



Beretning for 2019

Hadsten Boligforening

Indledning

Hadsten Boligforening fik i 2019 en ny boligafdeling - idet vi pr. 1. marts 2019 overtog Hovvejskollegiet. De 40 ungdomsboliger er nu afdeling 25, og afdelingen er kommet godt i gang. Velkommen til de 40 nye beboere i afdeling 25.

Arbejdet i boligforeningen har været præget af både ideer til nye boligprojekter, såvel som forbedringer i de eksisterende boliger og boligområder. Som en del af ønsket om nye boliger, har vi købt ejendommen Søndergade 33, der skal bruges som en del af vores projekt med nye boliger og kontor i Søndergade.

Med årets beretning håber vi, alle får et godt indblik i de ting der arbejdes med i Hadsten Boligforening.

Økonomi

Vores økonomi er generelt i en god udvikling – såvel i hovedforening som i afdelingerne. At have styr på økonomien er en væsentlig del for os, så vi kan vedligeholde og forbedre vores boliger.

Hovedbestyrelsen ønsker at styrke vores økonomi – og har samtidig fokus på lejernes ønsker om både at have gode boliger og undgå for store huslejestigninger.

Vi har sat som mål, at vi vil forsøge at undgå huslejestigninger indtil 2023. Vi er kommet godt i gang med dette, idet huslejerne ikke er sat op i 2019 og 2020.

Resultat for hovedforening og afdelinger ser således ud for 2019:

	Overskud	Underskud
Boligorganisation	32.524	
Afdeling 21		90.087
Afdeling 22		6.411
Afdeling 23		156.688
Afdeling 24		47.510
Afdeling 25		92.197

Overskuddet i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.

Underskud i afdelingerne indarbejdes i de kommende års budgetter.

Afdelingerne betaler fortsat ikke til Dispositionsfonden, da vi har så meget heri, at der ikke må indbetales.

Administrationsbidrag

Med tilgang af 40 boliger har vi forøget boligantallet med 8,4%. Vi har ikke øget bemanningen på kontoret, og har derfor i 2020 kunnet nedsætte administrationsbidraget med 78 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald på 1,9%.

Hovedbestyrelsen har sat som mål, at vores administrationsbidrag i 2023 helst ikke skal være højere end det var i 2019.

Arbejdskapitalen stiger

Vi ønsker at forøge vores arbejdskapital. Derfor indbetales der til den frie arbejdskapital, så længe der er mulighed herfor.

Da vi i årets løb har fået tilgang af 40 boliger, stiger årets indbetaling også, idet der indbetales pr. lejemålsenhed i afdelingerne.

Primo 2019 udgjorde vores arbejdskapital 1.304.777 kr. Sammen med årets overskud og de opkrævede bidrag, så er arbejdskapitalen ved årets udgang på 1.421.236 kr.

Det svarer til 2.691 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket vi finder er en tilfredsstillende udvikling.

Udgifter der stiger, selvom vi sparer

Vi tager en række beslutninger, der kan forbedre afdelingernes økonomi. Men det er ikke altid vi selv kan styre tingene helt. Et eksempel herpå er affaldshåndtering. Vi har de senere år anskaffet molokker i alle afdelinger. Dels fordi det er bedre arbejdsmiljø for personale, mere sikkert ift. sundhed og fordi det er billigere end de spande/containere vi havde før. Men vi ser nu, at vores udgifter til affald stiger. Årsagen hertil er, at Favrskov Forsynings affaldshåndtering er det man kalder "hvile-i-sig-selv"-virksomhed. Det betyder, at udgifterne til affaldshåndtering skal dækkes ind via brugerbetaling. Vores udgifter til affald skyldes især to større ting:

- Gebyr pr. husstand for genbrugspladser, storskrald osv.
- Afhentning af husholdsaffald

Vi har med vores molokker sparet en del hvert år på afhentning af husholdningsaffald. Desværre er gebyr for genbrugspladser osv. steget endnu mere i samme periode, hvilket er årsagen til, at vi samlet set betaler mere for affald.

Vi arbejder for at Favrskov Forsyning laver differentieret husstandsgebyr, så det bliver en mere rimelig ordning.

Henlæggelser

Vores mål er fortsat at øge henlæggelserne i alle afdelinger. Vores fokus er fortsat herpå, så vi kan nå hen til målet om, at afdelinger har henlagt penge nok til at kunne foretage kommende reoveringer, uden at skulle låne penge.

Planlagt, Periodisk Vedligeholdelse (PPV) / Drifts- og Vedligeholdelsesplan (DV)

Igennem flere år har vi henlagt ekstra hertil i forhold til, hvad vi skal - og dette fortsætter vi med endnu nogle år. Selvom alle afdelinger forøger deres henlæggelser, så er der fortsat behov for ekstra opsparing i alle afdelinger.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste fem år:

Henlæggelser til PPV / DV (kr. pr. m2)					
Afd.	2015	2016	2017	2018	2019
21	464	554	615	601	749
22	242	290	359	305	395
23	195	320	416	390	514
24	508	591	609	707	756
25	-	-	-	-	517
Gns	366	448	502	515	603

Afdelingerne har tilsammen henlagt 22.433.066 kr.

De samlede henlæggelser pr. m2 er steget med 17% i 2019. Dette er en tilfredsstillende udvikling.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Fra foråret 2018 begyndte vi at opgradere istandsættelsen af vores flyttelejligheder. Dette har naturligvis betydet en stigning i udgifterne hertil.

Budgetterne for 2019 har ikke kunnet tage højde for disse stigninger, og derfor er vi fortsat ikke nået til vores måltal for, hvor meget der skal være henlagt hertil.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste 5 år:

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (kr. pr. bolig)					
Afd.	2015	2016	2017	2018	2019
21	4.107	3.847	4.344	2.520	0
22	0	1.982	3.218	2.127	787
23	2.737	2.611	3.066	0	0
24	2.699	3.064	3.021	1.190	964
25	-	-	-	-	1.217
Gns	2.175	2.808	3.309	1.470	630

De seneste 3 år har afdelingernes afsatte budgettal hertil udviklet sig således:

År	Afd. 21	Afd. 22	Afd. 23	Afd. 24	Afd. 25
2018	115.000	500.000	100.000	125.000	-
2019	120.000	254.000	170.000	364.000	57.010
2020	350.000	800.000	350.000	700.000	160.000

I budgetterne for 2020 er der afsat ekstra store beløb, hvilket vi må forvente at skulle gøre et par år endnu – så vi kan nå vores måltal, og således sikre at der er nok midler til dette område.

Henlæggelser til tab ved fraflytning:

Hovedbestyrelsen har justeret målet for, hvor meget der skal være opsparet. Nu er målet, at alle afdelinger skal have henlagt 500 kr. pr. bolig.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at det beløb en afdeling har ved udgangen af 2019, der er større end de 500 kr. pr. bolig, det skal overføres til konto 402 (Istandsættelse af flyttelejligheder).

Nedenstående skema viser udviklingen for afdelingerne for de seneste fem år. Kolonnen yderst til højre viser det beløb, der er flyttet fra konto 405 til konto 402.

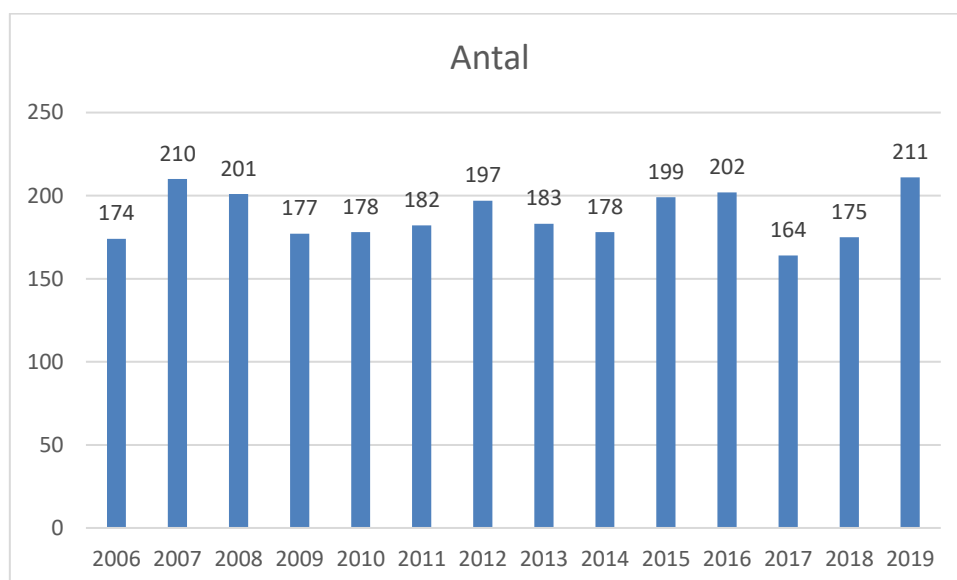
Tab v. fraflytning (kr. pr. bolig)					Ultimo	Overført (beløb i alt)
Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2019
21	534	760	885	928	500	15.348
22	1	0	265	405	500	40.868
23	53	648	901	793	500	32.990
24	457	749	1120	1.380	500	140.323
25	-	-	-	-	213	0
Gns	268	520	798	922	-	

Vi arbejder for flere almene boliger i Hadsten

I 2019 fik vi 211 nye medlemmer. Vi har (som sædvanlig) ikke ledige boliger, og der er venteliste til alle boliger. Vi har derfor fortsat arbejdet med at få flere boligprojekter til Hadsten.

Alle beboere i afdeling 25 blev ved overtagelse oprettet som nye medlemmer, hvilket svarer til 40 af årets tilgang.

Udviklingen i antal nye medlemmer siden 2006 fremgår af nedenstående skema:



Vi har i 2019 arbejdet med følgende bolig / byggeprojekter:

Hovvejskollegiet

Den 1. marts 2019 blev Hovvejskollegiet en del af Hadsten Boligforening. Dermed fik vi 40 nye ungdomsboliger, der nu er afdeling 25 og er nabo til afdeling 22.

Hovvejskollegiet består af fire blokke, med i alt 40 stk. 1-værelses lejligheder.

Helhedsplan for afdeling 22

Efter Landsbyggefondens besøg i juni 2018, har vi fået færdiggjort alle tekniske undersøgelser. Lige nu afventer vi et boligforlig i Folketinget, hvorefter vi kan få en melding på, hvornår vi kan forvente, at vi kan starte.

Helhedsplanens formål er, at hele afdelingen skal gøres bedre og mere moderne, så den kan blive attraktiv for nuværende og kommende beboere.

Sammen med Helhedsplanen arbejdes der også på et projekt med en ekstra boligetage på de tre blokke på Hadbjergvej 14-16-18. Det er et projekt der vil give 15-18 nye boliger i afdelingen.

Nye boliger og kontor i Søndergade

Der er i årets løb sket en del med dette projekt.

Vi har købt ejendommen Søndergade 33, som sammen med nr. 35 skal nedrives og give plads til nye boliger.

Vi har søgt Favrskov Kommune om dispensation fra lokalplanen. Kommunen har haft dette i nabohearing, og desværre kom der indsigelse fra et par af genboerne. Derfor har vi ikke fået dispensation. Favrskov Kommune har i januar 2020 udsendt forslag til ny lokalplan, der giver mulighed for at gennemføre vores projekt. Lokalplanen blev godkendt på byrådsmøde i juni 2020.

Derefter er tidsplanen, at vi går i gang med det forberedende arbejde og udbud. Byggeriet forventes påbegyndt i foråret 2021, og 12 nye boliger og et nyt kontor forventes at stå klar i foråret 2022.

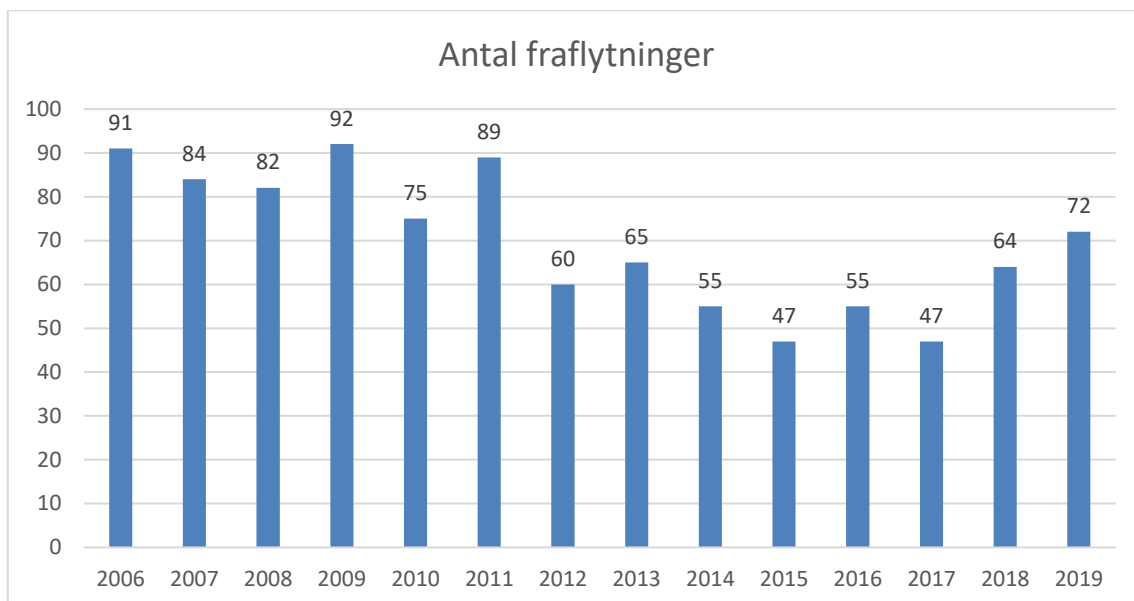
Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger i 2019 fremgår af nedenstående skema.

Det skal bemærkes, at afdeling 25 består af 40 ungdomsboliger – og disse har en markant højere fraflytningsfrekvens end afdelinger med familieboliger.

Af årets 72 opsigelser er de 19 fra afdeling 25.

Af nedenstående skema fremgår antal fraflytninger.



Udlejningsforsøg

I 2019 har vi, efter aftale med Favrskov Kommune, haft et udlejningsforsøg. Forsøget går ud på, at alle ledige boliger først tildeles nuværende beboere på oprykningsventelisten - også selvom den ledige bolig skulle være tildelt Favrskov Kommune.

Målet hermed er, at interne ansøgere kan få opfyldt sine ønsker om en anden bolig, og ikke komme i en situation, hvor den ønskede bolig tildeles Favrskov Kommune. Da vi skal sikre, at Favrskov Kommune fortsat får tilbudt den mængde boliger de skal, så kan vi tilbyde dem boliger "forud" ift. hvad de ellers skulle have.

På Styringsdialog med Favrskov Kommune i december 2019 blev det aftalt, at forsøget fortsætter i 2020. Derved får vi et bedre beslutningsgrundlag, så vi kan vurdere fordele og ulemper ved forsøget.

Renoveringer i et stille år

Året har generelt været et roligt år, hvor der ikke har været så mange større renoveringer.

Bedre belysning på udearealer

I alle afdelinger er parklamper udskiftet, så vi nu har bedre belysning i alle vores udearealer. Der er i alt skiftet eller nyetableret 143 parklamper.

Enkelte steder har vi monteret lyskæder eller spots ved træer, der om vinteren giver en hyggelig belysning i de mørke måneder.

Gæsteværelser

Vi har ikke fået lavet gæsteværelser færdige i 2019, da arbejdet med tilladelser tog længere tid end forventet. De fire gæsteværelser blev færdige i juni 2020.

Opgradering af flyttelejligheder

Vores projekt med at opgradere vores flyttelejligheder begyndte i foråret 2018. Dette laves i alle afdelinger, og giver et godt løft i kvaliteten af boliger i alle afdelinger. Vi har indtil nu forbedret ca. 20% af boligerne.

Afdeling 22

Kælderdøre er udskiftet på Hadbjergvej 14-16-18.

Kælderlys på Hadbjergvej 14-16-18 er udskiftet og forbedret.

Der er lavet pulterrum til beboerne på Hovvej 94-96-98.

Afdeling 23

Store sal i Fælleshuset er i starten af 2020 blevet renoveret med nyt gulv og loft.

Garagebygning er brændt, og ny indretning af parkeringsplads er vedtaget – det færdiggøres i 2020.

Afdeling 24

I Møllebo og Åbo er alle sokler malet.

I Toftebo er alle facader og eternitplader malet.

I Åbo er vi begyndt at udskifte gamle køkkener ved fraflytning, ligesom lejerne selv kan vælge at få skiftet køkken.

I Møllebo og Toftebo monteres automatisk udsugning i alle de boliger, der ikke har haft dette.

Afdeling 25

I forbindelse med overtagelse af Hovvejskollegiet, har vi gennemført en række ændringer:

Der er etableret fortov og sti ud til Hovvej, så der er bedre trafiksikkerhed.

Der er etableret nyt fælles betalingsvaskeri.

Der er lavet fælles pulterrum, så alle beboere nu har egen hylde til sine ting.

Køkkenudskiftning er igangsat, så alle køkkener udskiftes ved fraflytning – eller hvis lejer selv ønsker nyt køkken.

Der er etableret molok, så afdelingen har samme affaldsordning som alle andre afdelinger.

Alle boliger har fået fibernet.

Arbejdet med effektivisering

Dette er et område som efterhånden er blevet en naturlig del af arbejdet i hele boligforeningen. Vi har gennemført nogle af de større initiativer - og nu fortsætter vi med de mange mindre ideer, der også hjælper til.

I en sammenligning af vores effektivitetstal med andre boligorganisationer, så ligger vi pænt.

Med de investeringer vi foretager i nye initiativer, kan vi ikke blive de bedste i effektivitet – men vores tiltag hjælper i de kommende år. Og det er vigtigst for os.

Målsætninger

De 10 målsætninger bestyrelsen udarbejdede i 2015, følges der fortsat op på.

Primo 2019 var der vedtaget 76 tiltag indenfor de 10 målsætninger. Ultimo 2019 var der vedtaget 86 tiltag. Der er således kommet 10 nye tiltag - og en række af de tidligere vedtagne tiltag er der blevet arbejdet videre på.

Status for dette arbejde gennemgås på bestyrelsesmøder i marts, maj, august og december, hvorved hovedbestyrelsen løbende er orienteret om status på arbejdet med målsætningerne. Oversigt over status på arbejdet med vores målsætninger kan findes på vores hjemmeside.

Forretningsgange og politikker for forvaltningsrevision

Bestyrelsen har tidligere udarbejdet 32 politikker under temaerne: Organisationen, Administration og Afdelinger/Drift. Disse blev senest revideret i 2014 - og vi er i gang med at revidere disse. På grund af andre opgaver skete der ikke meget på dette område i 2018. Men i 2019 er der blevet revideret 11 forretningsgange, så vi nu næsten er færdige med alle forretningsgange.

Egenkontrol

Boligforeningens hovedbestyrelse skal hvert år lave et program for arbejdet med egenkontrol.

Et sådan program blev vedtaget for 2019, med følgende emner:

- Vurdering af rådgivere
- Flyttelejligheder
- Økonomikontrol
- Vurdering af tidsforbrug
- 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Der er lavet en rapport over årets arbejde med egenkontrol, hvoraf det fremgår, at der er arbejdet med følgende:

Vurdering af rådgivere - forsikringsmægler

Bestyrelsen har drøftet, hvilken forsikringsmægler man ønsker, og har besluttet at fortsætte samarbejdet med Bækmark & Kvist. Endvidere blev vores forsikringer gennemgået.

Flyttelejligheder

Procedurer og politikker for flyttelejligheder er gennemgået, og vi har indført følgende:

- Udbud - alle fire malerfirmaer byder fremover på alle flyttelejligheder. Det skal være med til at sikre endnu mere konkurrence og sikre, at vi har fået de bedste priser.
- Rengøring af flyttelejligheder efter håndværkere overtages af rengøringsfirma.
- Der er lavet udbud af normalstandsættelse af flyttelejligheder i afdeling 25. Det er 40 identiske boliger, hvor der vil være en stor flytteprocent.
- Der er indført Esyn. Det giver en markant øget digitalisering og administrativt letter arbejdet vedrørende fraflytter- og indflyttersyn.
- Der er bevilget anskaffelse af rekvisitionssystem, der forøger digitaliseringen af dette arbejde (og andre opgaver med håndværkere)

Økonomikontrol

En af bestyrelsens opgaver er at sikre, at boligorganisationens økonomi er god - og derfor får bestyrelsen økonomistatus 3 gange pr. år. Konto for almindelig vedligeholdelse (konto 115) er analyseret ift. om udgifter hører hjemme under henlæggelser (konto 116). Minirapport fra Effektiviseringsenheden gennemgås, for at vurdere status på vores arbejde med effektivisering.

Vurdering af tidsforbrug

Bestyrelsen har foretaget en evaluering af, hvilke ting vi bruger tidsmæssige ressourcer på – især ift. beboerdemokratiet og kontoret.

Et par bestyrelsesmøder er skåret væk, og åbningstider på kontoret er ændret.

I 2020 vil vi lave et forsøg med at samle flere afdelingsmøder pr. aften.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Bestyrelsen har for perioden 2019-2023 fastsat følgende mål for afdelingernes driftsudgifter:

- Administrationsbidraget skal nedsættes i periodens start, og skal i 2023 helst ikke være højere end i 2019.
I 2020 er administrationsbidraget nedsat med 78 kr. pr. lejemål.
- Henlæggelser til Planlagt, Periodisk Vedligeholdelse (PPV (konto 401) og Istandsættelse ved fraflytning (konto 402) skal øges i perioden. Der skal i videst muligt omfang opspares ekstra på konto 401, for at mindske behovet for lånoptagning til renoveringer.
Henlæggelser steg markant i 2019 – hvilket både skyldes, at det var et stille år, og at vi henlægger ekstra beløb.
- Vi skal arbejde på at mindske udgifterne til almindelig vedligeholdelse med mindst 10% ift. 2019-budgettet.
I budget 2020 er beløbet uændret.
- De samlede udgifter skal holdes på et niveau, så huslejestigninger undgås i perioden 2020-2023.
Huslejer er ikke steget i nogen af afdelingerne i 2019 og 2020.

Beboerdemokrati

Vi har fokus på at have godt beboerdemokrati. Til at hjælpe med at opnå dette, har vi gennemført følgende aktiviteter:

- Afholdt fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før den ordinære generalforsamling. Her er der emner som regnskab, orientering om hvad der arbejdes med og emner på generalforsamlingen
- Afholdt Område- & Bygningssyn i alle afdelinger i foråret, hvor afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og direktør sammen gennemgår de enkelte afdelinger ift. planlægning af kommende renoveringer, nye tiltag o.lign.
- Afholdt fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før afdelingsmøderne. Her er der emner som budget, orientering om hvad der arbejdes med og emner til afdelingsmøderne
- Udsendt Nyhedsbreve til beboere og afdelingsbestyrelser 5 gange i 2019. Derudover er der løbende sendt information til beboerne vedrørende renoverings-/ moderniseringsprojekter i deres boligområder.

I 3 af de fem afdelinger er der afdelingsbestyrelser. Desværre har vi ikke fået valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 21 og pga. fraflytning er der ikke længere en afdelingsbestyrelse i afdeling 25.

Tak til de aktive

Dagligdagen passes af vores personale, der sørger for at tingene fungerer som de skal. Personalet har haft en del arbejde med at få den nye afdeling 25 til at fungere, og det er gået rigtig godt.

Vi har aktive beboer i afdelingsbestyrelser og i hovedbestyrelsen. Der er beboeraktiviteter, der planlægges af beboere i de enkelte afdelinger.

Vi skal huske at sige tak til de, der gør en indsats, for at få boligforeningen til at fungere.

Siden seneste ordinære generalforsamling har hovedbestyrelsen deltaget i følgende arrangementer:

- 12 hovedbestyrelsesmøder
- 2 arbejdsdage på lørdage, hvor man går mere i dybden
- 6 afdelingsmøder
- 2 møder med afdelingsbestyrelserne

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i år bestået af:

Søren Peters-Lehm, formand
Karsten Byskov, næstformand
Yvonne Martens
Jan Røjen
Anja Bak Jensen

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, Formand