingsmøderne i de tre afdelinger i september 2025.



17. Hjertestarter flyttet til selskabslokalet

Afdelingsbestyrelsen i Horsøparken modtog i 2024 støtte til en ny hjertestarter, som skulle erstatte den eksisterende. I den forbindelse blev det besluttet at flytte hjertestarteren ned til administration ved selskabslokalet, hvor den er tilgængelig for både beboere og gæster ved arrangementer.



Hjertestarter ved selskabslokalet, den 11. december 2025

18. Opsætning af ladestandere i udvalgte afdelinger

Bestyrelsen besluttede i oktober 2023, at afdelinger med mere end 20 parkeringspladser på samme matrikel kan få tilskud til opsætning af 2 ladestandere til elbiler.

Markedet for elbil-ladestandere har været præget af ustabilitet i priser og vilkår de seneste år, men hen mod slutningen af 2024 og begyndelsen af 2025 er der kommet mere ro på, og der er begyndt at dukke konkurrencedygtige og driftssikre tilbud op.

Valget faldt på Clever, som vi har gode erfaringer med fra tidligere opsætninger ved administrationen på Smedevej. Der er nu bestilt ladestandere til afdelingerne 12, 16, 24 og 46, og vi forventer, at de bliver opsat og sat i drift inden sommerferien.



19. Inflationshjælp til udvalgte afdelinger

Regeringen besluttede den 10. februar 2023 at indgå en aftale om inflationshjælp til visse almene boligafdelinger. Den 4. juni 2024 blev loven endeligt vedtaget i Folketinget, hvorefter Landsbyggefonden kunne informere os om, at følgende afdelinger i Hobro Boligforening var omfattet af ordningen:

- Afd. 7 Brogade
- Afd. 22 Morellgade
- Afd. 31 Sdr. Allé/Morellgade
- Afd. 33 Onsildgade
- Afd. 36 Sdr. Onsild
- Afd. 40 H I Biesgade
- Afd. 42 Skivevej
- Afd. 44 Arden og omegn

Tilskuddet blev fordelt således, at alle boligenheder i de nævnte afdelinger fik en gratis husleje i september måned 2024.

Der blev samtidig taget højde for, at beboere som modtager boligstøtte og som midlertidigt mister støtten som følge af den nedsatte husleje, bevarer retten til boligstøtte efterfølgende. Det blev administrativt krævende at sikre korrekt håndtering af dette, men det var naturligvis glædeligt, at så mange beboere fik glæde af ordningen i form af en hel måneds gratis husleje.



20. Nyt samarbejde med inkassovirksomhed

Boligforeningen har indgået et nyt samarbejde med inkassovirksomheden Lowell vedrørende inddrivelse af gæld fra fraflyttede lejere.

Hidtil har vi benyttet et advokatfirma til at håndtere disse sager, men med det nye setup forventer vi at kunne reducere en væsentlig del af de udgifter, der hidtil har været forbundet med advokatbistand.

Samarbejdet med Lowell giver samtidig adgang til en kompetent og specialiseret partner, der kan håndtere inddrivelsen effektivt og professionelt. Aftalen trådte i kraft ultimo 2024.

21. Ændring af beboerindskud i ældre lejemål

Det nuværende beboerindskud i en række af vores ældre afdelinger har ikke været reguleret i mere end 10 år. I flere tilfælde har det vist sig, at det opkrævede indskud ikke dækker afdelingernes faktiske udgifter ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

På den baggrund har bestyrelsen besluttet at justere beboerinskuddet i de berørte afdelinger, så det i højere grad afspejler de reelle udgifter ved fraflytning.

- I afdelinger, hvor der i dag betales mindre end 220 kr. pr. m², og hvor det ikke er muligt at søge indskudslån, reguleres indskuddet op til dette niveau.
- I afdelinger, hvor der i dag betales mindre end 250 kr. pr. m², og hvor der kan søges indskudslån, reguleres indskuddet op til dette beløb.

Ændringen træder i kraft pr. 1. januar 2026 og vil gælde for nye lejere, der flytter ind efter denne dato.



22. Ny husorden i afdelingerne

På samtlige afdelingsmøder i 2024 fremlagde organisationsbestyrelsen et forslag om, at hver afdeling skulle have sin egen husorden tilpasset lokale forhold. Forslaget byggede på ønsket om mere relevante og tidssvarende regler i den enkelte afdeling.

28 afdelinger valgte at indføre en ny og moderne udgave af husordenen, mens 8 afdelinger besluttede at fastholde den tidligere fælles husorden.



23. Ny hjemmeside og digitale plantegninger

Medio 2024 blev det besluttet, at Hobro Boligforening skulle have en ny og tidssvarende hjemmeside. I oktober måned blev bestyrelsen præsenteret for et udkast, som omfattede både design, funktionalitet og indhold.

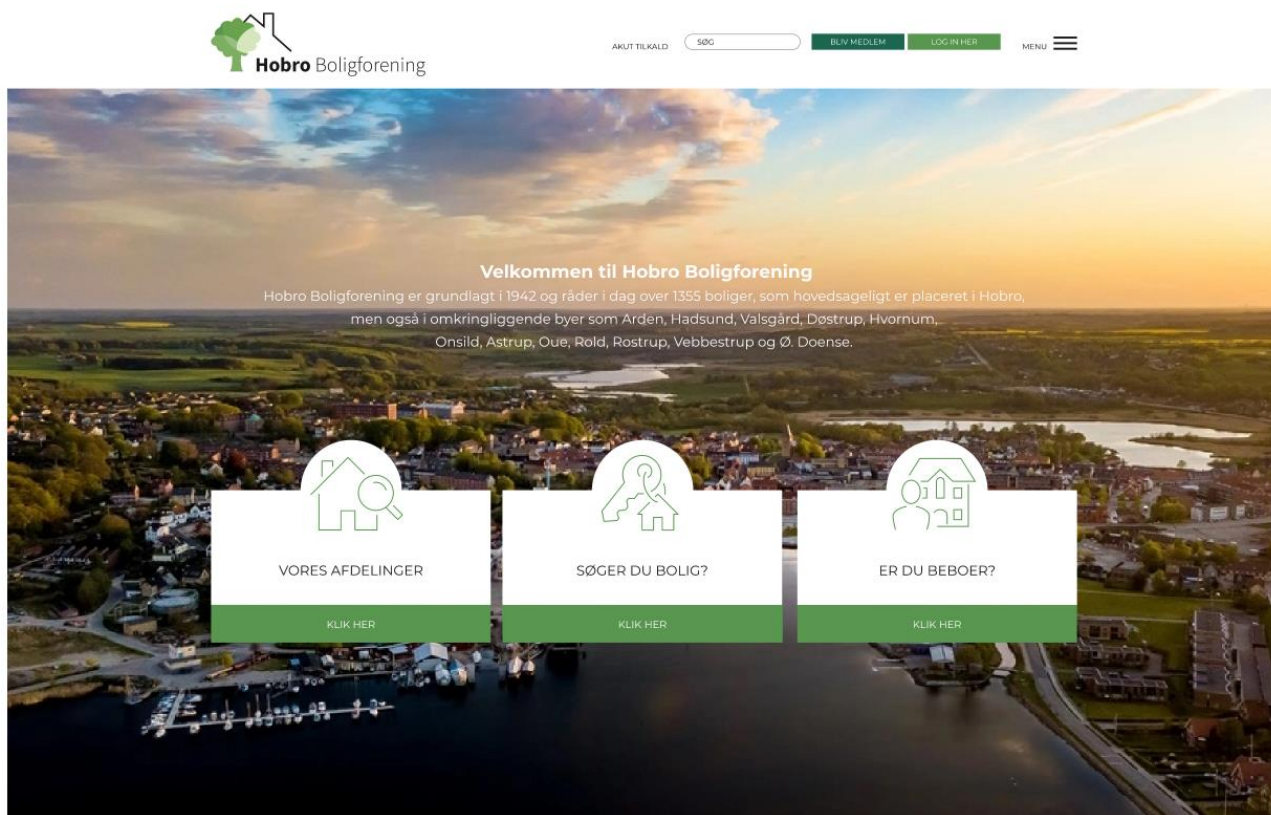
Mod slutningen af 2024 oplyste vores IT-leverandør, at de var godt i gang med udviklingen af hjemmesiden. Desværre blev projektet forsinket, da den medarbejder, der stod for de tekniske løsninger, blev forhindret i at færdiggøre arbejdet som planlagt. Det betød, at lanceringen af hjemmesiden blev udskudt til midten af 2025. Leverandøren beklagede forsinkelsen og tilbød os som kompensation en rabat på ca. 30.000 kr. i forbindelse med opsætning af et elektronisk synsystem.

I mellemtiden er vores udlejningsmedarbejder i fuld gang med at udfylde indholdet på de enkelte afdelingers sider. I den forbindelse er det blevet tydeligt, at der er behov for opdaterede plantegninger af boligerne. Mange af vores ældre lejermål har ikke digitale eller moderne plantegninger, og vi oplever en stigende efterspørgsel fra boligsøgende, som ønsker et klart overblik over boligernes indretning.

Administrationen har derfor drøftet mulighederne med en leverandør, som kan hjælpe med at udarbejde digitale plantegninger i et ensartet og overskueligt layout – inspireret af de løsninger man kender fra bl.a.

Boligportaler. Disse plantegninger vil kunne anvendes på hjemmesiden og være til gavn for både beboere, medarbejdere og boligsøgende.

Der er endnu ikke fuldt overblik over den samlede udgift, men det er besluttet, at udgiften kan dækkes med støtte fra dispositionsfonden.



24. Fibernet til alle lejemål i Hobro Boligforening

Alle lejemål i Hobro Boligforening har nu fået adgang til hurtigt og stabilt bredbånd. I de senere år er der arbejdet målrettet på at etablere fibernet i hele boligforeningen.

Norlys har tilbudt at etablere fibernet i samtlige lejemål uden omkostninger for boligforeningen. Arbejdet er gennemført over en årrække og har omfattet både grave- og borearbejde samt opsætning af fiberbokse inde i lejemålene med tilhørende installationer.

Med fibernet i alle boliger er der nu skabt bedre forudsætninger for digital kommunikation, hjemmearbejde og streaming – og samtidig øges boligernes værdi og attraktivitet.

25. Udlejningssituationen i Hobro Boligforening

Udlejningssituationen har generelt været tilfredsstillende i Hobro Boligforening. Dog har man flere steder i Danmark oplevet stigende udfordringer med tomgangsboliger. Det er derfor vigtigt, at vi fortsat er opmærksomme på udviklingen og sikrer løbende vedligeholdelse samt ro og stabilitet omkring vores boligområder, så vi fortsat kan tiltrække nye lejere.

Der er i gennemsnit ca. 220 nye indflytninger om året, hvilket kræver en vedvarende indsats for at sikre en god udlejning.

Fleksibel udlejning

For at styrke udlejningen og modvirke uønskede udviklinger i bestemte områder, har boligforeningen indført fleksibel udlejning i 2 afdelinger.

- Afdeling 16, Stoldal: Her gives fortrinsret til bestemte grupper af boligsøgende for at undgå risikoen for ghettolignende tilstande.
- Afdeling 44, Solgårdsgade (Arden og omegn): Her er etableret et seniorfællesskab. For at sikre en tryk og stabil seniortilværelse er det besluttet, at boligsøgende skal være fyldt 60 år ved indflytning, og der må ikke være hjemmeboende børn.

Ungdomsboliger

Udlejningen af ungdomsbolig kan være udfordrende grundet den høje fraflytningsfrekvens. I vores største ungdomsboligafdeling på Amerikavej, hvor der er 51 boliger, er der derfor tilknyttet en social vicevært som led i projekt Startbolig.

Den sociale vicevært yder praktisk støtte og vejledning til unge, der er flyttet hjemmefra for første gang og har behov for hjælp til at stå på egne ben. Der er opnået tilskud til Startbolig-projektet frem til 30. april 2029.

Flyttestatistik

Nedenfor vises en flyttestatistik for 2024 med angivelse af årsager til fraflytning.



26. Sag ved Landsskatteretten vedrørende udbyttefrikort

Den 1. april 2023 blev reglerne for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer ændret. Det blev herefter muligt for boligorganisationer at investere i aktier og virksomhedsobligationer – ud over de traditionelle obligationer.

Umiddelbart efter denne lovændring valgte Skattestyrelsen imidlertid at tilbagekalde Hobro Boligforenings udbyttefrikort. Det ville betyde, at vi ville blive skattepligtige af udbytter, herunder også renter og kursgevinster. Vi var naturligvis uenige i denne afgørelse og bad i første omgang vores revisor om at undersøge sagen nærmere. Revisor indsendte en anmodning om at få registreret vores skattefritagelse igen, men Skattestyrelsen fastholdt sin beslutning.

Herefter inddrog vi BL, som i første omgang forsøgte en politisk løsning, dog uden nogen afklaring. Senere i forløbet indvilligede BL i at føre sagen ved Landsskatteretten på vores vegne. De påtog sig samtidig at dække alle omkostninger til advokatbistand og engagerede et specialiseret advokatfirma til at føre sagen.

Nu – næsten 3 år senere – har Landsskatteretten givet os medhold. Sagen er genbehandlet, og Hobro Boligforening har igen fået tildelt et udbyttefrikort. Det betyder, at vi fremover ikke skal betale dansk udbytteskat af vores investeringer. Frikortet gælder i 10 år.

På den baggrund skal der nu tages stilling til en opdateret investeringsstrategi, herunder om vi ønsker at investere i andet end traditionelle obligationer.

27. Administration af Region Nordjyllands almene boliger på Sødisebakke

Der har været i dialog med Region Nordjylland om at overtage administrationen af regionens 44 almene boliger beliggende på Sødisebakke.

For at boligforeningen kan varetage denne opgave, er det nødvendigt at oprette et sideaktivitetsselskab og indgå en administrationsaftale med regionen. Boligforeningen har været i kontakt med en advokat, som vil bistå med udarbejdelsen af både selskabskonstruktionen og administrationsaftalen.

Det er planen, at Hobro Boligforening overtager administrationen pr. 1. januar 2026.

28. Mulige byggesager i Mariager og Assens

Vi undersøger i øjeblikket mulige byggesager i både Mariager og Assens.

I Mariager er vi blevet kontaktet af en projektgruppe, der arbejder med udvikling af et blandet byggeri på den tidligere "Tømmerhandelgrunden". Der er aktuelt dialog med en række aktører - herunder potentielle totalentreprenører, grundejeren og private investorer. Projektets skitser justeres løbende med hensyn til arealdisponering, jura og økonomi.

I Assens er boligforeningen blevet kontaktet med henblik på mulig udvikling af almene boliger på det tidligere plejehjem, kendt som "De gamles gård". Det undersøges, om området kan omdannes til rækkehuse – forventeligt i størrelsesordenen ca. 24 boliger.

29. Bestyrelsens arbejde og forslag til fornyelsesproces i Hobro Boligforening

Bestyrelsen i Hobro Boligforening består af 5 medlemmer og har det overordnede ansvar for boligforeningens drift. Dette omfatter blandt andet udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og sikring af, at den daglige administration sker i overensstemmelse med gældende regler og lovgivning.

Bestyrelsen afholder regelmæssige møder, typisk én gang om måneden, hvor der drøftes og træffes beslutninger om væsentlige forhold. Forud for disse møder holder det nedsatte forretningsudvalg som regel møder ca. 14 dage før.

Alle bestyrelsesmøder dokumenteres gennem referater, der er tilgængelige for både beboere og ansatte via boligforeningens hjemmeside. Referaterne indeholder et detaljeret overblik over sagerne, herunder sagsfremstillinger og indstillinger samt de beslutninger, der er truffet.

For at sikre struktur og fremdrift i bestyrelsens arbejde udarbejdes der hvert år et årshjul. Formålet med årshjulet er:

- At kunne prioritere og sikre gennemførsel af de vigtigste opgaver og aktiviteter
- At arbejde effektivt med fastlagte tidspunkter for møder og beslutninger
- At sikre kontinuitet i bestyrelsesarbejdet – også ved eventuelle udskiftninger
- At sikre overholdelse af frister og tydelig kommunikation om planlagte aktiviteter

Årshjulet fremgår af hvert bestyrelsesreferat og danner ramme for arbejdet hen over året.

I de følgende afsnit redegøres der nærmere for:

- Afholdelse af seminar for organisationsbestyrelsen
- Etablering af forretningsudvalg
- Implementering af tablets og e-mailadresser til bestyrelsesmedlemmerne
- Individuelle kursus- og uddannelses tilbud til bestyrelsesmedlemmerne
- Nedsættelse af et udvalg for udvikling af beboerdemokratiet og planlægning af afdelingsmøderne
- Aktiv deltagelse i BL – Danmarks Almene Boliger
- Forslag til en fornyelsesproces i Hobro Boligforening

30. Seminar for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har i begyndelsen af 2025 afholdt et seminar med en ekstern konsulent. Formålet var at styrke samarbejdet og sikre en fælles forståelse af bestyrelsesarbejdet. På seminaret blev der bl.a. arbejdet med:

- Gennemgang af vedtægter og juridiske rammer
- Regnskabsforståelse
- Roller og ansvar som bestyrelsesmedlem
- Gennemsigtighed og etik i bestyrelsesarbejdet

31. Etablering af forretningsudvalg

Organisationsbestyrelsen har besluttet at etablere et forretningsudvalg bestående af formanden, næstformanden og direktøren.

Forretningsudvalget har følgende ansvarsområder:

- Forberedelse af bestyrelsesmøder – udvalget vil forberede dagsordener og beslutningsgrundlag til de ordinære bestyrelsesmøder.
- Beslutningstagning mellem møder – Udvalget skal kunne træffe beslutninger vedrørende den daglige drift og mindre sager uden behov for indkaldelse af den fulde bestyrelse. Direktøren vil have en rådgivende rolle, mens beslutningskompetencen ligger hos formanden og næstformanden.
- Overenskomstforhandlinger for medarbejderne – Forretningsudvalget bistår direktøren i de overordnede lønforhandlinger med de HK-ansatte.
- Forhandlinger med direktøren – Forretningsudvalget skal forestå og varetage lønforhandlinger med direktøren.
- Samarbejde med administrationen – Direktøren vil fungere som bindeled mellem forretningsudvalget og den administrative drift af boligforeningen, mens formanden og næstformanden har ansvar for beslutninger på bestyrelsesniveau.

32. Tablets og e-mailadresser til bestyrelsesmedlemmerne

Kommunikationen mellem organisationsbestyrelsens møder foregår primært via e-mail. For at styrke denne kommunikation og sikre nem adgang til mødereferater, dagsordener og øvrigt materiale, blev det besluttet, at hvert bestyrelsesmedlem skulle have udleveret en tablet samt en dedikeret e-mailadresse.

I slutningen af 2024 blev der derfor indkøbt og opsat iPads til bestyrelsesmedlemmerne, og der blev oprettet individuelle e-mailadresser. E-mailadresserne er også offentliggjort på boligforeningens hjemmeside, så beboerne har mulighed for at kontakte bestyrelsen direkte.

Ved udtræden af bestyrelsen afleveres tabletten tilbage til boligforeningen, og e-mailadressen lukkes.

33. Individuelle kursus- og uddannelsesmuligheder for bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen har drøftet muligheden for at tilbyde bestyrelsesmedlemmer deltagelse i relevante kursus- og uddannelsesforløb på individuelt niveau. Det blev besluttet, at alle nye bestyrelsesmedlemmer som udgangspunkt skal tilbydes mulighed for at deltage i relevante kurser. Det vil være op til den enkelte, om man ønsker at benytte sig af tilbuddet. Relevante kurser kan bl.a. findes på BL's hjemmeside, og der er også mulighed for at deltage i onlinekurser m.v.

34. Udvalg for udvikling af beboerdemokratiet og planlægning af afdelingsmøder 2025

Det er besluttet at nedsætte et udvalg med fokus på specifikke emner inden for beboerdemokratiet. Udvalget kaldes *Udvikling af beboerdemokratiet*. Formålet er at sikre en mere fokuseret og grundig behandling af vigtige temaer – såsom samarbejde og udvikling af afdelingsbestyrelserne, prioritering af beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger samt overvejelser om eventuelle sammenlægninger af afdelinger.

Udvalget består af 3 medlemmer fra organisationsbestyrelsen samt driftschefen.

Planlægning og deltagelse ved afdelingsmøder

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der i 2025 vil være deltagelse fra bestyrelsens medlemmer ved alle afdelingsmøder. Bestyrelsesmedlemmerne stiller sig samtidig til rådighed som dirigenter ved møderne – i de tilfælde, hvor afdelingsbestyrelsen ikke selv ønsker at varetage denne rolle.

Udvalget *Udvikling af beboerdemokratiet* vil derfor kontakte de afdelinger, der har en afdelingsbestyrelse, for at afklare, om de ønsker at udpege en dirigent selv.

Der planlægges et fællesmøde for bestyrelsesmedlemmerne forud for afdelingsmøderne med henblik på forventningsafstemning og for at klæde deltagerne godt på til rollen som dirigent.

Administrationens rolle ved afdelingsmøderne

Administrationen deltager som hidtil på afdelingsmøderne med følgende fordeling af opgaverne:

- Driftschefen: ansvarlig for driftsmæssige forhold
- Direktøren: ansvarlig for gennemgang af regnskab og budget
- Ejendomsinspektøren: fungerer som referent

Det er bestyrelsens håb, at denne konstellation vil sikre gode og konstruktive afdelingsmøder – til gavn og glæde for alle i Hobro Boligforening.

Ny forslagsblanket

Til brug ved afdelingsmøderne er der udarbejdet en ny forslagsblanket, som beboerne kan anvende, når de ønsker at stille forslag til behandling. Blanketten er udformet, så det bliver enkelt og overskueligt at beskrive:

- Forslagets indhold
- Baggrund
- Eventuelle udgifter
- Konsekvenser

Formålet er at sikre en smidig og effektiv behandling af forslagene og samtidig styrke oplevelsen af, at beboernes input bliver taget alvorligt og omsat til handling.

Samarbejde med Arden Fællesråd

Som led i boligforeningens lokale forankring har bestyrelsen besluttet at indmelde Hobro Boligforening i Arden Fællesråd. Samtidig er der udpeget et medlem af bestyrelsen til at deltage i en interessentgruppe, der arbejder med fornyelse af bytorvet i Arden. Initiativet skal ses som en del af det overordnede arbejde med at styrke relationen mellem boligforeningen og de lokalsamfund, vi er en del af.

35. BL – Danmarks almene boliger

På hvert bestyrelsesmøde er der et fast punkt på dagsordenen, hvor der orienteres om nyt fra BL og udvalgsarbejdet *udvikling af beboerdemokratiet*.

Formand Didde Lykke Hansen og Næstformand Kim Vilsted Fællid er begge valgt som kredsrepræsentanter i BL's 10. kreds. Derudover er Didde Lykke Hansen valgt som næstformand for 10. kreds og har dermed også sæde i BL's hovedbestyrelse.

Hobro Boligforening deltager aktivt i BL's arbejde, både gennem kredsaktiviteter, netværksmøder og øvrige relevante arrangementer.

36. Fornyelsesproces i Hobro Boligforening

Bestyrelsen ønsker at igangsætte en fornyelsesproces, hvor beboerdemokratiet og medarbejderne i fællesskab skaber en tydelig og fælles forståelse af det fremtidige samarbejde – både internt i organisationen og i relationen til vores beboere.

Som første skridt planlægges et seminar for bestyrelsen og ledelsen, der skal munde ud i en konkret fornyelsesplan for Hobro Boligforenings videre udvikling.

Det er målet, at arbejdet med fornyelsesprocessen for alvor kan påbegyndes ultimo 2025.



37. Bestyrelsens beretning til årsregnskabet

Bestyrelsen har godkendt årsregnskabet for boligorganisationen samt årsregnskaberne for samtlige 37 afdelinger.

Årets resultat for boligorganisationen udviser et overskud på 281.017 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært et generelt mindre forbrug samt en ekstraordinær indtægt på 59.301 kr. i forbindelse med lovmæssige gebyrer og byggesagshonorar.

De fleste afdelinger kom ud med et overskud, primært som følge af, at der i budgettet var forudsat en renteindtægt på 0 %, mens der reelt blev opnået en renteindtægt på 2,77 %.

Det samlede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. I regnskabsåret 2024 udgjorde administrationsbidraget 3.977 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket svarer til en samlet indtægt for boligorganisationen på 5.430.991 kr.

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 2022. Afdelingernes gennemsnitlige huslejestigning for år 2025 var 1,53 pct., og for år 2024 2,18 pct. Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,60 pct. i årene 2022 – 2025. Målsætningen er opnået til fulde.

Forventninger til år 2025

Administrationsbidragets grundydelse er godkendt med en stigning på 0,9 % 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.

Der er i år 2025 på tillægsydelserne budgetteret med en indtægt på DKK 262.000 og et byggesagshonorar på DKK 237.450.

38. Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber

Afdeling	Lejemåls Enheder	Årets resultat	Opsamlet resultat	Andre henlæggelser			
				Planlagt vedligeholdelse kr. pr. m ²	Istandsæt. fraflytning kr. pr. m ²	Tab ved fraflytning kr. pr. m ²	I alt tkr.
1	12	112	296	2.756	112	0	2.203
2	18	142	94	610	100	7	923
3	12	115	265	2.234	99	9	2.025
4	10	81	214	2.380	137	7	2.422
5	8	45	111	1.608	232	7	1.021
6	17	89	235	1.861	159	6	2.504
7	19	34	52	641	78	6	994
8	10	46	144	1.824	205	6	1.440
9	12	210	330	3.095	286	8	2.950
10	32	142	419	1.538	162	11	3.956
11	21	45	-76	1.346	55	12	2.626
12	60	187	866	1.942	100	3	7.366
13	40	107	282	1.134	102	13	3.198
15	31	26	249	1.558	82	12	3.724
16	174	676	1.397	937	71	27	14.393
17	7	62	113	478	75	3	357
20	11	97	199	3.381	0	0	2.208
21	10	32	113	3.339	0	0	1.900
22	11	64	64	322	67	4	277
23	16	71	70	875	102	0	920
24	125	210	339	208	46	19	2.401
25	40	37	31	254	60	6	960
26	42	59	19	146	50	13	692
27	49	16	43	355	71	16	1.978
28	26	71	71	389	34	20	997
29	21	27	19	539	80	5	7.269
30	18	35	131	778	104	14	1.061
31	20	8	60	883	135	11	1.046
32	61	47	144	689	73	13	1.185
33	8	6	44	793	85	6	583
35	18	-55	3	765	63	1	1.193
36	8	2	3	248	64	6	188
40	64	37	-1	674	30	24	3.985
42	22	7	-20	249	66	10	427
43	11	1	2	189	60	7	274
44	291	12	-221	259	17	33	5.616
46	20	29	-49	287	3	15	651
I alt	1.376	2.934	6.057				

39. Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:

	2020	2021	2022	2023	2024
Antal lejemålsenheder	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	5.939	5.945	6.249	5.901	6.303
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.579	3.444	3.801	3.401	3.929
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	6.944	9.221	11.015	13.680	13.252
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	1.780	2.223	2.567	3.436	3.823

