

Bestyrelsens årsberetning for året 2013



Regnskaber:

Regnskaberne for 2013 viser følgende resultater

	Overskud 2013	Underskud 2013
Afdeling 21	59.056	
Afdeling 22	154.318	
Afdeling 23	142.520	
Afdeling 24		119.300
Boligforeningen	58.238	

Under gennemgangen af de enkelte årsregnskaber vil vi komme nærmere ind på årets resultater.

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

Driften:

Vi har gennemført en række større arbejder i årets løb. Specielt nævnes følgende:

- Indretning af pladser til genbrugscontainere i alle afdelinger
- Energimærkning af alle boliger
- Genopretningsarbejder på facader på Hovvej 94-96-98
- Ændring af varmt vands forsyningen til Falkevænget 37-73. De senere år har vi haft problemer med at levere varmt vand til de lejere i Falkevænget, der bor længst væk fra de fælles varmt vands beholdere i afdelingen. Enden på historien blev, at vi samlede en gruppe eksperter på området, som endte med at anbefale, at de relevante lejere fik deres egen varmt vands beholder
- Montering af 19 nye altaner i Møllebo og i Toftebo
- Montering af 9 nye køkkener i Afdeling 24. Til dato har vi skiftet 40 af 126 køkkener i Toftebo og i Møllebo

Personale:



I 2013 sagde vi farvel til Torben Jensen, der efter mange år som ejendomsfunktionær i Afdeling 24 gik på pension. I stedet fik vi Morten Sørensen. Vi var meget glade for Torben Jensen, men vi er også blevet glade for hans afløser, Morten.

Nybyggeri:

Boligforeningens ledelse havde i november måned et møde med repræsentanter for Favrskov Kommune, hvor vi blandt andet drøftede mulighederne for, at Hadsten Boligforening får lov til at bygge flere boliger i de kommende år.

Favrskov Kommune var imødekommende over for boligforeningens ønsker. Kommunen forventer, at der bliver et behov for flere almene boliger i Hadsten Syd, specielt hvis der på et tidspunkt kommer en letbane til området. På sigt er det meningen, at hele området mellem Hadsten og Hinnerup skal bebygges, også med almene boliger. Tilvæksten i kommunen forventes specielt i dette område.

Fremtiden for Kirkevej 8 er ikke politisk afgjort endnu. Der er mange aktører inde i billedet vedrørende grundens fremtidige anvendelse. Hadsten Boligforening gav udtryk for, at vi finder denne grund meget velegnet til nye, almene boliger i Hadsten, fordi grunden ligger tæt på byens centrum.

Randersegnens Boligforening har nogle boliger i Hadsten og i Voldum, der på et tidspunkt skal administreres af en anden administrator/boligforening. Favrskov Kommune venter på en redningsplan fra Landsbyggefonden. Når den foreligger, vil Favrskov Byråd behandle disse boligers fremtidige tilknytningsforhold, nu Randersegnens Boligforening er gået i opløsning.

Forvaltningsrevision 2013

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

Hovedbestyrelsen har valgt at sætte fokus på følgende områder i år:

- **Administrationshonorarets størrelse**
- **Afdelingernes økonomi**

Administrationshonorarets størrelse

Gennemsnit for alle boligorganisationer i det midt- og østjyske område, i alt 104	3.833,- kr. pr. lejemål i 2012
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Danmark	3.821,- kr. pr. lejemål i 2012
Hadsten Boligforening	3.809,- kr. pr. lejemål i 2012

Ifølge Landsbyggefondens regnskabsdatabase, www.lbf.dk

Pr. 17. januar 2014

Evaluerings:

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

Afdelingernes økonomi

Renholdelse

Hadsten Boligforening	Udgifter til renholdelse pr. m2, 2012
Afdeling 21	63 kr. pr. m2
Afdeling 22	82 kr. pr. m2
Afdeling 23	69 kr. pr. m2
Afdeling 24	64 kr. pr. m2
Gnst. for 1890 afd. i Øst- og Midtjylland	71 kr. pr. m2

Ifølge www.lbf.dk pr. 17. januar 2014

Renholdelse dækker afdelingens udgifter til ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale.

Evaluerings:

Vores varmemester har sit kontor i afdeling 22 og aflaster ejendomsfunktionæren der for diverse opgaver sideløbende med opgaven som varmemester, ejendomsfunktionær i afdeling 24 og andre opgaver i boligforeningens tjeneste.

Bestyrelsen opfordrer administrationen til at tjekke, om udgifter til varmemesterens løn fordeles i overensstemmelse med denne medarbejders faktiske tidsforbrug. De senere år er ejendomsfunktionæren i afdeling 22 blevet mere selvkørende, end hans forgænger var det, og det har givet vores varmemester tid til nye opgaver.

Konklusion vedrørende udgiftsposten Renholdelse:



En kontrolmåling af varmemesters tidsforbrug i de enkelte afdelinger vil meget vel kunne vise, at udgifter til renholdelse i Hadsten Boligforening for alle afdelingers vedkommende ligger under gennemsnittet i andre boligforeninger. Selv om serviceniveauet i Hadsten Boligforening måske ligger over gennemsnittet. Det er rigtig godt gået.

Vedligeholdelse

Hadsten Boligforening	Udgifter til alm. vedl. pr. m2, 2012
Afdeling 21	33 kr. pr. m2
Afdeling 22 (<i>budgettal, excl renovering af svalegange</i>)	40 kr. pr. m2
Afdeling 23	37 kr. pr. m2
Afdeling 24	43 kr. pr. m2
Gnst. for 1890 afd. i Øst- og Midtjylland	37 kr. pr. m2

Ifølge www.lbf.dk pr. 17. januar 2014. (Budgettal for afd 22's vedkommende.)

Almindelig vedligeholdelse dækker vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende og akut for at imødegå og afhjælpe svigt og skader på boliger, bygninger, anlæg og installationer.

Evaluering vedrørende vedligeholdelse:

Hadsten Boligforening har brugt relativ mange penge på vedligeholdelser, renoveringer og forbedringer de senere år, hvilket også kan ses på de ældste afdelingers henlagte midler til planlagt, periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Sparsommelighed:

Med det aktuelle huslejeniveau i Hadsten Boligforening og med huslejestigninger i indeværende budgetår på over 4%, er der brug for at sætte fokus på sparsommelighed.

Vi skal være mere tilbageholdende med at bruge penge på forbedringer og forandringer end hidtil, men der skal fortsat afsættes de nødvendige midler til både den løbende vedligeholdelse, til akutte problemer og til planlagt, periodisk vedligeholdelse. Som lovgivningen kræver det.

Effektivitet, indkøbspriser:

Bestyrelsen vil i den kommende tid holde ekstra meget øje med, at administration og ejendomsfunktionærer løbende tjekker indkøbspriser, med henblik på at vi som hovedregel handler der, hvor priser/rabatter er bedst. Der er for eksempel fundet bedre priser på Nettet på hårde hvidevarer, og det forhold har fået en afsmittende effekt på Hadsten Boligforenings indkøbspriser.

Økonomistyring i den daglige drift:

Administration og ejendomsfunktionærer har godt styr på økonomien i den daglige drift. Nødvendig vedligeholdelse bliver bestilt. Arbejder bliver tjekket. Og regninger bliver også tjekket, før de godkendes og sendes til betaling. Småting, dem klarer vi som regel selv.

Vi har afdækket muligheden for selv at udføre flere håndværksmæssige opgaver sideløbende med viceværtsopgaverne, men på det område sætter momsreglerne snævre grænser af hensyn til konkurrencen med eksterne leverandører. Eksterne leverandører skal lægge moms på deres timeløn, men det skal vi ikke, så længe vi primært har viceværter ansat, ikke håndværkere.

Konklusion vedrørende udgiftsposten vedligeholdelse:

Udgiften til vedligeholdelse er lidt højere i Hadsten Boligforening end i mange andre boligforeninger. Det skyldes, at bestyrelsen ønsker velholdte boliger og velholdte boligområder i et forsøg på at fastholde og tiltrække et bredt udsnit af den danske befolkning i stedet for kun de lejere, der ikke har andre muligheder.

På sigt er det en fordel for en afdelings økonomi, at beboersammensætningen i afdelingen ikke er ensidig. Det viser erfaringer fra mange andre boligforeninger i landet.

I de kommende år vil vi alligevel bremse lidt op for vedligeholdelsesarbejder, for vore boliger skal også være til at betale for. Vi skal være mere sparsommelige.



En opfølgning på budgetmøderne i september måned 2013:

Bestyrelsen lovede at komme tilbage med muligheder for at begrænse huslejeforhøjelser fremover. Her er nogle muligheder:

- Omlægge grønne områder, så bede bliver mindre?
- Skal græs eventuelt ændres til en anden form for bevoksning, kløver eller andet, som ikke kræver så mange timers pasning?
- Skal græsset slås med et større/længere interval? En gang om ugen, hver fjortende dag eller ?
- Skal vi udlicitere pasning af alle de grønne områder til eksterne virksomheder?
- Skal reparationer hos lejerne samles til 1 enkelt dags service pr. uge?

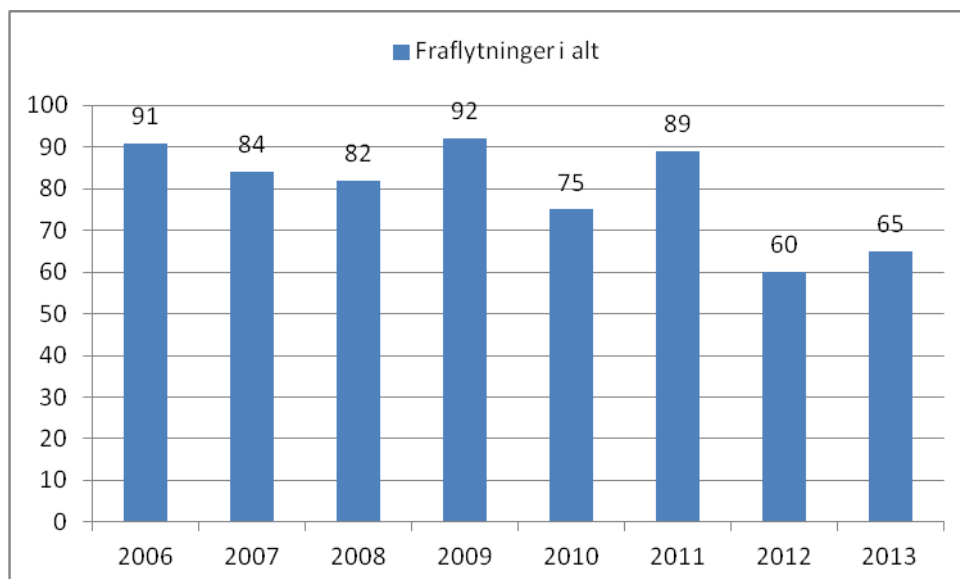
Besparelser kan opnås ved at acceptere en ringere standard og en ringere service, altså ved helt eller delvist at afskedige personale i afdelingen.

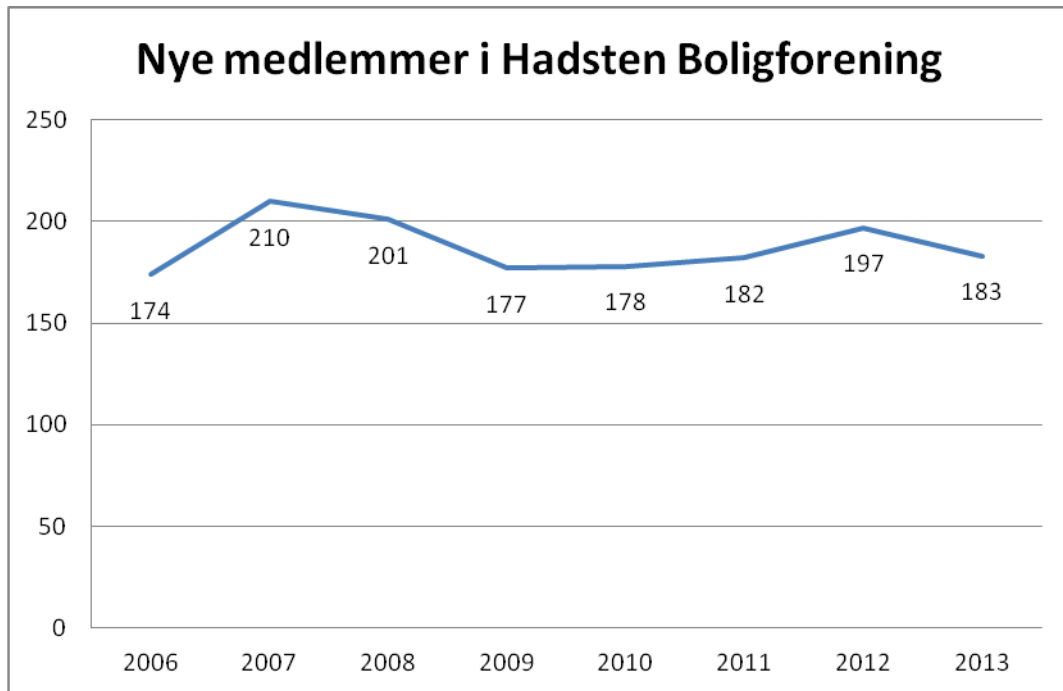
Bestyrelsen har fået undersøgt, at sættes ejendomsfunktionærer til i større omfang at udføre håndværksmæssigt arbejde, skal der betales moms af ejendomsfunktionærernes løn. Det anbefales ikke.

Bestyrelsen arbejder stadig på at finde flere forslag til besparelser på den daglige drift i afdelingerne. For eksempel undersøger vi i øjeblikket de tekniske og de økonomiske aspekter ved LED-belysning på udearealer og Solcelleanlæg monteret på vore tage.

Opfølgning fra sidste års beretning:

I 2013 startede vi med licitationer i forbindelse med maling af fraflytterboliger. Til dato har vi oplevet gennemsnitlige **besparelser på 16% i forhold til førhen**, til glæde både for afdelingerne og for fraflytterne.





Vi byder nye medlemmer velkommen!

Og vi takker alle beboerrepræsentanter, ansatte og samarbejdspartnere for endnu et godt år for Hadsten Boligforening.

Søren Peters-Lehm
formand for Hadsten Boligforening

Hadsten, den 5. marts 2014

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