

Frederikshavn Boligforening

Regnskabsberetning for året 2017

til

repræsentantskabsmøde

torsdag den 3. maj 2018

Bestyrelsen indstiller regnskaberne for 2017 til repræsentantskabets godkendelse

Resultatet for året 2017 i hovedforeningen, er et overskud på 550.058 kr. og en stigning i formuen på i alt 905.000 kr.

Organisationsbestyrelsen er tilfreds med regnskaberne for hovedforeningen og sideaktivitetsafdelingerne og indstiller regnskaberne til repræsentantskabets godkendelse.

Frederikshavn Boligforening

Frederikshavn Boligforening er en almen boligorganisation, som har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere boligbyggeri.

Boligforeningen vægter engagement i lokalområdet, socialt ansvar og Beboerdemokratiet højt.

Boligforeningen administrerer selv en stor del af bygge og renoveringsprojekterne og har som sideaktivitet Teknisk Rådgivning og en Håndværkerafdeling med tømrere, malere og rengøringsassistenter, der udelukkende arbejder for boligforeningen.

Boligforeningen skal ikke skabe overskud, bortset fra overskud, der er nødvendig for at konsolidere foreningen og sikre, at der er ressourcer til udvikling og nødvendige investeringer.

Vi skal derimod sørge for gode, sunde og billige boliger til beboerne.

Mål og fremtidssikring.

Boligforeningens overordnede mål er at være "det naturlige valg", når man søger bolig i Frederikshavn Kommune og at skabe en attraktivitet og loyalitet, der gør at også fraflyttede lejere foretrækker Frederikshavn Boligforening, hvis de igen flytter i almene boliger.

Vi ønsker at være synlige og have et godt omdømme som en professionel og fair boligforening med attraktive, tidssvarende boliger.

Fremtidssikring af boligforeningen er et delmål til dette, som vi søger at opnå ved en fleksibel, professionel og troværdig administration, en god service og gode vedligeholdte boliger med rimelig boligudgift.

Fremtidssikring er en vedvarende proces med effektivisering ved anvendelse af rentabel teknologi, standardiseringer og forenklinger og inddragelse af medarbejdere i arbejdsmetoder og funktioner.

Boligforeningens energipolitik er skabt med målet; at sikre en konkurrencedygtig samlet boligudgift med meget lave energitudgifter.

Energipolitikken giver samtidig sunde boliger med optimalt indeklima og begrænser vedligeholdelsesudgifter.

Målet med Effektiviseringen er at nedsætte de samlede årlige udgifter til administration og drift med 8 % med udgangen af år 2020, svarende til en gennemsnitlig lejenedsættelse på ca. 2.500 kr. pr bolig pr år.

Vi har en forpligtelse i forhold til lokalområdet, kommune og borgere.

Et socialt ansvar for f.eks. ansættelse af lærlinge og praktikanter og have særlige jobs, som fleksjobs og skånejobs med mere.

Frederikshavn Boligforening føler et særligt ansvar for at bevare og forbedre beboerdemokratiet til gavn for ikke blot beboere, men også for lokalområdet som helhed.

Frederikshavn Boligforening har som overordnet mål at være "det naturlige valg", når man søger bolig.

Fremtidssikring, - fokuspunkter

Forbedring af konkurrenceevne ved effektivisering af drift og administration.

Udvikling af boligforeningen.

Begrænsning af energiforbrug.

God og professionel service og administration.

Tilfredse lejere og ansatte.

Mål og politik for energi

Et af midlerne til at nå målene er boligforeningens meget ambitiøse energipolitik, der giver tidssvarende boliger med optimalt indeklima.

I beslutningen om vedtagelse af en energipolitik indgik ikke mindst ønsket om at skabe et godt omdømme, som en grøn, energirigtig og klimaansvarlig boligforening.

Boligforeningen vil revidere energipolitikken i løbet af 2018.

Frederikshavn Boligforening har i 2010 vedtaget en ambitiøs energipolitik, der har som mål, at boligforeningen er energineutral i 2050.

Udvikling og forbedringer i administrationen

Boligforeningens effektiviserer og forbedrer administrationen løbende ved øget anvendelse af teknologi, edb og digitalisering og ved rationalisering af administrative opgaver, der skal sikre en stadig effektiv administration med smidige arbejdsgange og begrænsning af manuelle rutiner.

Det er administrationens mål, at løbende effektiviseringer mm. vil betyde, at udgiften til administration ved uændrede arbejdsopgaver og mængder skal stige mindre end løn og omkostninger.

Det skal også ske ved hjemtagelse af arbejdsopgaver som i dag købes hos rådgivere, f.eks. til administration af bygge og renoveringsopgaver.

Effektivisering i administration sker især ved størst mulig anvendelse af teknologi, edb og digitalisering.

Udgifter til administration skal stige mindre end løn og omkostninger.

Udvikling og forbedringer i ejendomsdrift og vedligeholdelse

Ejendomsservice i Sæby og oplandet, er kendetegnet ved en "servicecentermodel", med fælles mødested, værksteder og lagre, og specialiserede ejendomsfunktionærer, der enten har service i boliger eller i grønne områder, som deres hovedopgave.

I Frederikshavn har afdelingerne haft en eller flere faste ejendomsfunktionærer med mødested og kontor i afdelingen og både service og arbejde i grønne områder som arbejdsopgave.

Boligforeningen har pr 1. januar 2018 ændret struktur og organisation for driftspersonalet i Frederikshavn til et servicecenter efter samme model som i Sæby.

Den ændrede organisation vil betyde, at antallet af ejendomsfunktionærer bliver reduceret med 5 til 7 ved naturlig afgang med udgangen af 2020, svarende til ca. 20%

Ny "servicecenter struktur" i ejendomsdrift i Frederikshavn giver besparelser med samme service overfor beboere.

Antallet af ejendomsfunktionærer nedsættes ved naturlig afgang.

Konkurrencesituationen på udlejningsmarkedet

Konkurrencesituationen på udlejningsmarkedet i Frederikshavn kommune er svær især i oplandet, men også i Frederikshavn by.

Boligforeningen er meget opmærksom på dette og følger udviklingen løbende ved månedlig vurdering af aktuelle lejetab. For boligforeningen er løsningen ikke blot billigere boliger, der på kort sigt gør boligerne konkurrencedygtige, men også en renovering af boliger til tidsvarende attraktive boliger.

Energirenoveringer, hvor vi minimerer energiforbruget, betyder lavere samlet boligudgift og dermed forbedret konkurrenceevne. Det forstærkes fremover, hvor energiudgifterne forventes at stige.

Energiforbedringer giver samtidig gode sunde boliger, og lavere driftsudgift fremover.

Efterspørgsel af almene udlejningsboliger - Pendling er potentialet til flere borgere

Frederikshavn Boligforening forventer stigende efterspørgsel på almene lejeboliger.

Der er allerede nu stor efterspørgsel på boliger i Sæby på havnen og i bymidten og i bymidten i Frederikshavn, og attraktive boliger ved havn og vand skaber efterspørgsel ikke mindst fra boligsøgende fra andre kommuner.

Der er et positivt syn på erhvervsudviklingen i Frederikshavn kommune, hvor de lokale forventninger er øget beskæftigelse hos lokale virksomheder og tilgang af nye virksomheder som følge af udbygning og udvikling af havne samt øget turisme.

Et stort antal borgere i beskæftigelse vil i de næste 2 til 4 år søge efterløn eller pension, men bliver boende i lokalområdet og søger ofte en lejebolig, hvis der er tilbud om boliger i den rigtige kvalitet til den rigtige pris.

Det betyder også øget efterspørgsel af arbejdskraft, som i stor grad må komme fra andre kommuner og landsdele.

Denne arbejdskraft vil enten pendle fra nuværende bopæl til arbejdet eller flytte til kommunen, men det forudsætter mere attraktive forhold og boliger end der, hvor de i dag har bopæl.

Vi tror på, at boliger med en spændende, særlig beliggenhed, - og de meget lave boligpriser, vi har i kommunen, vil være attraktiv for pendlerne og motivere dem til at bosætte sig i kommunen.

Med pendlerne har kommunen og boligforeningen potentielt flere borgere og beboere.

De vil i kortere eller længere perioder søge lejeboliger med korte opsigelsesvarsler og ingen økonomisk binding, indtil de er sikre på, at arbejdet og området svarer til deres ønsker behov, og de måske flytter til ejerbolig.

Udviklingen i samfundet er at flere bor alene. Der er ingen dokumentation for, det skulle være anderledes i Frederikshavn Kommune.

Forholdsvis positivt syn på erhvervsmæssig udvikling i lokalområdet.

Potentiale i pendlere.

Borgere, der træder ud af arbejdsmarkedet, vil ofte skifte fra ejerbolig til lejebolig, men bliver boende i lokalområdet.

Ny arbejdskraft fra andre kommuner vil pendle fra nuværende bopæl til arbejdet - eller flytte til kommunen.

Boliger med en spændende, særlig beliggenhed, - og de meget lave boligpriser, vi har i kommunen, vil være attraktiv for pendlerne og motivere dem til at bosætte sig i kommunen.

Boligforeningen bygger i øjeblikket ved Ørnevej og Vinkelgården og i Sæby.

Det er alle steder attraktiv beliggenhed for lokale, hvorfor nye bolig-søgende, f.eks. ny arbejdskraft, har begrænset mulighed for at få disse boliger, jævnfør udlejningsreglerne for almene boliger.

Det giver dog større udbud af ejerboliger, som lejerne ofte flytter fra.

Administration og boligantal.

Frederikshavn Boligforening har 3.239 boliger ved udgangen af 2017, 10 kommunale servicearealer i tilknytning til boligforeningens ældreboliger og ca. 300 andre lejemål (kommunale ældreboliger, erhverv og garager).

Administrationsaftalen for Frederikshavn Kommunes ældreboliger omfatter herefter 90 boliger og 2 servicearealer og administrationsaftalen med Skagen Kollegium omfatter 70 kollegieboliger samt hovedforeningen.

Boligforeningen har igangsat ombygning af Ørnevejen Skole til 40 boliger og nybyggeri af 20 boliger, samt 14 nye boliger i tagetagen på Vinkelgården.

Vi har igangsat forslag til lokalplan for byggeri af 21 almene boliger i Sæby beliggende tæt på bymidten.

Frederikshavn Boligforening har et boligareal på 268.709 m² ekskl. kommunale ældreboliger, servicearealer og Skagen Kollegium.

Midtpunkt og Grønttorvet samt Sæby Bycenter er blandet byggeri med almene boliger og privat erhverv. Der er derfor oprettet ejerforeninger, som boligforeningen administrerer.

Renoveringer med renoveringsstøtte

Boligforeningen vurderer, at der er behov for renoveringsstøtte til større renoveringer med energirenovering af ca. 800 boliger med en udgift på ca. 800 mio. kr.

I samme periode forventes gennemført ustøttede større eller mindre energirenoveringer, hvorved den samlede renoveringsudgift bliver på mere en 1 milliard kr. i perioden 2018 til 2022. Ifølge Dansk Byg betyder det et behov for ca. 1.500 fuldtidsansatte.

Renoveringer som almindelig drift og vedligehold

Ud over de støttede renoveringer har afdelingerne til den almindelige og planlagte drift og vedligeholdelse købt håndværkerydelser.

Udgiften til disse renoveringer, der i stort omfang er udført af lokale håndværkere, varierer fra år til år, men boligforeningen vurderer at udgiften er mellem 20 og 30 mio. kr. om året fremover.

I 2017 er der renoveret og forbedret boliger for ca. 25 mio. kr., som afdelingerne selv har finansieret.

Administrationen omfatter pr. 31. december 2017:

3.239 boliger i 38 afdelinger

5 erhvervslejemål

3 institutioner

330 garager

Derudover administreres:

90 kommunale ældre og plejeboliger for

70 kollegieboliger og hovedforeningen i Skagen Kollegium.

11 kommunale Servicearealer

3 ejerforeninger

Renoveringer for mere end 1 milliard kr. i perioden 2018 til 2022.

Renoveringer i 809 boliger:

Bakkegården, 101 boliger
 Vinkelgården, 66 boliger
 Cloosparken, 24 boliger,
 Ålborgvej, Dybvad, 11 boliger
 Lindebo, 192 boliger
 Koktved, 102 boliger
 Munkeparken, 232 boliger
 Gartnerbo, 81 boliger

I 2017 gennemførtes ustøttede større vedligeholdelses og forbedringsarbejder til en samlet pris på 25 mio. kr. finansieret af afdelingerne.

Nybyggeri i Frederikshavn

I Frederikshavn igangsættes byggeriet af 14 boliger som tagetageboliger i Vinkelgården i omkring årsskiftet 2018/2019, med en anskaffelsessum på ca. 28 mio. kr.

Den tidligere skolebygning, Ørnevejen Skole, ombygges til 40 boliger, og der nybygges 20 boliger i et punkthus ved skolen. Byggeriet ventes igangsat i efteråret 2018, og den samlede anskaffelsessum for projektet er på ca. 122 mio. kr.

Nybyggeri i Sæby

I Sæby har vi indsendt forslag til lokalplan for nybyggeri af 21 almene boliger på Solsbækvej 2 og Grønnevænget 2. Anskaffelsessummen for disse boliger er ca. 39 mio. kr.

Forslag til kommende byggeri af almene boliger.

Boligforeningens forslag til kommende byggerier af almene boliger fremgår af folderen "Byggeri og renovering 2018" som skal behandles af boligforeningens repræsentantskab i maj 2018.

Forsøg og udviklingsprojekter

Boligforeningen deltager i forsøgs og udviklingsprojekter, med det formål hele tiden at være ajourført med nyeste metoder og materialer til byggeri og renoveringer og herunder energirenoveringer.

Boligforeningen har således udarbejdet 11 Energihandlingsplaner med støtte fra ministerier med ansvar for almene boliger. Planerne er grundlag for kommende energiforbedringer i boligforeningen. Projektet har krævet personaleressourcer, der er dækket af ministeriet svarende til ca. 2 årsværk (2 årslønninger for en fuldtidsansat medarbejder).

Boligforeningen deltager i Innovationsfondens 4 årige REBUS projekt, der udvikler intelligente løsninger på facaderenoveringer. Personaleresourcerne til dette dækkes af projektet med ca. 2 årsværk.

Pr. 1. januar 2018 deltager boligforeningen i et EU projekt, RECO₂ST, der har til formål at begrænse CO₂ udslip fra boliger. Projektet dækker personaleomkostninger svarende til ca. 1,5 årsværk.

Vi har indsendt ansøgning om støtte til EU projektet ELENA, der dækker omkostninger til interne og eksterne rådgivere til renoveringsprojekter. Projektet forventes at dække personaleomkostninger i boligforeningen svarende til ca. 4 årsværk.

Der er desuden indsendt ansøgning om EUDP støtte til et projekt, der skal fremme styring af energiforbruget i boliger og dermed "Smiley panelet" som boligforeningen har udviklet sammen med det lokale firma Soft og Teknik. Projektet forventes at dække personaleomkostninger i boligforeningen svarende til ca. 1 årsværk.

Hovedforeningens resultat for 2017

Hovedforeningens resultat for 2017 er et overskud på 550 tkr. mod et forventet resultat på 0 tkr.

Den væsentligste grund til overskuddet er en netto-renteindtægt på ca. 143 tkr. mod en budget netto-renteudgift på 100 tkr. Årsagen til dette er en bedre likviditet i hovedforeningen end ventet og et højere afkast fra de likvide beholdninger i 2017 end ventet.

Derudover er der en besparelse på personaleudgifter på ca. 332 tkr. i forhold til budget (medregnet godtgjort lønforbrug EU projekter), hvilket primært skyldes at 2 ansatte er gået ned i tid uden tilsvarende genansættelse. Der er genansat pr. 1. februar 2018.

Bruttoadministrationsudgifterne er 295 tkr. mindre i forhold til budget, hvilket hovedsagelig skyldes besparelse på kontorholdsudgifter på 237 tkr.

I 2018 forventes bruttoadministrationsudgifterne at udgøre 14.997 tkr. – som er samme niveau som 2017.

Nettoadministrationsudgiften for 2017 pr. bolig er 54 kr. højere end budgetteret og 126 kr. større end i 2016.

Indtægterne ved administration af byggeri og renovering var i 2017 375 tkr. mindre end i budgettet, hvilket primært skyldes byggesager der er blevet forsinket. I budget 2018 er denne indtægt reduceret med tkr. 400 i forhold til budgettet for 2017.

Forskellen mellem nettoadministrationsudgiften og bruttoadministrationsudgiften er indtægterne ved ekstern administration (f.eks. administration af kommunens ældreboliger), indtægterne ved lovmæssige gebyrer (f.eks. ventelistegebyr) og administrationshonorar ved byggerier og renoveringer.

Boligforeningens overskud i 2017 er på 550.058 kr.
--

Bruttoadministrationsudgifter i tkr.:

Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
14.369	14.935	15.230	14.997

Netto administrationsudgifter pr bolig:

Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
3.443	3.569	3.515	3.575

Opkrævet administrationsbidrag pr bolig:

2016	2017	2018
3.475	3.545	3.615

Hovedforeningens formue

Formuen med udgangen af 2015, 2016 og 2017 er i tkr.:

	Andele	Dispositionsfond	Arbejdskapital	Formue i alt
2015	2.055	10.158	4.271	16.484
2016	2.113	12.959	5.300	20.372
2017	2.170	12.723	6.384	21.277

Med ovennævnte årsresultat er der en positiv udvikling i boligforeningens formue.

Formuen, bestående af boligforeningsandele, dispositionsfond og arbejdskapital er øget med ca. 0,9 mio. kr. og er dermed på 21,3 mio. kr. med udgangen af 2017.

Stigningen skyldes især arbejdskapitalen, som er forsøget med årets overskud på 550 tkr. samt afdelingernes indbetaling til arbejdskapitalen på 534 tkr.

Målet er en øgning af formuen, så den sikrer, boligforeningen ikke har eksterne lån til ejendomme og anlæg, har midler til udvikling og investeringer og kan yde støtte til nødlidende afdelinger.

På kort sigt er det ikke muligt at nå målet for belåning af administrations ejendomme.

Det er boligforeningens mål, at administrationsudgifter højst stiger med 2%, som betyder, at boligforeningens arbejdskapital kun kan øges langsomt, med mindre boligforeningen får stigende indtægter f.eks. ved ekstern administration og administration af byggerier og renoveringer.

De kommende støttede renoveringer betyder øgede krav om støtte fra dispositionsfonden, der derfor ikke kan øges væsentligt de næste mange år, men boligforeningen budgetterer med en mindre forbedring fremover.

Boligforeningen vil fortsat anvende dispositionsfonden til udvikling, forbedring og fornyelser af boligforeningens afdelinger og lejemål, selv om det betyder, at dispositionsfonden formindskes.

Målet er, at formuen øges for som minimum at sikre, at boligforeningen ikke har eksterne lån til ejendomme og anlæg og at formuen har midler til udvikling og investeringer samt til dækning af eventuelle behov for støtte til nødlidende afdelinger.

Arbejdskapitalen skal årligt fremover øges med mindst 500 tkr. om året, svarende til afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, så hovedforeningen på et tidspunkt kan blive selvfinansierende.

Udvalgte regnskabsposter:

Mødeudgifter i tkr.:

Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
275	571	670	330

Den store stigning i mødeudgifter i 2017 skyldes boligforeningens 75 års jubilæum.

Boligforeningen har haft 75 års jubilæum i 2017.

Personaleudgifter i tkr.:

Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
10.328	10.638	10.508	10.877

Personaleudgifter er 130 tkr. større end budgetteret.

Under konto 611 fremgår indtægt på 461 tkr. som vedrører lønrefusion fra EU projekter, og som skal reducere merforbruget på 130 tkr. Netto er der således et mindre forbrug på 331 tkr. i forhold til budget.

I 2017 var der 84 ansatte omregnet til fuldtidsansatte i Frederikshavn Boligforening heraf 17 ansatte i administrationen.

I 2016 var der i alt 84 fuldtidsansatte.

Kontorholdsudgifter i tkr.:

Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
2.000	1.884	2.121	2.031

Årets besparelse på 237 tkr. i forhold til budget, skyldes primært færre udgifter til annoncer og reklame samt porto.

Øget digitalisering i boligforeningen er blevet meget synlig på udgiften til porto. Udgift til porto udgjorde 215 tkr. i 2014 – i 2017 udgør udgiften 127 tkr. – en besparelse på ca. 40%.

Sideaktivetsafdelingens resultat

Boligforeningens sideaktivetsafdeling, der består af håndværkerafdelingen og teknisk rådgivning, har i 2017 haft et overskud på 143 tkr. mod et underskud på 71 tkr. i 2016.

Resultatet anses for tilfredsstillende. Det er ikke et mål, at afdelingen skal have stort overskud eller skal øge omsætningen, men skal dog konsolideres og give mulighed for fremtidige investeringer og udvikling i afdelingen.

Afdelingen har i 2017 haft en omsætning på 13,6 mio. kr. og en egenkapital på 1,8 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Effektivisering

Landsbyggefonden har udarbejdet en funktion til opgørelse og sammenligning af afdelingernes effektivitet. Denne funktion er ved at blive gennemgået og vurderet. I nogle henseender er afdelingerne ikke direkte sammenlignelige i oversigten, hvorfor en nærmere gennemgang og vurdering af hver enkel afdeling er nødvendig.

Dette arbejde vil fortsætte i 2018, hvor de første udviklingstendenser på den nye drift også vil være kendt.

Forvaltningsrevision

Der er sket en evaluering af målepunkter og rapportering under Forvaltningsrevisionen, der nu indeholder de områder, mål og registreringer boligforeningen anser for relevante og nødvendige. Bestyrelsen evaluerer Forvaltningsrevisionen en gang årligt.

Afdelingernes regnskaber

Mellemværende mellem hovedforeningen og afdelinger

Hovedforeningens gæld til afdelingerne er pr 31.12.2017 på 79 mio. kr. mod 81 mio. kr. i 2016.

Hovedforeningens tilgodehavende i afdelingerne er pr 31.12.2017 12 mio. kr. mod 15 mio. kr. i 2016.

Gæld til afdelingerne er pr 31.12.17 på 79 mio. kr. (81 mio. kr. pr 31.12.2016)

Tilgodehavende i afdelingerne er pr 31.12.17 på 12 mio. kr. (15 mio. kr. pr 31.12.2016).

Forrentning af afdelingernes midler

Afdelingernes mellemværende med hovedforeningen er i 2017 forrentet med 1,04 % mod - 3,93 % 2016.

Rentesatsen på 1% er som forventet og et udtryk for det mulige afkast i det nuværende renteniveau i samfundet.

Forrentning af afdelingernes midler:

2017: 1,04% svarende til 0,6 mio. kr.

2016: 3,93% svarende til 2,7 mio. kr.

2015: -3,09 % svarende til -2,3 mio. kr.

Afdelingernes resultater

Resultaterne for 2017 i afdelingerne er tilfredsstillende for stort set alle afdelinger.

28 afdelinger har overskud eller 0 og 10 afdelinger har underskud. På nær afdeling 12, 33 og 47 udgør afdelingernes underskud kun op til 3% af lejeindtægten, og får ingen betydelig konsekvens for fremtidige huslejeændringer.

Afdeling 12 har et underskud på 6,5 mio. kr. Underskuddet skyldes primært korrektion vedrørende tidligere år på 5,1 mio. kr., som er opstået på grund af regulering af reguleringskonto ved Landsbyggefonden. Underskuddet vil sammen med afdelingens økonomi som helhed blive taget op med Landsbyggefonden i forbindelse med afslutning af reguleringskontoen.

Afdeling 33 har et underskud på 0,7 mio. kr. som skyldes overskridelse på konto 115 med 0,6 mio. kr. Denne overskridelse skyldes udgifter til bekæmpelse af skimmelsvamp i afdelingen. Underskuddet kan få negativ konsekvens for huslejeregulering for 2019.

Afdeling 47 har et underskud på 0,2 mio. kr., som skyldes overskridelse af konto 116 med 0,2 mio. kr. Overskridelsen skyldes store udgifter til genopretning af lejligheder i forbindelse med fraflytninger i afdelingen. Underskuddet kan få negativ konsekvens for huslejeregulering for 2019.

Tab ved fraflytning

Samlet har afdelingerne i 2017 igen oplevet en stigning i udgiften til tab ved fraflytninger. I 2017 udgør den samlede udgift 2,0 mio. kr. mod 1,5 mio. kr. i 2016. I 2017 er der dog sket en større oprydning i ældre tilgodehavender, og usikre tilgodehavender afskrives nu på et tidligere tidspunkt end det er sket tidligere. (regnskabsmæssig afskrivning – sagen fortsætter ved advokat)

Det fremgår tydeligt at det samlede tilgodehavender hos fraflyttere, som er faldet til 0,8 mio. kr. pr. 31.12.2017 mod 1,8 mio. kr. i 2016.

Derfor forventes udgiften at falde igen i 2018.

Dispositionsfondens andel af tab ved fraflytninger udgør 1.260 tkr. mod 693 tkr. i 2016.

Tab ved lejeledighed

Den samlede udgift til lejeledighed er fortsat fallende og udgør i 2017 1,6 mio. kr. mod 1,9 mio. kr. i 2016.

Det er primært i afdeling 2 og 47, der opleves lejeledighed, hvor lejetab overstiger 4 % lejeindtægten.

Dispositionsfondens andel af tab ved lejeledighed udgør 836 tkr. mod 975 tkr. i 2016.

Afdelingernes henlæggelser

Der er fortsat enkelte afdelinger, hvor de opsparrede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede kommende udgifter, men det er færre og færre afdelingerne, hvor problemet er tilstede.

Afdelingernes henlæggelser søges øget ved budgetlægning, og der er generelt sket forbedringer de senere år.

De samlede henlæggelser pr 31.12.2017 til planlagt vedligeholdelse er på 89,9 mio. kr. mod 81,7 mio. kr. pr. 31.12.2016 svarende til en stigning på 10%.

I 2017 er der henlagt 24,9 mio. kr. (24,5 mio. kr. i 2016), hvorfor der har været større og mindre renoveringer og forbedringer for 16,7 mio. kr., der var finansieret af afdelingernes henlæggelser.

Der henvises til bilag 1, som indeholder en oversigt over hovedtallene i afdelingernes økonomi.

Frederikshavn, den 19. april 2018

Organisationsbestyrelsen

Afdelingernes samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse: Pr. 31.12.2017: 89,9 mio. kr. Pr. 31.12.2016: 81,7 mio. kr. Pr. 31.12.2015: 79,0 mio. kr.

Bilag 1

Regnskabsberetning for regnskabsåret 2017

Oversigt resultater 2017 - afdelinger

Afdeling	Lejestigning					Resultat i %		heraf dækket		Tab ved		heraf dækket		Årlige		Samlede		Henlæggelser
	Antal lejemål	Antal kvm	Lejeindtægt	Husleje pr. m2	01.01.2018	Resultat	af lejeindtægt	Lejetab	af disp. Fond	ifraflytning	af disp. Fond	henlæggelser i alt	henlæggelser i alt	pr. lejemål				
1	66	5610	3.189.384	569	1,0%	22.739	1%	2.606	0	41.693	886.545	5.996.492	90.856					
2	99	6838	5.295.308	774	2,0%	-70.236	-1%	240.635	-240.635	137.839	-104.686	2.387.966	24.121					
3	100	9564	4.388.612	459	0,8%	301.578	7%	170.251	0	4.557	0	5.373.626	53.736					
4	24	2229	1.094.064	491	0,0%	72.797	7%	0	0	0	0	3.462.548	144.273					
6	102	8341	4.760.724	571	0,4%	46.203	1%	112.409	0	106.758	-65.279	2.132.363	20.906					
7	102	8817	5.150.839	584	0,9%	242.030	5%	30.428	0	131.979	-93.752	1.863.610	18.271					
8	232	18336	9.815.640	535	1,0%	337.965	3%	44.072	0	173.566	-89.309	3.903.864	16.827					
9	118	8898	6.537.564	735	1,5%	-24.264	0%	109.953	-109.953	148.203	-108.952	1.328.272	11.257					
11	83	6593	4.433.388	672	1,5%	279.163	6%	8.370	0	23.624	0	1.496.360	18.028					
12	460	47180	33.069.719	701	0,5%	-6.468.190	-20%	241.748	-241.748	106.872	0	24.231.323	52.677					
13	20	2500	1.059.216	424	4,0%	45.539	4%	15.820	0	0	0	874.789	43.739					
14	192	15484	10.242.025	661	0,5%	432.046	4%	70.823	0	155.882	-63.357	3.995.856	20.812					
15	81	5718	4.180.442	731	1,0%	6.830	0%	75.474	0	119.014	-86.332	775.891	9.579					
16	126	10278	8.171.496	795	0,9%	-886	0%	82.497	-82.497	261.835	-220.705	1.681.891	13.348					
17	80	5849	4.211.844	720	1,3%	122.817	3%	18.974	0	0	0	714.211	8.928					
18	11	844	721.692	855	1,7%	-10.703	-1%	66	-66	0	0	216.652	19.696					
20	73	5382	4.570.234	849	1,0%	0	0%	49.216	-27.312	10.541	0	879.104	12.043					
22	177	13982	10.280.292	735	0,6%	198.671	2%	26.290	0	5.933	0	8.201.803	46.338					
25	30	2046	2.237.592	1.094	0,0%	150	0%	0	0	0	0	615.512	20.517					
26	60	4020	5.274.000	1.312	0,0%	322.246	6%	682	0	0	0	1.042.842	17.381					
28	46	4477	2.879.268	643	2,6%	67	0%	4.720	0	0	0	1.503.406	32.683					
29	29	2279	1.411.704	619	0,4%	40.562	3%	4.603	0	827	0	1.537.445	53.015					
30	9	1107	654.552	591	0,0%	106	0%	8.678	0	0	0	222.127	24.681					
31	12	1188	639.737	538	2,6%	-15.962	-2%	12.076	-12.076	22.951	-19.087	458.596	38.216					
32	48	4854	3.174.756	654	0,3%	699.494	22%	12.222	0	126.502	-111.046	1.203.153	25.066					
33	145	11994	8.004.888	667	1,5%	-725.326	-9%	8.456	-8.456	81.659	-34.003	1.758.965	12.131					
34	65	4765	3.804.581	798	0,5%	63.736	2%	146.590	106	254.015	-207.842	2.023.296	31.128					
35	179	11573	13.513.652	1.168	1,0%	679.274	5%	1.315	0	2.711	0	2.268.795	12.675					
36	27	1580	1.173.528	743	1,4%	28.734	2%	496	0	2.063	0	877.567	32.502					
37	158	12766	9.350.753	732	1,7%	-247.425	-3%	45.970	-45.970	90.069	-35.095	11.402.585	72.168					
38	21	1756	1.566.936	892	0,5%	93.463	6%	100	0	0	0	1.397.960	66.570					
39	54	4549	4.142.492	911	1,0%	6.531	0%	321	0	0	0	1.759.773	32.588					
40	12	900	1.031.472	1.146	0,5%	116.760	11%	0	0	0	0	237.499	19.792					
42	44	3222	3.630.000	1.127	1,5%	4.797	0%	62	0	345	0	780.033	17.728					
43	24	1920	2.050.848	1.068	1,0%	-67.889	-3%	0	0	0	0	393.790	16.408					
44	24	1560	1.841.184	1.180	1,8%	25.680	1%	0	0	0	0	323.763	13.490					
45	84	7962	6.559.488	824	2,0%	44.446	1%	0	0	0	0	2.067.150	24.609					
47	22	1753	1.524.228	869	1,1%	-194.331	-13%	67.462	-67.462	12.965	-3.728	390.053	17.730					
I alt	3.239	268.714	195.638.141			-3.590.788		1.613.386	-836.069	2.022.403	-1.260.016	27.525.725	101.780.930	1.206.510				