

# Bestyrelsens årsberetning for året 2012



## Regnskaber:

Regnskaberne for 2012 viser følgende resultater

	Overskud 2012	Underskud 2012
Afdeling 21	243.198	
Afdeling 22	130.673	
Afdeling 23		180.973
Afdeling 24	321.760	
Boligforeningen	55.837	

Under gennemgangen af de enkelte årsregnskaber vil vi komme nærmere ind på årets resultater, overskud og underskud.

Overskud og underskud i afdelingerne vil blive afviklet i kommende budgetter, som reglerne for vores område foreskriver det.

## Driften:

Året 2012 var et stille år sammenlignet med tidligere år. Vi havde ingen nybyggerier, vi havde ingen større renoveringer, og markant færre end normalt ønskede at flytte.

Vi fik lavet en række forbedringer i årets løb, ud over at passe den daglige drift. For eksempel disse:

- Nye træ-terrasser på Dr. Larsensvej 43-45-47-49
- Maling af svalegange på Hadbjergvej 14-16-18 efter renoveringer i 2011
- Maling af Aktivitetshuset på Hadbjergvej/Hovvej
- Ny Indu-legeplads på Hadbjergvej/Hovvej
- El i garager på Hovvej
- Udskiftning af vaskemaskiner i fællesvaskeriet i Falkevænget
- Maling af udendørs træværk i Møllebo og i Toftevænget
- 31 nye køkkener i Søndergade, Ved Åen og i Toftevænget

På personalesiden sagde vi

- Farvel til ejendomsfunktionær Niels og goddag til Brian
- Farvel til rengøringsassistent Hanne og goddag til Benjamin

Desuden havde vi barselsvikar på, i rengøringsgruppen. Rengøringsgruppen beskæftiger to medarbejdere, begge på deltid.

## Forvaltningsrevision 2012

Forvaltningsrevision er en intern undersøgelse af, hvordan Hadsten Boligforening arbejder på udvalgte områder. Formålet er at finde ud af, om arbejdet kan gøres bedre.

Forvaltningsrevision skal munde ud i en rapport, der skal evalueres både af boligforeningens hovedbestyrelse og af boligforeningens revisor.

Hovedbestyrelsen havde i oktober måned 2012 valgt at sætte fokus på følgende områder i år:

1. **Administrationshonorarets størrelse**
2. **Tab på fraflyttere**
3. **Revisionsomkostninger**

### Administrationshonorarets størrelse:

Gennemsnitligt **administrationsbidrag** for almene boligorganisationer i Midt- og Østjylland i 2011 (tallene for 2012 har vi endnu ikke adgang til) ifølge



Alle	kr. 3.592,- pr. lejemålsenhed
Hadsten Boligforening	kr. 3.647,- pr. lejemålsenhed

<http://regnstat.sm.dk/>

Administrationshonorar i Hadsten Boligforening	2012	2013
Adm.honorar pr. lejemål pr. år	3.700,- kr.	3.763,- kr.
<b>Stigningstakt i forhold til året før</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>

### Evaluerings:

Bestyrelsen finder med tilfredshed, at foreningens administration har en god økonomistyring på det administrative område. Det er som forventet og krævet.

## Tab på fraflyttere

I kroner

Konto 13011

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Afd 21	41.424	-	-	9.358	-	105
Afd 22	1.775	26.017	62.446	51.093	89.372	<b>354.629</b>
Afd 23	19.893	440	52	29.753	28.739	32.309
Afd 24	74.099	-	4.630	-	53.463	12.727

Tab på fraflyttere er steget med den økonomiske krise fra 2009 til dags dato. Ikke kun i Hadsten. Dette kan for eksempel læses i Boligen nr. 9 fra september 2012, udgivet af Boligselskabernes Landsforening.

### ”Udgifter til udsættelser eksploderer

Udgifter til fogedbesøg og inkassosager er eksploderet i Danmarks største almene boligselskab, KAB, der administrerer 50.000 lejeboliger fordelt på 35 boligselskaber i hovedstadsområdet.

Her er de samlede inkassokrav steget fra 21 til 72 millioner kroner på blot fire år, fra 2008 til 2011. I samme periode er boligafdelingernes samlede årlige henlæggelser til forventede tab vokset fra 8 til 31 millioner kroner.

Siden 2001 er antallet af beboere, der bliver sat på gaden, fordi de ikke kan betale huslejen, vokset uafbrudt. Men KAB gør opmærksom på, at der nu også er en stor gruppe almindelige fraflytnings-sager, hvor tidligere beboere ikke kan betale fraflytningsregningen.”

### Tab på fraflyttere, udregnet som årlig udgift pr. lejemål

Bench-  
marking.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Afd 21	518	-	-	117	-	1
Afd 22	13	193	463	378	662	<b>2.627</b>
Afd 23	237	5	1	354	342	385
Afd 24	423	-	26	-	306	73

Gnst. Hadsten Boligforening	298	49	122	212	327	771
Gnst. Midt og Østjylland	301	355	417	473	560	???

<http://regncstat.sm.dk>

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
23. jan. 2013

Set over en årrække, har Hadsten Boligforening haft færre tab på fraflyttere end mange andre boligorganisationer i det Midt- og Østjyske område. Dette gælder også for årene 2008 og fremefter. En væsentlig forklaring på det forhold er, at Hadsten Boligforening har en effektiv rykkerprocedure.

**Bliver huslejen ikke betalt til tiden, sender vi en rykker. Inden måneden er omme, sendes dårlige betalere til incasso via vores advokat.**

Men. Har fraflytter intet at betale med, er det svært at undgå tab. Tab kan kun begrænses.

## **Evaluering og konklusioner omkring Tab på fraflyttere:**

**Ledelsen er stærkt utilfreds med, at afdeling 22 har tabt en masse penge på fraflyttere.**

### **Mere Sparsommelighed:**

Vi skal have undersøgt, om der kan spares penge på tab på fraflyttere ved at være mere Sparsommelige på udgifterne til istandsættelse. Ved at gøre brug af licitationer, også på dette område.

I løbet af foråret 2013 vil vi iværksætte licitation på alle istandsættelser i forbindelse med fraflytninger. Undtaget i de tilfælde, hvor fraflytter selv har malet, og arbejdet godkendes. Undtagen i de tilfælde, hvor vi allerede har indgået aftale med en maler om istandsættelse. Vi løber ikke fra indgåede aftaler.

Næste år gør vi status over, om licitationer har gjort nogen forskel.

### **Mere Effektivitet:**

Vi skal have øget Effektiviteten i vores udlejning for at fremme hurtigst mulig genudlejning. I nogle tilfælde kan der spares huslejetab på fraflyttere med en hurtigere genudlejning.

Genudlejningstiden forkortes ved at kræve svar af alle boligsøgende, der får et boligtilbud. I modsat fald bliver den boligsøgende sat i bero, indtil vedkommende selv henvender sig igen.

### **Bedre Økonomi – færre tab på fraflyttere fremover:**

Bestyrelsen har foranstaltet, at alle nye lejere kommer til at betale et større indskud end tidligere. Fra januar måned 2013 er indskud for nye lejere blevet sat op, og indskud for nye lejere bliver nu reguleret i henhold til prisudviklingen i vores samfund, så værdien af indskud ikke udhules over nogle år. Nuværende lejere bliver ikke berørt af, at indskud er blevet sat op.

## Revisionsomkostninger

### **Årlig udgift til revision i almene boligorg. i Danmark med 400-600 lejemål, 2011**

<b>Gennemsnitlig årlig udgift i 57 almene boligorganisationer i DK</b>	<b>81.378,- kr.</b>
<b>Hadsten Boligforening</b>	<b>69.000,- kr.</b>

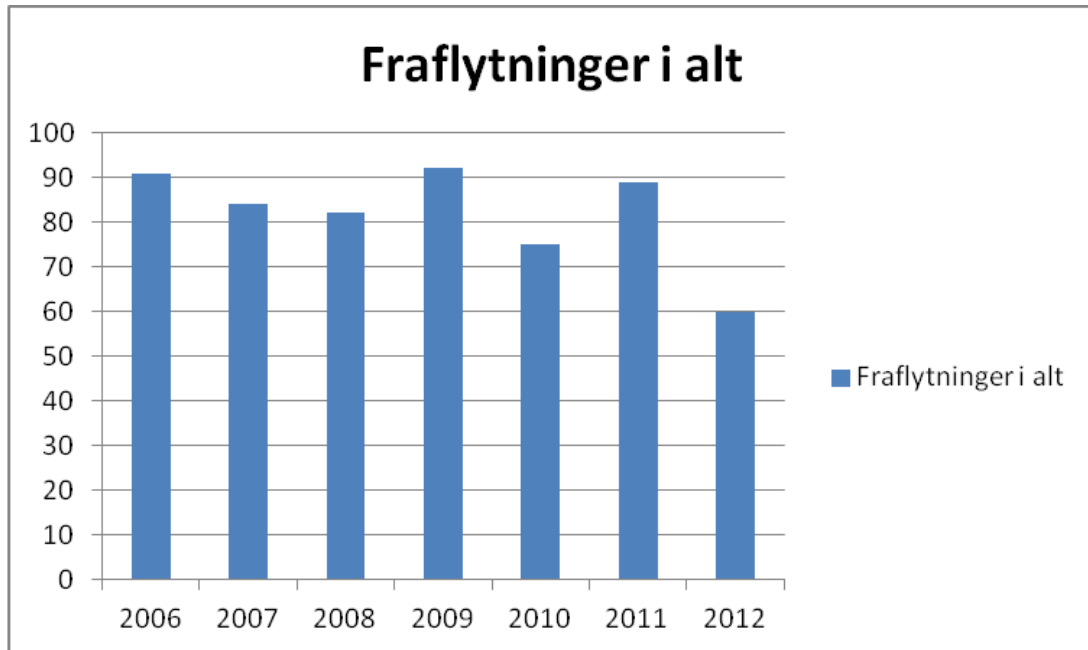
Ifølge Landsbyggefondens regnskabsdatabase, [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)  
Opgjort den 25. januar 2013

### **Evaluering og konklusioner:**

Der findes boligforeninger i Danmark som os, der betaler mindre til revision. Men en service-ydelse kan ikke vurderes ene og alene på prisen.

En god revisor er også en god sparringspartner på virksomhedsdrift og økonomi, specielt for den daglige ledelse. I den sammenhæng kan der tabes og spares mange penge.

Alt i alt er vi godt tilfredse med vores revision og ønsker ikke ændringer for nærværende.



Som det ses af figuren ovenfor, så plejer vi at have knap 90 fraflytninger om året. Sidste år havde vi kun 60 fraflytninger.

En af forklaringerne på dette fald er, at mange unge familier venter med at flytte i eget hus, fordi mange er utrygge ved deres jobsituation som landet ligger.

En anden forklaring på faldet er, at det er dyrt at flytte. Er man arbejdsløs eller har man en anstrengt økonomi, er man ofte nødt til at vente med at flytte.

Vi forventer at boligomsætningen vil stige igen, når den nuværende afmatning i vores samfund bliver afløst af fremgang som førhen. Til glæde for de medlemmer, der venter på at få en ny bolig.

Nye medlemmer 2006	174
Nye medlemmer 2007	210
Nye medlemmer 2008	201
Nye medlemmer 2009	177
Nye medlemmer 2010	178
Nye medlemmer 2011	182
Nye medlemmer 2012	197

Tak til alle beboerrepræsentanter, alle ansatte og alle samarbejdspartnere for endnu et godt år for Hadsten Boligforening.

*Søren Peters-Lehm*  
*formand for Hadsten Boligforening*

Hadsten, den 6. marts 2013

Søren Peters-Lehm, formand	
Jan Sørensen, næstformand	
Karsten Byskov, bestyrelsesmedlem	
John Hurup, bestyrelsesmedlem	
Anja Bak Jensen, bestyrelsesmedlem	