



Hovedbestyrelsens årsberetning for 2023

Indledning

Året 2023 var endnu et år med udfordringer på stort set alle områder. Selvom corona som pandemi "forsvandt" efter 1. kvartal, så fortsatte blandt andet krigen i Ukraine – en krig, som har haft stor indflydelse på hverdagen og de stigende udgifter. Den høje inflation og ikke mindst en rentestigning ikke set højere de sidste 40 år medførte et endnu større pres på budgetterne i de enkelte afdelinger og en fokus på fortsat tilbageholdenhed med at igangsætte ikke-nødvendige renoveringsopgaver.

Trods de mange udfordringer og stadigt stærkt stigende priser er det generelt lykkedes at holde de driftsmæssige omkostninger i ro. Projekter har mere eller mindre været sat på pause, og driften har gennem optimering af opgaverne fundet gode løsninger.

El, vand og varme er stadig en svær post at budgettere med, men i 2023 er det især omlægningen til ny affaldssortering og dermed renovationen, der har fyldt på udgiftskontoen. Hertil kommer, at forsikringselskaberne generelt har sat præmierne op, og dét kan også ses hos os.

Uroen på de finansielle markeder har de seneste par år betydet et negativt afkast og udhuling af vores investerede formue. Boligforeningen har fastholdt en strategi med at investere bredt i obligationer med laveste risikovillighed. Markedet vendte for obligationerne og endte med et pænt positivt afkast og genetablering af en del af det tabte, hvilket de enkelte regnskaber også bærer præg af.

Nye regler og andre udefrakommende bestemmelser har vi på ingen måde kontrol over, men vi skal som boligforening hele tiden forholde os til virkelighedens verden og operere efter begrebet "rettidig omhu".

Økonomi

Generelt har vi de seneste år haft fokus på at øge henlæggelserne i de enkelte afdelinger, og det vil fortsætte de kommende år med endnu mere fokus. Henlæggelserne er de enkelte afdelingers opsparing og skal bruges i forbindelse med en fremtidig planlægning med løbende udskiftning af for eksempel tag, vinduer, installationer eller andre renoveringsopgaver. Vores langsigtede driftsplaner skal sikre, at henlæggelserne stemmer så godt overens som muligt med virkelighedens verden og dermed de fremtidige udgifter. Derfor er det vigtigt både nu og de kommende år at øge henlæggelserne, så vi undgår store pludselige huslejestigninger.

Udover de store renoveringer er der fortsat fokus på at forbedre og vedligeholde de enkelte afdelinger til gavn for både nuværende og kommende beboere i Hadsten Boligforening.

Den økonomiske planlægning har derfor to hovedmål. Dels at sikre en tidssvarende og attraktiv bolig nu og her, og samtidig fremtidssikre boligerne så de vedbliver at være attraktive med en stabil husleje.

Årets resultat i forening og afdelinger 2023

Hovedforeningen havde i 2023 et overskud på 7.152 kr. Overskuddets størrelse har været påvirket af det stigende renteniveau, herunder at hovedbestyrelsen har gennemført sidste års bevilling med økonomisk dækning for kurstab i 2021 i alle afdelinger. Overskuddet henlægges til arbejdskapitalen. Der indbetales fortsat på arbejdskapitalen, hvilket det er besluttet, at vi fortsætter med indtil grænsen i driftsbekendtgørelsen § 38 stk. 1 nås. Arbejdskapitalen udgør ultimo 2023 kr. 1.375.482 kr.

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	7.152	-160.187
Aktiver	42.718.603	41.507.277
Arbejdskapital	1.375.482	1.275.427
Arbejdskapital, disponibel del	1.375.482	1.275.427
Dispositionsfond	13.532.480	11.964.541
Dispositionsfond, disponibel del	6.200.575	5.052.566

Årets resultat overføres til arbejdskapitalen.

Afdelingernes resultater

	Overskud	Underskud	Opsamlet resultat
Afdeling 21	189.784		-95.513
Afdeling 22	493.242		340.073
Afdeling 23	173.210		-86.226
Afdeling 24	577.810		-5.224
Afdeling 25		31.317	-169.910
I alt	1.434.046	31.317	-16.800

Generelt har der været besparelser på driftskonti i de fleste afdelinger. Desværre har især renovation og forsikringer været dyrere end budgetteret i 2022.

I 2022 var det opsamlede resultat i alle afdelinger negativt, hvilket blev budgetteret afviklet over en treårig periode. De positive resultater i 2023 overføres til afvikling af det opsamlede resultat.

Forrentning af formuen

I 2022 er der ændret praksis for hvordan kursregulering bogføres. Det betyder, at tab/gevinst bogføres som en balancepost og derved i afdelingernes henlæggelser. I 2023 er det samlede afkast (kursregulering og rente/udbytte) på værdipapirer opgjort til i alt +1.324.021 kr. Resultatet er væsentligt bedre end de foregående år. Boligforeningen forvalter formuen ud fra et forsigtighedsprincip og har den lavest mulige risikovillighed.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden har i 2023 ydet tilskud i alt: 797.055 kr til følgende:

Tab ved lejeledighed: 2.185 kr.

Tab ved fraflytning: 61.134 kr.

Tilskud afdeling 21, træfældning: 14.151 kr

Tilskud afdeling 25, rengøring: 30.163 kr

Tilskud alle afdelinger, kurstab tidligere år: 689.422 kr

Afdelingerne har i 2023 modtaget i alt kr. 689.422 i tilskud fra dispositionsfonden vedrørende den negative forrentning af afdelingernes mellemregninger for 2021. Tilskuddet er fordelt således:

	Kr.
Afdeling 21	115.000
Afdeling 22	163.230
Afdeling 23	90.830
Afdeling 24	299.331
Afdeling 25	21.031

Egenkapital

	2019	2020	2021	2022	2023
Boligorganisationsandele	614	614	614	614	614
Dispositionsfond	10.012	10.225	10.046	11.965	13.532
Arbejdskapital	1.421	1.554	1.348	1.275	1.375
Egenkapital i alt	12.048	12.393	12.008	13.854	15.522

Tal er opgjort i hele tusinde kroner...

Der ses en positiv udvikling i egenkapital.

Nøgletal

4.1. Nøgletal

	2023	2022	2021	2020
Antal lejemålsenheder	529	529	529	529
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	2.522.244	2.321.352	2.527.181	2.309.348
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.458	4.072	4.464	4.042
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.402	4.130	4.090	4.090
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	180	-278	-94	39
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %*	4,53	-7,48	-2,30	1,02
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	11.721	9.551	10.939	11.656
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	2.600	2.411	2.549	2.942

*) Ændret praksis efter 15. september 2022, hvorefter afdelingens andel af kursregulering på værdipapirer føres som en reguleringspost under konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelser

Status for henlæggelser til Planlagt, Periodisk Vedligehold (D&V), tab ved fraflytninger og istandsættelse ved fraflytning (406.9 henlæggelser i alt) ultimo 2023

Afdeling	2022	2023	Udvikling
21	5.044	5.440	+ 396
22	8.258	10.211	+ 1.952
23	4.763	5.740	+ 977
24	11.192	12.131	+ 939
25	472	390	- 82

Tal er opgjort i hele tusinde kroner...

Den gennemsnitlige henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse andrager pr 31. december 2023 780 kr pr m2 mod 689 kr pr m2 ved årets begyndelse.

Hadsten boligforening vil gerne bygge flere boliger

Vi har ikke udlejningsproblemer, og der er ventelister til alle boliger. Dog er der især om foråret kort venteliste til ungdomsboligerne.

År efter år melder flere og flere sig ind i Hadsten boligforening. Det viser, at vi er en attraktiv boligforening samt at flere og flere ønsker at bo i Hadsten og dermed vil bo i Hadsten Boligforening. Det giver et øget pres for flere boliger.

Det har de seneste år været svært at få tildelt kvoter til flere boliger i Hadsten By, dog har vi tilsagn fra Favrskov Kommune om forøgelse af boliger i forbindelse med vores projekt i Søndergade. Vi fortsætter dog vores bestræbelser på at finde projekter i Favrskov Kommune og løbende gå i dialog med kommunen om.

Vi har i 2023 blandt andet arbejdet med følgende projekter

Udskiftning af målere

I 2021 igangsatte Hadsten boligforening sammen med 6 andre boligforeninger et udbud på udskiftning af målere og firma til aflæsninger og regnskaber for energiforbrug. I 2022 afgav 5 firmaer endeligt tilbud, og det vindende firma var Brunata, som sammen med vores medarbejdere har stået for at få det implementeret i forsommeren 2023.

Facaderenovering, afdeling 21 - Højbo

En større renovering af facaderne i Højbo startede i 2020, og i slutningen af 2021 lykkedes det at få tilsagn fra Byggeskadefonden til den store opgave. Hele året 2023 er stort set gået med at få facaderne renoveret, og det er gået planmæssigt og med et rigtig flot resultat til gavn for beboerne.

Helhedsplan afdeling 22

Hadsten Boligforening har gennem flere år arbejdet på en helhedsplan i afdeling 22 og har også fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden. Efter et godt forarbejde med udarbejdelse af materiale fra Rådgivningsfirmaet DAI og Holst Advokater blev den vindende totalrådgiver på projektet ERIK Arkitekter, som siden august måned har arbejdet på at sende færdigt materiale i EU-udbud. Det sker i maj 2024 med forventet start på byggeri medio 2025.

Boliger og kontor på Søndergade i afdeling 24

Den oprindelige tidsplan for byggeri af nye boliger og nyt administrationskontor i Søndergade 33-35 er flere gange blevet udsat/ændret, idet vi afventer et besøg fra Landsbyggefondens side for en godkendelse. Vi har netop modtaget brev fra Landsbyggefonden, så vi formentlig kan se frem til en færdiggørelse af projektet nok snarere bliver 2028.

Elevatorprojekt i Møllebo

I efteråret 2022 har boligforeningen arbejdet med at få elevatorprojektet i Møllebo gjort færdig og startede opgaven med Altan.dk. Færdiggørelse af projektet var forventet i august måned, men i slutfasen gik entreprenøren konkurs. Det har givet nogle udfordringer med fejl og mangler – en opgave, som endnu ikke helt er tilvejebragt.

Markedsføring

Proces med opstart af markedsføring af Hadsten Boligforening, herunder synliggørelse af administrationskontor og ny hjemmeside samt en ny interaktiv brochure. Det første er gennemført med logo og navn på vinduer og over døren – hjemmeside og interaktiv brochure med blandt andet video forventes færdiggjort i starten af 2. kvartal 2024.

Arbejdet med effektivisering

Krav om bedre effektivisering i de almene boligorganisationer, er noget der er kommet for at blive. Først aftalte regering, KL og BL krav til vores branche for perioden 2014-2020, og nu er der vedtaget nye mål for perioden 2021-2026. Herefter vil effektiviseringsarbejdet i øget grad blive lokalt forankret, og ske i samarbejde med den enkelte kommune.

Forvaltningsrevision og effektivisering

Arbejdet med at sikre øget effektivitet og sparsommelighed er en del af dagligdagen. Hovedbestyrelsen har i årets løb blandt andet arbejdet med:

- Strategi for boligforeningens udvikling
- Strategi for brug af dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital
- Forskellige byggeprojekter
- Økonomiopfølgning
- Effektivisering
- Beboerdemokrati

Egenkontrol

Der er lavet program for egenkontrol i 2023 og er løbende gennemgået af bestyrelsen. I 2023 har vi blandt arbejdet med følgende:

Økonomikontrol

Bestyrelsen har altid fokus på, at boligorganisationens økonomi er god – både i hovedforening og afdelinger.

- Bestyrelsen har gennemgået den økonomiske udvikling i alle afdelinger og hovedforening 3 gange i løbet af 2023, henholdsvis i juni, oktober og december.
- Vi har modtaget minirapport hos Effektivitetsenheden (Social- og Boligstyrelsen) for 2022 dateret den 14. august 2023. Rapporten viser, at den gennemsnitlige effektivitet i Hadsten Boligforening er steget pænt men ikke ligeså meget i forhold til sammenligningen med Region Midtjylland. Konklusionen er, at der stadig er et urealiseret effektivitetspotentiale i flere afdelinger, specielt i afdeling 21 (rød 3. år i træk) men også i afdeling 23 og 25. Der er på baggrund af rapporten taget yderligere tiltag med henblik på at øge effektiviseringen.
- Mere fokus på intern revision gennem månedlige drifts- og budgetmøder mellem driftsinspektør og direktør. Udgifter til konto 115 er også i 2023 reduceret markant, hvilket skyldes flere forhold. Blandt andet er der stort fokus på selv at løse opgaver fremfor at bestille udefra, ligesom der de foregående år har været fokus på opgradering af lejemålene med færre udgifter til istandsættelse mm til følge. Endvidere har der været inddragelse af afdelingsbestyrelser i processen.

- Øge henlæggelser og sigte efter 12.500 kr. pr bolig pr år til D&V og 1.500 kr. pr. bolig pr. år til istandsættelse ved fraflytning.
Der er stor forskel på at have nået ovennævnte mål i de enkelte afdelinger, men der er især fokus på afdeling 25, som henlægger væsentlig mindre i begge kategorier end de andre. Der er et stadig stort behov for at øge henlæggelser hos alle afdelinger, da udviklingen i D&V-planerne fortsat viser et øget henlæggelses-/opsparingsbehov.
- Der er fokus på at reducere omkostningerne i vores forsikringsaftale, da præmierne er steget betydeligt i 2023. Brugen af forsikringerne skal gerne reduceres over en treårig periode med mere ned 50% frem til 2026, hvor forsikringsaftalen forventes sendt i udbud.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Bestyrelsen har for perioden 2022-2025 fastsat mål for afdelingernes driftsudgifter:

- Administrationsbidraget:
Det er tidligere besluttet, at det skal nedsættes i periodens start (2019), og skal i 2023 helst ikke være højere end i 2019.
I 2020 blev administrationsbidraget nedsat med 78 kr. pr lejemål, svarende til -1,87%. I 2021 forblev det uændret og i 2022 øget med 40 kr pr. lejemål, svarende til +0,98%. Beslutning om, at administrationsbidraget fra 2023 skal følge prisudviklingen (prisindeks) har resulteret i en forøgelse med 237 kr pr lejemål, svarende til +5,74%.
- Henlæggelser (konto 401):
Boligforeningen har fortsat stort fokus på henlæggelser i alle afdelinger med et sigte på henlæggelser svarende til min. 12.500 kr pr bolig (D&V) og 1.500 kr pr bolig (istandsættelse ved fraflytning), jfr rapport fra Indenrigs- og boligministeriet "Den almene boligsektors vedligeholdelse og henlæggelse" fra februar 2022.
- Hovedbestyrelsen har startet en proces i forhold til at udarbejde en ny strategi og formål for udviklingen af dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital, herunder udarbejdelse af en langsigtet plan med dét formål at skabe et overblik over udviklingen af de tre begrebers størrelser.
- Hovedbestyrelsen har tidligere besluttet, at de samlede udgifter holdes på et niveau, så huslejestigninger undgås i perioden 2020-2023.
Huslejen er ikke sat op i perioden 2019-2021, men det øgede henlæggelsesbehov samt inflation- og rentestigning har gjort, at huslejestigninger ikke kunne undgås for 2022 og 2023. Hovedbestyrelsen vil arbejde på, at huslejen i perioden 2022-2025 primært justeres med prisindekstigninger og det øgede henlæggelsesbehov. Budgetterne for 2023 og 2024 ligger dog under prisindekset, hvorfor det er vigtigt at få det reguleret fremover med samtidig fokus på udgifterne, herunder de fremtidige D&V-planer.

Tak til de aktive

Tak til de mange aktive beboere rundt omkring i boligforeningen og ikke mindst for arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Siden seneste ordinære generalforsamling har hovedbestyrelsen deltaget i følgende arrangementer:

- 10 hovedbestyrelsesmøder
- 2 arbejdsdage på lørdage, hvor man går mere i dybden
- 6 afdelingsmøder
- 1 generalforsamling

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2023 bestået af:

Søren Peters-Lehm, formand

Karsten Byskov, næstformand

Yvonne Martens

Jan Røjen

Anja Bak Skovfoged

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, formand