



Hobro Boligforening

Mail: post@hobroboligforening.dk

www.hobroboligforening.dk

Smedevej 28 - 9500 Hobro

Tlf: +45 98 52 00 88

CVR-nr.: 60 85 72 10



Afd. 12 – skifte fra gas til fjernvarme

Bestyrelsens årsberetning 2023

Indhold

1.0 Forord	3
2.0 Begivenheder i det forløbne år.....	4
2.1 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme	4
2.2 varmepumpe som supplement til gas og elvarme	5
2.3 Installation af fibernetværk i boligerne	5
2.4 Morellgade 14 "Klokkergaarden" Nedrenovering med støtte fra Landsbyggefonden	7
2.5 Vinkelparken, nybyggeri af 12 rækkehuse.	10
2.6 Energieffektivisering.....	11
2.7 Beboerdemokrati.....	12
2.8 Afdelingsbestyrelse	12
2.9 Planlagt vedligeholdelse	13
2.10 Udgifter til almindelig og planlagt vedligeholdelse	14
2.11 Udlejningssituationen.....	15
2.12 Startbolig	15
2.13 Personaleforhold	16
3.0 Oplysninger om foreningens økonomi	17
3.1 Antal medlemmer.....	17
3.2 Fraflytningsstatistik	18
3.3 Bestyrelsens beretning til årsregnskabet	19
3.4 Boligforeningens budget år 2024	20
3.5 Selskabets egenkapital ved årets udgang 2022.....	21
3.6 Kapitalforvaltning	21
3.7 Hovedtal for afdelinger kan opstilles således (beløb i tkr.):.....	22
3.8 Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:	23

1.0 Forord

Boligforeningens regnskab udviser et overskud på DKK 248.487 imod et budgetteret 0 resultat. Årets resultat i boligorganisationen anses for meget tilfredsstillende.

Den samlede egenkapital er på 39,5 mio. kr. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 15,2 mio. kr., svarende til DKK 11.015 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. 43 til Landinspektør vedr. privat fællesvej, afd. 11 / 15 afdækning af renoveringsbehov, afd. 13 facadelogo, afd. 44 fjernaflæste varmemålere og røgalarmer, samt dækning af dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne type anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Nettoadministrationsudgifterne pr. lejemålsenhed var i 2022 DKK 3.801.

Der er flere afdelinger, der kommer ud med et underskud som følge af stigende energi og forbrugspriser. Samlet set er der 18 afdelinger, der har haft underskud, mens der er 19 afdelinger med overskud.

Følgende byggesager og større renoveringsopgaver under sagsbehandling:

- Afdeling 1, 3, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 16, 20, 22, 29, 30, 31, 32 skifte fra gas til kollektiv fjernvarme.
- Afdeling 5, 27, 28 og 33 skifte fra gas til individuel fjernvarme.
- Afdeling 25, 36 og 44 varmepumpe som supplement til gas og elvarme.
- Afdeling 1-46 Installation af fibernetværk i alle boliger.
- Afdeling 9, Nedrenovering med støtte fra Landsbyggefonden.
- Afdeling 11 Wilh. Jensensvej/Højdevej, renoveringsplan / helhedsplan.
- Afdeling 13 Mariagervej, helhedsplan.
- Afdeling 21 Vinkelvejen, nedbrydning af børnehave.
- Afdeling 24 Horsøparken, vinduesrenovering (afsluttet 2022)
- Afdeling 26 Fortunaparken, vinduesrenovering (opstart 2023).
- Afdeling 32 Ungbo Hobro, køkkenrenovering (afsluttet 2022).
- Afdeling 74 Vinkelparken, nybyggeri af 12 rækkehuse.
- Afdeling 90 Beboerservice, Nye velfærdsfaciliteter til beboerservice i Arden.
- Afdeling 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 22, 30, 31, Kloakseparering.

Derudover er Mariagerfjord Kommune ansøgt om støtte til 7 byggeprojekter.

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 de seneste år har gaspriserne oplevet en markant stigning, hvilket har haft en betydelig indvirkning på forbrugere og deres privatøkonomi. I Hobro Boligforening havde vi en fastprisaftale som udløb den 1. april 2022, hvorefter beboerne skulle betale for deres gas til en variabel markedspris. Det skabte en del usikkerhed omkring varmeregningen, og derfor besluttede vi hurtigst muligt at få indkaldt til ekstraordinære afdelingsmøder i de afdelinger som havde gasvarme, og hvor der var mulighed for at komme over på fjernvarme.

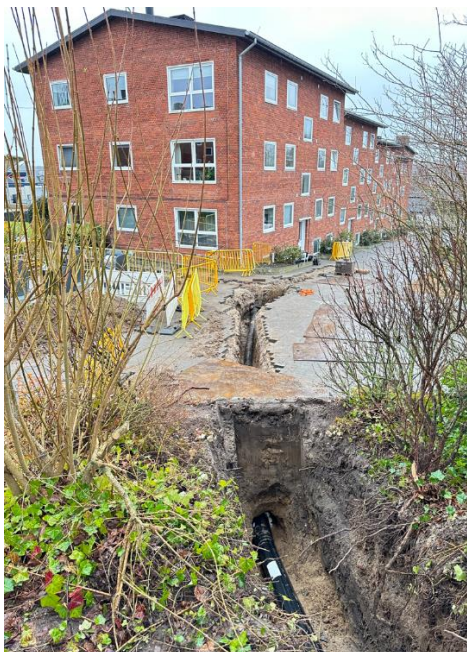
I løbet af 2022 / 2023 har Hobro Varmeværk indlagt fjernvarme i 16 afdelinger, som det fremgår af nedenstående billeder, har det været en stor opgave for vores ejendomsdrift.



Afd. 6



Afd. 8



Afd. 12



Afd. 16

2.2 varmpumpe som supplement til gas og elvarme

I visse områder står beboerne over for en udfordring, da de ikke har mulighed for at blive tilkoblet et fjernvarmeværk. Der kan være flere årsager til, at visse områder ikke har mulighed for at blive tilkoblet. Geografiske begrænsninger, såsom fjernhed fra eksisterende netværk eller vanskeligt terræn, kan gøre det økonomisk uhensigtsmæssigt. Den manglende mulighed for at blive tilkoblet et fjernvarmeværk har forskellige konsekvenser for beboerne og boligforeningen. For beboerne kan det resultere i højere energiomkostninger, og for boligforeningen kan det på sigt have en negativ konsekvens i forhold til udlejningssituationen, og i værste fald vil det give et tomgangstab.

Derfor besluttede boligforeningen at tilbyde en finansieringsordning til de beboere der ønskede en varmpumpe som supplement til deres gas eller elvarme, og i løbet af 2022 / 2023 er der blevet installeret ca. 50 varmpumper luft til luft.



Billede af en luft til luft varmpumpe

2.3 Installation af fibernetværk i boligerne

Norlys tilbød at installere fibernetværk i alle boliger i Hobro Boligforening, herunder at udføre gravearbejde i terræn, installationsarbejde i fælles opgange i etagebyggerierne, samt montere en boks indvendigt i hver enkelt bolig, vel at mærke uden omkostninger for beboerne. Det gav lidt spekulationer i bestyrelsen, da det næsten var for godt et tilbud til det kunne være sandt, og samtidig havde boligforeningen i forvejen en aftale med YouSee, som tilbød en grundpakke til en favorabel pris, derfor skulle det undersøge om det ville kunne få konsekvenser for den aftale, det gjorde det heldigvis ikke.

Administrationen undersøgte sagen nærmere, og anbefalede bestyrelsen at godkende tilbuddet fra Norlys, om at få installeret fibernetværk i alle boligerne, da det ville være med til at fremtidssikre boligernes infrastruktur, samtidig med at det var et godt tilbud fra Norlys, som vi ikke nødvendigvis kan forvente at få igen i fremtiden.

Beslutningen blev at organisationsbestyrelsen foreslog afdelingerne at få indlagt fibernetværket, men at den enkelte afdeling suverænt selv skulle bestemme om de ville tage imod tilbuddet. Dermed blev det et "forslag" til samtlige afdelingsmøder i løbet af 2022, og alle afdelingerne takkede ja til tilbuddet.



Installation af fibernetværk i Hohøje

2.4 Morellgade 14 "Klokkergaarden" Nedreovering med støtte fra Landsbyggefonden

I samarbejde med Landsbyggefonden, Mariagerfjord Kommune og andre eksterne samarbejdspartnere arbejdes der fortsat på en helhedsplan for afd. 9 Morellgade, også kaldet "Klokkergaarden".

Det er en sag der har været arbejdet på siden 2017, og som har været meget vanskelig pga. den økonomiske situation som Danmark / verden har været i. Det betyder bl.a. at det har været nødvendigt med flere udbud, projekteringer og forhandlinger med såvel Landsbyggefonden, Mariagerfjord Kommune, rådgivere og Entreprenører.

I skrivende stund ser det endelig ud til at det kan lykkes, og der er lavet en plan som alle involverede bakker op omkring. Sagen hører under Landsbyggefondens renoveringsstøtte ordning, og er det man populært kalder en nedreovering. Årsagen herfor er at problemerne for afdelingen hovedsageligt ligger i funderingsforhold, bygningen er simpelthen revnet!

Der er kraftige sætningsskader, som er resultat af et mangelfuldt samt overbelastet fundament. Det giver kraftige revnedannelser i kældergulv og vægge, forskydninger i tagkonstruktionen og skaber akutte problemer på bygningens sundhedsmæssige tilstand, i form af blokeret frisklufttilførsel, som resultat af den kraftige sætningsskade samt de betydelige mængder af skimmelvækst bag byggeriets forsatsvægge.

Derfor er alle beboere også genhuset andetsteds.

Visionen med renoveringsindsatsen er stadig at fremtidssikre afdelingen, så der skabes boliger, der henvender sig til en bred beboerskare. Samtidigt sikrer denne helhedsplan, at bygningen lever op til Mariagerfjord Kommunes og Landsbyggefondens forventninger og krav.

Der har været afholdt licitation og Byggefirmaet Knudsgaard fra Skive gav det laveste bud. Knudsgaard vil derfor være Hovedentreprenører på projektet.

Helhedsplanen blev vedtaget, på beboermødet 8. maj 2019. Der er dog fraflyttet en meget stor andel af beboerne, så kun enkelte flytter retur.

Den fremtidige husleje vil være på ca. 6.400 kr. pr. måned for en bolig på 74 m².

Beskrivelse af den nye bygning:

Det nye byggeri opføres på samme placering som den eksisterende bygning, og opføres i 3 etager. Bygningens højde er 12 meter målt fra fortovet midt på bygningen. Dette er ca. 2,7 meter lavere end den nuværende bygning. Den nye bygning trækkes ca. 2 meter fra skel mod øst, således der skabes en niveaufri adgang til gården og boligerne, som er en klar forbedring i forhold til den eksisterende bygning. Mod vest er der adgang til gården via en eksisterende tinglyst adgang over kirkens grund. Gadefacaden mod syd udføres med store franske altaner med dobbeltdør. På gårdsiden sker adgangen til boligerne via et udvendigt trappe-/elevatortårn og derfra via udvendig altangang til de enkelte boliger. Trappetårn beklædes med perforerede stålplader som begrønnes. På gårdsiden er der på 1. sal og 2. sal i forbindelse med altangangen udfør boligerne en altan. Boligerne i stueplan i terræn har adgang til en hævet terrasse. Gårdhaven renoveres med ny belægning samt nye fælles opholdsarealer med græs, flisebelægning og beplantning. Eksisterende skur i gården bevares. Bagvægge og lejlighedsskillevægge udføres i betonelementer. Øvrige indvendige vægge udføres i porebeton. Bygningen skalmures med varme gule mursten i samme nuance som eksisterende. Tagkonstruktion udføres med træspær med sorte tagsten. Udvendige vinduer og døre i træ/aluminium. Se nedenstående skitser.



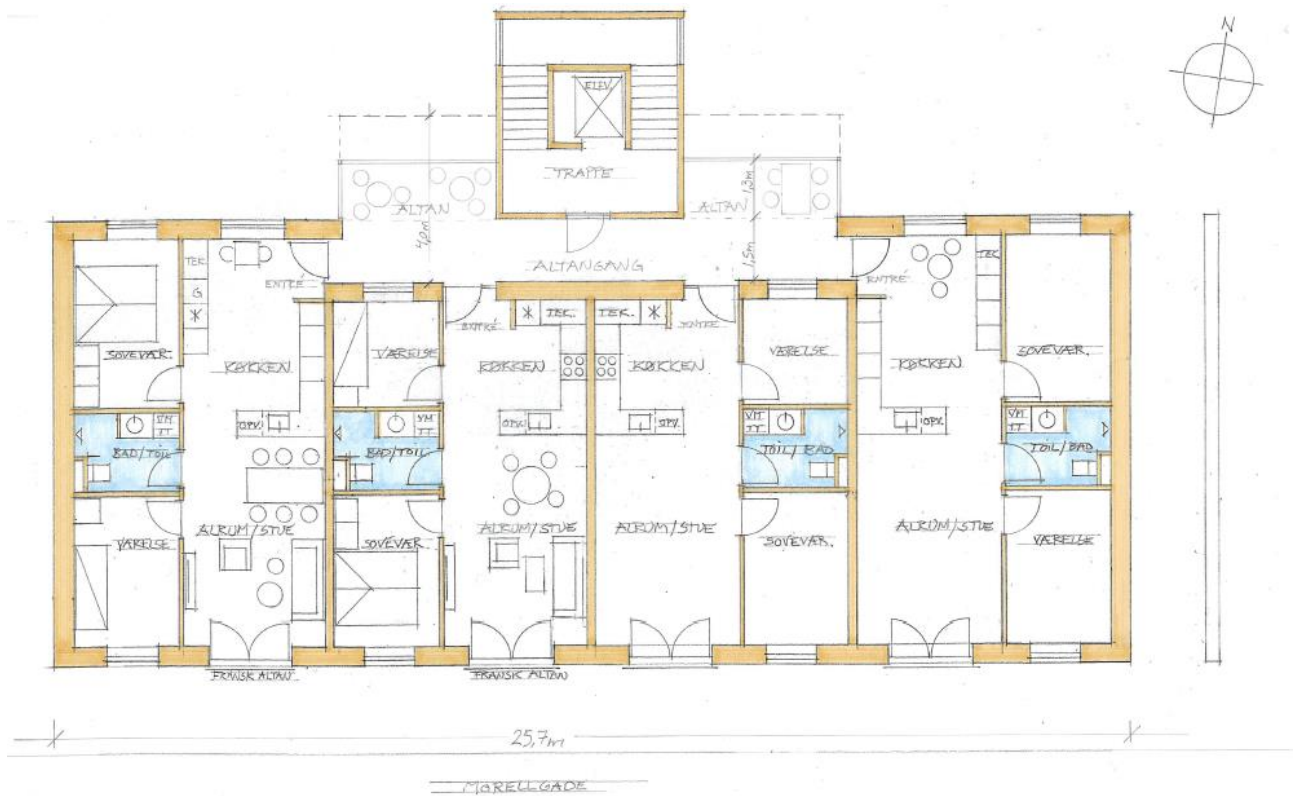
Facade mod Morellgade nr. 14 (Nord)



Facade mod gårdsiden (syd)



Stueplan, Morellgade 14



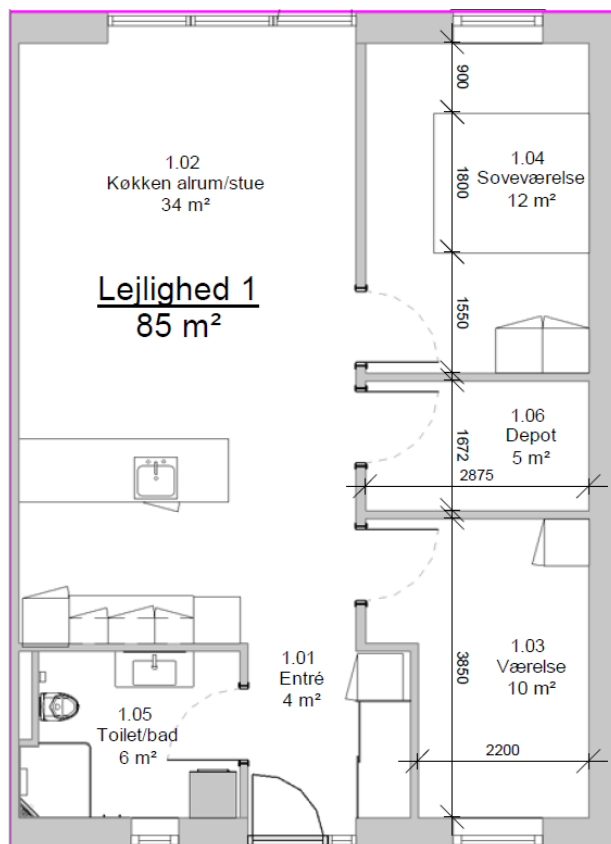
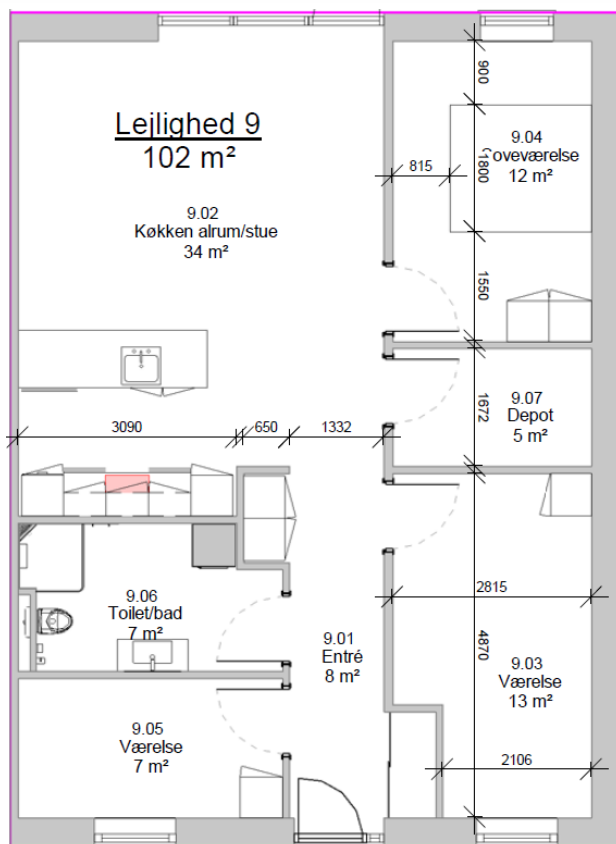
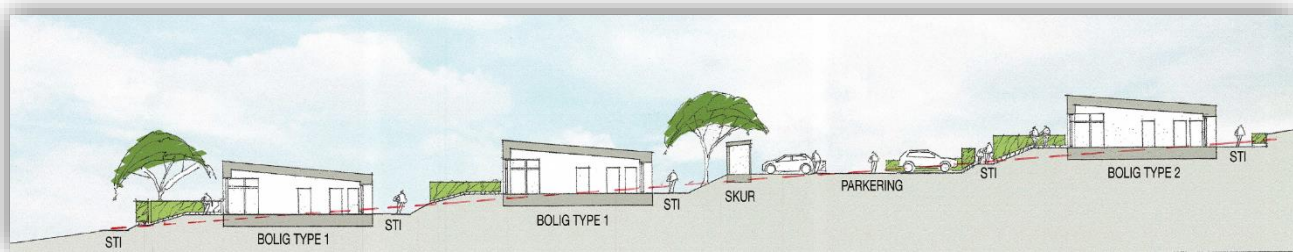
1. og 2. salsplan, Morellgade 14

2.5 Vinkelparken, nybyggeri af 12 rækkehuse.

Mariagerfjord Kommune godkendte 27. oktober 2022 skema A ansøgning om opførelse af 12 almene familieboliger, beliggende Vinkelvej 15, 9500 Hobro. De 12 familieboliger vil få et samlet boligareal på i alt 1.074 m². Der er planlagt otte 3-rumsboliger med et boliggenomsnit på ca. 84 m² samt fire 4-rumsboliger med et boliggenomsnit på ca. 100 m². Ved godkendelse af den omhandlende ansøgning påtog Mariagerfjord Kommune sig at yde et grundkapitallån til boligforeningen med i alt 1,826 mio. kr.

Det er en generel betingelse for godkendelse af opførelse af almene boliger, at den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke overstiger det såkaldte maksimumbeløb for alment boligbyggeri. Hvis anskaffelsessummen for byggeriet overstiger maksimumbeløbet, kan der som udgangspunkt ikke gives tilsagn fra Byrådet til opførelse af boligerne.

Den 26. april 2023 blev der holdt licitation, som en fagentreprise. Desværre overskred licitationen det godkendte skema A budget med ca. 15%. Derfor arbejdes der nu intenst med at finde de nødvendige besparelser for at projektet kan realiseres. Den forventede tidsplan lyder pt. på aflevering ultimo 2024. Nedenstående et par skitser af det planlagte byggeri.



2.6 Energieffektivisering

Alle afdelinger som har et forbrugsregnskab, har fået installeret elektronisk varmemåler, der sikrer nøjagtige og korrekte aflæsninger helt automatisk. Måleren er skræddersyet til beboelsesejendomme, og er enkel at vedligeholde og har høj driftssikkerhed og lang levetid. En af fordelene ved de elektroniske varmefordelingsmålere er, at måneds- og årsforbrug automatisk bliver gemt i målerens hukommelse. Dermed er det muligt at sammenligne dette års forbrug med dét fra sidste år.

Fra 2022 startede vi med at udsende forbrugsoplysningerne via mail. Forbrugsoplysningerne udsendes hver den 15. i måneden. Det vil give mulighed for at kunne reagere hurtigt, hvis forbruget løber løbsk, og samtidig kan den enkelte se hvordan ens eget forbrug ligger sammenligneligt med de andre beboere i afdelingen. Det giver også mulighed for at følge forbruget på en smartphone, hvor den enkelte beboer via en app løbende kan holde øje udviklingen i forbruget.



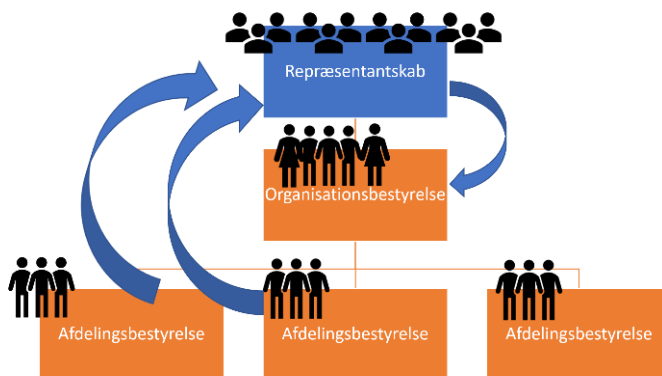
2.7 Beboerdemokrati

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

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

Ordinært afdelingsmøde	År	Antal deltagere	Antal forslag
	2019	245	75
	2020	237	81
	2021	191	70
	2022	244	78

Ordinært Repræsentantskabsmøde	År	Antal deltagere
	2019	50
	2020	38
	2021	41
	2022	41



2.8 Afdelingsbestyrelse

Afdelingsbestyrelsen står for den daglige drift af foreningen og realiseringen af de beslutninger, der træffes på afdelingsmødet. Men bestyrelsens arbejde varierer fra afdeling til afdeling, og der er derfor ikke en definitiv, klar liste, som alle bestyrelser skal følge. Nedenfor fremgår en liste af nogle, men ikke alle, typiske arbejdsopgaver for afdelingsbestyrelsen:

- 1) Konstituere sig med en formand, 2) Indkalde til bestyrelsesmøder, 3) Indkalde til afdelingsmøde, 4) Deltage i markvandring, 5) Deltage i havevandring, 6) Deltage i arbejdsgruppe ved større renoveringsopgaver, 7) Fremsætte forslag til afdelingsmødet, 8) Fremlægge beretning til afdelingsmødet, 9) Godkende afdelingens regnskab og budget, 10) Sørge for 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. Som afdelingsbestyrelsesmedlem er ens arbejde nemlig driften og vedligeholdelsen af afdelingen og ejendommen. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, men som bestyrelsesmedlem har man pligt til at varetage det arbejde, man har sagt ja til.

Hvis ikke afdelingsmødet kan samle 3 til en afdelingsbestyrelse, kan man i stedet for lade sig vælge som beboerrepræsentant. Der vil man være afdelingens kontaktperson i forhold til administrationen.

2.9 Planlagt vedligeholdelse

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 2022 – 2052.

Alle afdelingerne har i løbet af 2022 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.



2.10 Udgifter til almindelig og planlagt vedligeholdelse

Der har i løbet af regnskabsåret 2022 været gennemført vedligeholdelses- og renoveringsarbejder i afdelingerne for samlet 11,1 mio. kr., hvoraf de 6,9 mio. kr. er anvendt fra afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, og 4,2 mio. kr. til almindelig vedligeholdelse. Nedenstående er udgifterne til alm. vedligeholdelse og planlagt vedligeholdelse specificeret afdelingsvis:

Afd.	Alm. vedligeholdelse	Planlagt vedligeholdelse
1	24.831	42.117
2	194.534	51.405
3	14.368	19.865
4	50.592	104.466
5	23.135	94.148
6	66.615	352.808
7	101.781	140.031
8	5.982	29.874
9	5.462	5.820
10	55.448	265.279
11	192.750	172.740
12	73.255	193.685
13	72.497	171.016
15	97.179	44.034
16	395.834	1.389.081
17	29.792	19.390
20	18.935	15.140
21	4.241	19.850
22	28.775	55.613
23	56.728	41.039
24	385.246	312.850
25	140.959	154.360
26	129.742	163.766
27	200.049	287.651
28	93.343	149.446
29	53.784	40.144
30	41.695	64.308
31	53.506	63.948
32	58.303	663.204
33	12.350	210.935
35	122.827	89.758
36	24.191	68.066
40	212.931	173.683
42	47.550	50.772
43	28.030	69.192
44	1.017.072	1.031.046
46	67.838	98.190
I alt	4.202.150	6.918.720

2.11 Udlejningssituationen

Samlet set har Udlejningssituationen været tilfredsstillende, og tab ved lejeledighed er blevet stabiliseret på et relativt lavt niveau. I starten af 2022 var der en tendens til træghed i udlejningen af ungdomsboligerne, men efter der blev lavet markedsføring dels med et banner på gavlen i Brogade, og dels med henvisning til boligforeningens hjemmeside inde fra Mariagerfjord Kommunes hjemmeside, er det lykket os at få fuld udlejning igen.



Tilskud til lejeledighed og tab ved fraflytninger udgør DKK 872 pr. lejermålsenhed i 2022 mod DKK 517 pr. lejermålsenhed i 2021.

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.

2.12 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.

Skal du flytte hjemmefra?

- Projekt Startbolig kan
hjælpe med praktisk støtte

2.13 Personaleforhold

På personaleområdet har der været lidt udskiftning. I beboerservice modtog vi en opsigelse fra en ejendomsfunktionær, der havde søgt nye udfordringer og fået et job som inspektør i en anden boligforening. Det var selvfølgelig træls for os, men på den anden side var vi også lidt stolte af at vi har kunnet udvikle medarbejderen, og kunne sende ham videre til et større job.

Straks efter vi havde modtaget opsigelsen, startede vi rekrutteringsprocessen efter en ny ejendomsfunktionær / synsmedarbejder i samarbejde med rekrutteringsfirmaet Komplex. Vi valgte at ansætte Henrik Petersen som ny ejendomsfunktionær / synsmedarbejder med opstart 1. november 2022. Henrik havde et stort kendskab til boligforeningsarbejdet og havde også arbejdet med boligsyn i sit tidligere job i et andet boligselskab.

I administrationen valgte en medarbejder at opgive sin stilling som administrativ medarbejder ved udgangen af april måned 2023. Det overvejes nu om der skal ansættes en ny medarbejder, eller om vi kan organisere os internt i boligforeningen, samt evt. købe os til nogle opgaver, så vi ikke behøver at ansætte en ny administrationsmedarbejder, og dermed effektivisere yderligere i administrationen.

Vi havde primo 2023 en aftale med en praktikant, som skulle bruge en praktikplads i forbindelse med sin uddannelse som finansøkonom. Det var en lærerig proces for alle i administrationen, sådan at skulle håndtere en praktikant i 3 måneder. Men heldigvis var det en rigtig god person, som havde interesse inden for ejendomme og dens forskellige elementer. Så alle parter fik en rigtig god oplevelse ud af det.

Vi har haft den store glæde, at vores ejendomsserviceteknikerelev har færdiggjort sin uddannelse. Han ønskes et stort tillykke. I den anledning afholdes en sammenkomst for ham 22. juni, hvor han vil blive fejret behørigt. Der er desuden lavet en fastsættelsesaftale med ham, som ejendomsservicetekniker i beboerservice.

Medarbejderne har i løbet af perioden generelt deltaget i mange forskellige kurser. Her vil vi specielt fremhæve, at der i løbet af foråret 2023 blev gennemført et fælles 3 dages kommunikation og konflikthåndteringskursus for alle medarbejderne, med det formål at kunne skelne mellem professionel serviceorienteret adfærd og mellem konfliktfremmende og dæmpende adfærd, samt at kunne anvende dette gennem vores personlige fremtræden og adfærd i forbindelse med serviceydelser mv.



Medarbejderne på kommunikation og konflikthåndteringskursus, april 2023

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	2018	2019	2020	2021	2022
Indenforboende	741	751	711	740	722
Udenforboende	1.513	1.534	1.433	1410	1404
Medlemmer i alt	2.254	2.285	2.144	2.150	2.126
Nye medlemmer	652	608	517	581	541

Køb billet **AMBU** www.ambufest.dk
AMBUFESTEN PRÆSENTERER **AMBU OPEN AIR 23**
2 DAGE MED KONCERT
4 DAGE MED FEST
AMBUPARKEN HOBRO 31. AUGUST - 3. SEPTEMBER 2023
RASMUS SEEBACH · MALTE EBERT · SAVEUS · KESI
BLÆST · AKADEMIET · ARTIGEARDIT
PAULINE · JACOB AKSGLÆDE
LAMIN · DIMA · MOWGLI · ICEKIID · RAKKERPAK · EMIL LANGE · RASMUS P
f i d
92 ungdomsboliger i Mariagerfjord kommune
Hobro Boligforening

Markedsføring af ungdomsboligerne i samarbejde med AMBU, på gavlen i Brogade.

Vores mission er at du oplever, at boligforeningen gør sig umage og gør tingene ordentligt, til en husleje på et passende niveau

Hobro Boligforening
56 synes godt om · 77 følgere

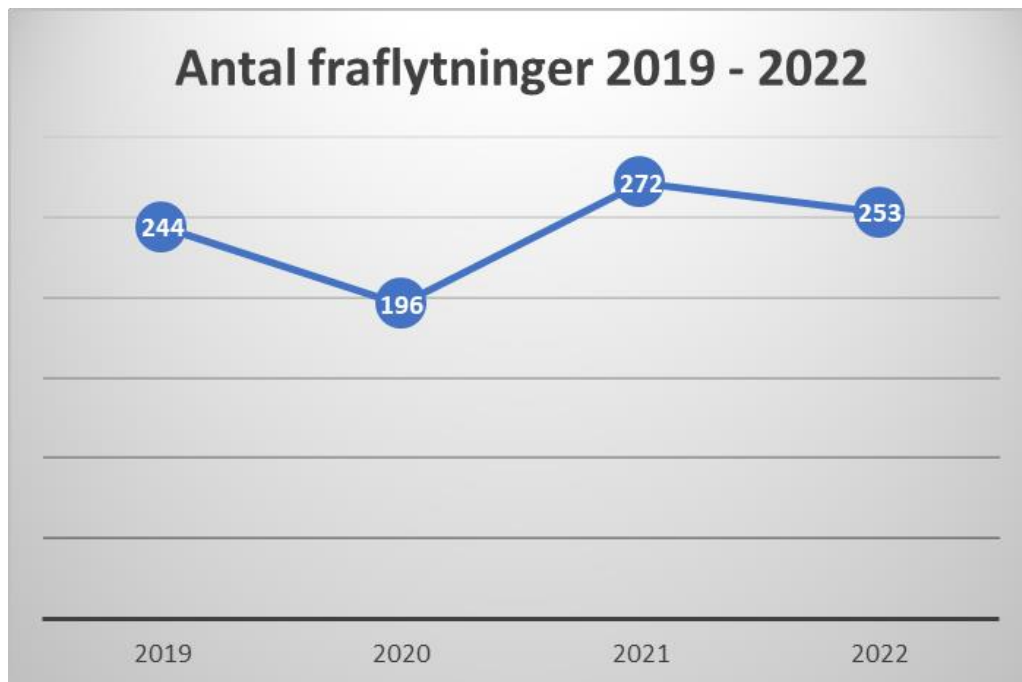
Læs mere Favoritter Besked

Opslag Om Omtaler Anmeldelser Følgere Billeder Mere ▾

Boligforeningens facebookside

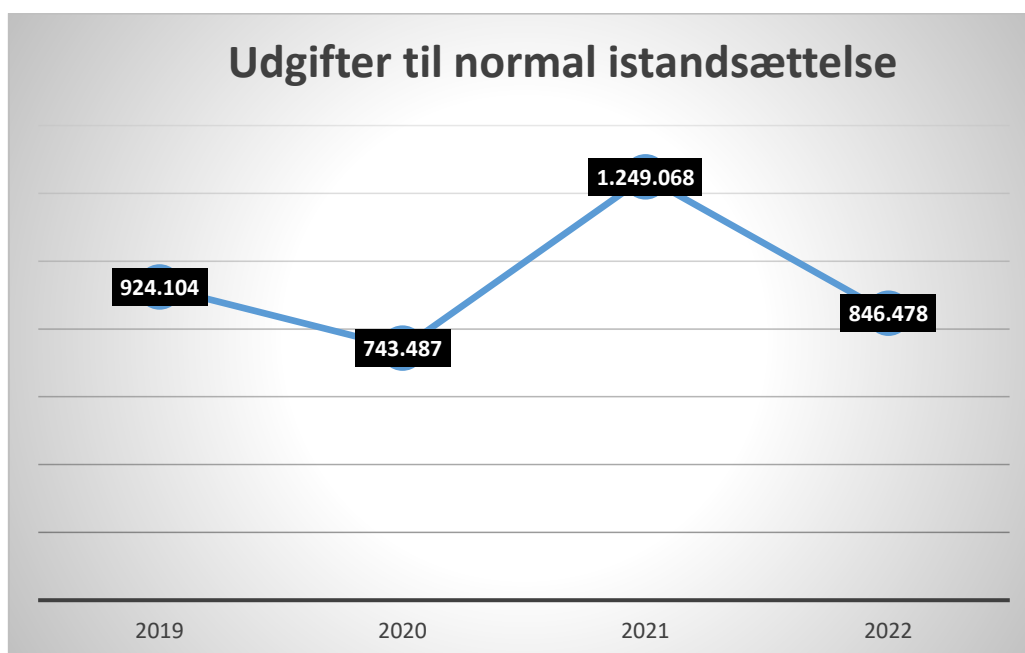
3.2 Fraflytningsstatistik

Nedenstående viser antal fraflytninger i perioden fra 2019 – 2022. Antal fraflytninger er relativt stabilt med et gennemsnit på 241 om året, svarende til 17 pct. Den generelle fraflytningstendens i almene boliger viser at der er flest fraflytninger i ungdomsboliger, 38 pct, sammenlignet med familieboliger, 11 pct. Halvdelen af familieboliger er fraflyttet 4 år efter indflytningstidspunktet. Fraflytningsprocenterne er højere i boliger med 1 værelse, boliger under 61 m², og i de nyere almene boliger fra 2000 og frem. I Region Nordjylland blev hver 7. familiebolig fraflyttet i løbet af 2022, mens omkring hver 13. familiebolig i Region Hovedstaden blev fraflyttet.



Antal fraflytninger i perioden 2019 – 2022 i Hobro Boligforening

Den gennemsnitlige udgift pr. fraflytning har i perioden 2019 – 2022 været 3.900 kr. pr. lejemål.



Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning i Hobro Boligforening

3.3 Bestyrelsens beretning til årsregnskabet

Bestyrelsen har godkendt årsregnskaberne for boligorganisationen og de 37 afdelinger.

Årets resultat i boligorganisationen viser et overskud på DKK 248.487, som overføres til arbejdskapitalen. Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Der er flere afdelinger, der kommer ud med et underskud som følge af stigende energi og forbrugspriser. Det samlede resultat anses for tilfredsstillende.

Boligorganisationens indtægter består primært af administrationsbidrag fra afdelingerne. Administrationsbidraget har i regnskabsåret 2022 udgjort DKK 3.785 pr. lejemålsenhed, svarende til en samlet indtægt for boligorganisationen på DKK 5.206.646.

Der har i år 2022 samlet set været en stigning i bruttoadministrationsudgifterne på DKK 304.741 i forhold til år 2021. Stigningen i bruttoadministrationsudgifterne skyldes primært højere lønudgift og stigende energipriser.

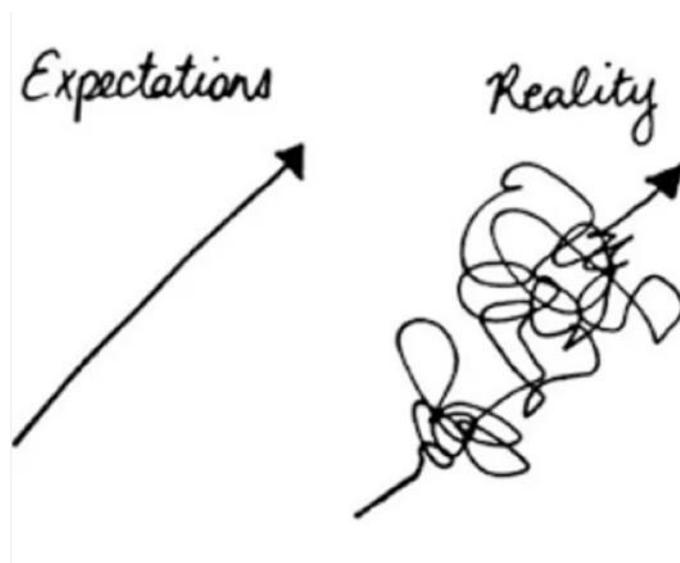
Renoveringsarbejder har i år 2022 genereret en indtægt på byggesagshonorarer på DKK 330.342 mod DKK 737.299 i år 2021.

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 2022 var 0,19 pct., og for år 2023 2,48 pct. Den samlede gennemsnitlige huslejestigning udgør 1,36 pct. i årene 2021 – 2023. Målsætningen er opnået til fulde.

Forventninger til år 2023

Boligforeningens budget for år 2023 på grundydelsen er godkendt med en stigning på 2,5 % i forhold til år 2022, svarende til en stigning på DKK 95 pr. lejemålsenhed. Således bliver administrationsbidragets grundydelse i år 2023 DKK 3.880 pr. lejemålsenhed.

Der er i år 2023 på tillægsydelse budgetteret med en indtægt på DKK 233.000 og et byggesagshonorar på DKK 252.500.



3.4 Boligforeningens budget år 2024

I budgettet for år 2024 er administrationsbidraget delt således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse, og tillægsbidrag for tillægsydelse. Grundydelsen omfatter en grundlæggende, forsvarelig administration, hvor tillægsydelse er fastsat i et takstblad, jf. nedenstående, som tilbydes og vælges af afdelingerne. Grundydelsen er godkendt af organisationsbestyrelsen med en stigning på 2,7 pct i forhold til år 2023, svarende til en stigning på DKK 104 pr. lejemålsenhed. Således bliver administrationsbidragets grundydelse i år 2024 DKK 3.984 pr. lejemålsenhed.

Takstblad Hobro Boligforening					
Konto	Takster	Beregnes efter	Arbejdsgangsbeskrivelse	Lovgrundlag	2024
601 100	Administrationsbidrag dækker basisydelse.	Lejemålsenhed			3.984
Lovmæssige gebyr og særlige ydelser:					
602 300	Påkravsgebyr	Lovbestemt, reguleres primo 2024 (for hver rykkerskrivning)	Nr. 14 afdragsorden med lejere	Lov og leje af almene boliger	314
602 301	Rykkergebyr flytteopgørelse	For hver rykkerskrivelse	Nr. 5 Rykkerprocedure debitorer (raflytter)	Renteloven §9 b stk. 2	100
602 301	Rykkergebyr afdragsordning på fraflyttere	For hver rykkerskrivelse	Nr. 13 Afdragsordning på fraflyttere - betalingsaftale	Renteloven §9 b stk. 2	100
Tillægsbidrag					
602 501	Antenneregnskabsgebyr	3% af YouSee grundpakke inkl. koda og copydan.	Nr. 16 Antenneregnskab	Politisk bestemt (HBF)	3%
601 501	Varmeregnskab, Intern udarbejdelse af varmeregnskab	pr. Lejemål pr. år	Nr. 8 Forbrugsregnskab	Politisk bestemt (HBF)	197
601 501	Administrationsbidrag ved eksternt varmeregnskab (ISTA)	pr. Lejemål pr. år	Nr. 8 Forbrugsregnskab	Politisk bestemt (HBF)	52
601 508	Afdragsordning med nuboende beboere	Pr. sag	Nr. 14 afdragsorden med lejere	Politisk bestemt (HBF)	259
601 508	Afdragsordning med debitor (raflytter)	Pr. sag	Nr. 5 Rykkerprocedure debitor (raflytter)	Politisk bestemt (HBF)	259
601 502	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 1, betales af afdelingen	Nr. 18 Beboerklage overtrædelse af husorden	Politisk bestemt (HBF)	1.000
601 502	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 2, betales af afdelingen	Nr. 18+19 Beboerklage overtrædelse af husorden	Politisk bestemt (HBF)	3.000
601 502	Beboerklager overtrædelse af husorden	Klage nr. 3, betales af afdelingen	Nr. 18+19 Beboerklage overtrædelse af husorden	Politisk bestemt (HBF)	4.000
602 301	Betalingsgebyr via girokort (PBS) på fraflyttere	Pr. faktura	Nr. 13 Afdragsordning på fraflyttere - betalingsaftale	Markedsføringsloven §16	11
601 503	Administrationsgebyr ved midlertidig genhusning	Pr. bolig hvor HBF forestår midlertidig genhusning	Nr. 15 genhusning	Politisk bestemt (HBF)	5.000
601 503	Administrationsgebyr ved permanent genhusning	Pr. bolig hvor HBF forestår permanent genhusning	Nr. 15 genhusning	Politisk bestemt (HBF)	2.500
601 501	Vedligeholdelse af tilstandsrapport inkl. 30 års PPV budget	pr. Lejemålsenhed	Nr. 3 Markvandring	Politisk bestemt (HBF)	52
601 506	Håndtering af LBF granskning, energimærke mv.	Pr. afdeling	Nr. 3 Markvandring	Politisk bestemt (HBF)	2.073
606 100	Administrativ bygherrerådgivning	Pr. sag	Nr. 4 Administrativ bygherrerådgivning	Politisk bestemt (HBF-nr.203)	4%
606 100	Råderet	pr. sag	Nr. 6 Kollektiv råderet	Politisk bestemt (HBF)	4%
601 507	Boligadministration ved helhedsplan	pr. sag		Politisk bestemt (HBF-nr. 202)	1%
601 xxx	Administrationbidrag ved eksternt p-kontrolfirma (fx Q park)	Pr. P-kort, som årligt omdeles til beboerne		Politisk bestemt (HBF)	50
602 420	Medlemskab, Ajourføringsgebyr	pr. medlemskab			125
602 400	Ventelistegebyr, opkræves årligt	pr. medlemskab			125
602 000	Indmeldelsesgebyr	pr. medlemskab			125
Erhvervsleje					
607	Huslejeindtægter	Arden, Vestergade 8			56.998
607	Huslejeindtægter	Sdr. Allé 5			103.277

Takstblad år 2024 i Hobro Boligforening



3.5 Selskabets egenkapital ved årets udgang 2022

Beløb i kr.	Total	Pr. lejemåls- enhed
Dispositionsfond, A og G indskud og egen trækingsret i LBF.....	6.858.558	4.984
Dispositionsfond, udlån til afdelinger	11.083.464	8.055
Dispositionsfond, friværdis administrationsbygning	2.838.007	2.063
Dispositionsfond, disponibel del	15.157.052	11.015
Arbejdskapital	3.533.038	2.567
Boligforeningsandele	53.150	39
	39.523.269	28.723

Udbetalte tilskud fra dispositionsfonden i året (tkr.):

Afdeling 32/42 - Tilskud til driften	165
Afdeling 17/44 - Nedsat husleje	59
Afdeling 44 - Udskiftning til elektroniske målere.....	29
Afdeling 43 - Landinspektør vedr. privat fællesvej	22
Afdeling 11/15 - Afdækning af renoveringsbehov	21
Afdeling 13 - Facadelogo.....	12
	308

Egen trækingsret i Landsbyggefonden

Boligselskabet har en trækingsret i Landsbyggefonden med et disponibelt indestående på 5.681 tkr. pr. 31. december 2022. Der er i året ikke anvendt af midlerne. Trækingsretsmidlerne er til bestyrelsens disposition efter nærmere gældende regler. Bestyrelsen har disponeret en del af saldoen til igangværende byggeprojekter.

3.6 Kapitalforvaltning

Det har været et meget turbulent og vanskeligt år set i forhold til at opnå en fornuftig forrentning af kapitalforvaltningen. Årets kapitalforvaltning har givet en rente og et samlet kurstab på – 5.598 tkr. Dette har givet negativ forrentning i afdelingerne på 9,99% for året 2022. Dispositionsfonden tilskrives ikke rente, da denne mindst skal være 0%. Det negative afkast af fælles forvaltning, som er overført til afdelingerne, skal fra og med 2022 dækkes af afdelingernes konto for henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, og påvirker derfor ikke årets resultat eller konto for opsamlet resultat i afdelingerne.

Det er vores forventning, at vi efter nogle svære år på obligationsmarkedet, vil se en positiv forrentning for hele året 2023. Boligforeningen har kapitalforvaltning i henholdsvis Spar Nord og PP Capital.

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

Afdeling	Lejemåls Enheder	Årets resultat	Opsamlet resultat	Andre henlæggelser			I alt tkr.
				Planlagt vedlige- holdelse kr. pr. m ²	Istandsæt. fraflytning kr. pr. m ²	Tab ved lejeledighed & fraflytning kr. pr.m ²	
1	12	26	18	2.492	100	5	1.995
2	18	-133	-199	955	112	9	1.388
3	12	32	51	1.884	104	0	1.718
4	10	11	-8	1.848	149	7	1.924
5	8	25	-15	1.976	223	9	1.217
6	17	1	-65	1.652	193	4	2.288
7	19	-85	-100	557	93	10	907
8	10	20	31	1.515	185	6	1.206
9	12	178	277	2.337	282	9	2.286
10	32	45	67	1.191	172	9	3.185
11	21	-58	-79	1.040	50	11	2.055
12	60	231	414	1.623	95	7	6.223
13	40	40	-5	994	81	0	2.769
15	31	56	-7	1.303	85	8	3.161
16	174	21	-45	734	66	4	11.476
17	7	-9	22	413	59	8	308
20	11	40	43	2.112	0	0	1.379
21	10	40	26	3.218	0	0	1.831
22	11	-22	-55	471	59	6	375
23	16	-4	1	716	116	12	794
24	125	75	292	133	37	3	1.616
25	40	-31	-56	255	64	9	994
26	42	-13	-302	283	50	0	1.155
27	49	8	133	242	80	3	1.501
28	26	-22	-97	354	54	7	957
29	21	-27	-52	538	69	4	812
30	18	15	62	710	96	10	969
31	20	29	7	712	91	13	828
32	61	-49	-103	840	95	9	1.451
33	8	36	52	665	76	9	492
35	18	-54	-80	419	61	8	703
36	8	-13	-18	256	57	9	187
40	64	-150	-352	580	28	2	3.434
42	22	-87	-133	245	75	6	431
43	11	-9	-8	163	47	7	233
44	291	-313	-744	312	19	0	6.671
46	20	-36	-102	247	9	5	573
I alt	1.376	-186	-1.129				

3.8 Udviklingen i boligorganisationens drift de seneste 5 år:

	2018	2019	2020	2021	2022
Antal lejemålsenheder	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6	1.375,6
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	5.898	6.035	5.939	5.945	6.249
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.532	3.558	3.579	3.444	3.801
Dispositionsfonden disponible del pr. lejemålsenhed	11.106	8.841	6.944	9.221	11.015
Arbejdskapitalens disponible del pr. lejemålsenhed	1.604	1.662	1.780	2.223	2.567





Afd. 24 Horsøparken