

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>Forvaltningsrevision 1. Formål – indhold - planer</b>	<b>Version 6.4</b>
		21.10.2017

## Formål

Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der med udgangspunkt i

1. Målsætninger fastsat af ledelsen
2. Skriftlige forretningsgange
3. Målepunkter (kontrol)
4. Evalueringer baseret på gennemførte målinger

skal sikre, at Hadsten Boligforening forvalter betroede midler og ressourcer

- inden for lovgivningens rammer
- i overensstemmelse med boligorganisationens ønsker, mål og værdinormer
- med fokus på sparsommelighed, effektivitet og økonomistyring

## 1. Målsætninger

Hovedbestyrelsen udarbejdede i 2015 10 målsætninger, som der fremover skulle være fokus på - for at skabe retning og et fremadrettet arbejdsgrundlag for Hadsten Boligforening.

Målsætningerne er udarbejdet på et overordnet niveau, idet hensigten er, at hovedbestyrelse og direktør, skal konkretisere målsætningerne.

Hovedbestyrelsen vil løbende følge op på fremdriften. Hvert kvartal skal der på bestyrelsesmøde fremlægges rapport, med oversigt over nye tiltag og ændringer i allerede vedtagede tiltag.

Målsætninger skal understøtte det overordnede mål for Hadsten Boligforening, som er:

*Hadsten Boligforening vil være en attraktiv boligforening nu og på lang sigt.  
Et godt sted at bo, hvor beboerne er tilfredse.  
Vi vil derfor arbejde aktivt og fremadrettet med en åbenhed i forhold til nye tiltag så boligforeningen løbende udvikles.*

De 10 målsætninger er:

- Få organisation til at fungere optimalt efter ledelsesskifte
- Sikker drift og økonomistyring
- Nyt byggeri og nye boliger
- Attraktiv og udviklende arbejdsplads/organisation
- Miljørigtigt og bæredygtigt byggeri og pleje af arealer
- Digitalisering
- Opgavefordeling optimeres og tydeliggøres
- Kommunikation og dialog
- Samspil med omverden styrkes
- Social indsats – skabe liv, frivillighed og integration

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>Forvaltningsrevision 1. Formål – indhold - planer</b>	<b>Version 6.4</b>
		21.10.2017

## 2. Forretningsgange

Beskrivelsen af de enkelte emner er bygget op efter følgende skabelon:

### *A: Politik og målsætning*

- en overordnet formulering af boligforeningens ambition på området. Hvor intet nævnes om politik og målsætning, er det boligforeningens ambition at holde sig til foreningens vedtægter og lovgivningen på området.

*B: Forretningsgang* - en beskrivelse af det arbejde, der skal udføres. I hovedtræk: HVAD der skal gøres.

*C: Anvisninger, tjeklister og arbejdsinstrukser* - en detaljeret beskrivelse af arbejdet i en forretningsgang. I hovedtræk: HVORDAN det skal gøres. Meget af materiale af typen C: forvaltes af den medarbejder, der har fået tildelt opgaven.

## 3. Målepunkter

Hovedbestyrelsen vedtog den 6. maj 2017 følgende program for forvaltningsrevision for Hadsten Boligforening 2017 - 2018:

1. Forretningsgange / Politikker for forvaltningsrevision  
Bestyrelsen vil revidere alle disse i løbet af 2017 og 2018.
2. Målsætninger  
Bestyrelsen udarbejdede i 2015 10 målsætninger, som der fremover skulle være fokus på. Hvert kvartal skal der på bestyrelsesmøde fremlægges rapport, med oversigt over nye tiltag og ændringer i allerede vedtagne tiltag.
3. Beboertilfredsundersøgelser  
Boligforeningen har tidligere lavet disse.  
I 2017 skal der laves en tilfredshedsundersøgelse hos beboerne.
4. Effektivisering af den almene sektor  
Folketinget vedtog i 2016 at der skal ske en effektivisering af den almene sektor. Der skal som branche spares 8% af en række driftsudgifter (målt for perioden 2014-2020).  
Bestyrelsen har besluttet at boligorganisationen også vil nå dette branchemål på 8%. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskaber i årene t.o.m. regnskab for 2020, skal der udarbejdes en opgørelse, så man kan se hvor langt vi er med opgaven
5. Administrationsbidrag  
Administrationsbidragets størrelse skal ligge omkring gennemsnittet for boligorganisationerne i Region Midtjylland.  
I 2015 var vores administrationsbidrag på 3.913 kr. pr. lejemål - og gennemsnittet i Region Midtjylland var 4.112 kr. pr. lejemål. Vores var altså 199 kr. lavere pr. lejemål.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>Forvaltningsrevision 1. Formål – indhold - planer</b>	<b>Version 6.4</b>
		21.10.2017

6. Afregning af flytteopgørelser

Der skal være en hurtig afregning af flytteopgørelser, hvilket betyder af mindst 67% af alle flytteopgørelser er afsendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage efter synsdatoen.

7. Fri arbejdskapital

Bestyrelsen vil fortsætte med at lejerne skal indbetale til den frie arbejdskapital. Dette skal fortsætte så længe der er mulighed herfor – medmindre man igen skal begynde at indbetale til Dispositionsfonden.

8. Henlæggelser

Bestyrelsen ønsker at alle afdelinger har henlagt passende midler, til at imødegå de udgifter der kommer i de kommende år.

Hvor store de tre typer henlæggelser bør være i de enkelte afdelinger, er svært at beregne præcist. Dette skal der evalueres på hvert år, når regnskab foreligger. Til brug herfor skal vi fremover i større grad bruge Landsbyggefondens databaser, for at sammenligne med andre boligorganisationer.

Med disse generelle forbehold, er der for 2017-2018 følgende målsætninger for henlæggelserne:

PPV / DV:

Ambitionen er at der skal henlægges så meget, at lånoptag i videst muligt omfang kan undgås. Dette kan ikke nås i 2017-2018 - men der skal fortsat ske markante stigninger i alle afdelinger.

Ifm. opdatering af DV (Drifts- og Vedligeholdelsesplanen), skal denne gennemgås ekstra i 2017 ift. områder man kan se, der mangler henlæggelser. Der skal især henlægges mere til belægning og kloak. Endvidere skal planen opdateres, så man henlægger til det udstyr, som man har mulighed for at tage med i planen. Her tænkes især på al den elektronik o.lign., som er i afdelingerne. Herved undgås udsving på driften, og vi får henlagt mere retvisende.

Istandsættelse ved fraflytning:

Det er meningen at vi vil fremover vil foretage en bedre istandsættelse ved fraflytning – og dermed give boligerne et kvalitetsløft. Det vil betyde øgede udgifter - og derfor øget behov for henlæggelser på denne konto.

Med udgangen af 2017 er målet at alle afdelinger har henlagt mindst 3.000 kr. pr. beboelsesenhed og i 2018 mindst 3.300 kr.

Målene evalueres/justeres efter hvert regnskabsår.

Tab v. fraflytning:

Det er målet at alle afdelinger skal have henlagt mindst 600 kr. pr. lejemålsenhed.

9. Flere boliger i administration

Boligorganisationen af 2014 skal på sine ordinære afdelingsmøder i efteråret 2018 beslutte, hvilken boligorganisation den enkelte afdeling ønsker at tilhøre fremover. Det er en målsætning, at afdelingen i Favrskov Kommune, ønsker at skifte til Hadsten Boligforening.

<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>Forvaltningsrevision 1. Formål – indhold - planer</b>	<b>Version 6.4</b>
		21.10.2017

På en generalforsamling i 2018 skal dette til afstemning.

Vi vil derfor arbejde på at deltage i afdelingsmødet og få disse boliger med hos os.

#### 10. Beboerdemokrati

Vi ønsker et godt og velfungerende beboerdemokrati. Til at hjælpe med at opnå dette, vil vi gøre følgende:

- Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelsen før hver generalforsamling. Her skal der mindst være emner som regnskab, orientering om hvad der arbejdes med og emner på generalforsamlingen
- Afholde Område- & Bygningssyn hvert forår, hvor afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og direktør sammen gennemgår de enkelte afdelinger ift. planlægning af kommende renoveringer, nye tiltag o.lign.
- Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelsen før afdelingsmøderne. Her skal der mindst være emner som budget, orientering om hvad der arbejdes med og emner til afdelingsmøderne
- Udsende Nyhedsbreve til beboere og afdelingsbestyrelser mindst et par gange om året
- Igangsætte et uddannelsesprogram for afdelings- og hovedbestyrelsesmedlemmer, hvor der gives mulighed for at dygtiggøre sig.  
I 2017 og 2018 vi der være fokus på at lave kurser om afdelingernes økonomi.

#### 4. Evaluering

Evaluering betyder, at det vurderes, hvilken virkning ydelserne har haft. Det vurderes, om den opnåede målopfyldelse er tilfredsstillende og der tages stilling til, om det er muligt med de samme ressourcer at få en højere målopfyldelse eller om det er muligt at opnå den samme målopfyldelsesgrad ved anvendelse af færre ressourcer.

Handleplaner:

- Hadsten Boligforening ønsker at opfylde kravene om forvaltningsrevision
- Hadsten Boligforening ønsker at den samlede indsats på dette område afbalanceres med foreningens størrelse og indsatsområder

Evalueringsrapport:

De målinger, der gennemføres, skal evalueres i en rapport udarbejdet af ledelsen.

Direktøren gennemfører målingerne og kommer med et udkast til en evalueringsrapport, som bestyrelsen skal tage stilling til:

Ledelsens årsberetning

skal indeholde informationer om de målinger, der er foretaget, ledelsens evalueringer i den forbindelse og ledelsens konklusioner. Alt sammen kort fortalt og med skyldig hensyntagen til den forvaltningsrevision, som revisor gennemfører.