

# BOLIGORGANISATIONEN

## **BERETNING FOR 2017**

### **Økonomi**

Hovedorganisationen kom i 2017 ud med et overskud på 28 tusind kroner, årets overskud skyldes primært større renteindtægter end der forsigtigt var budgetteret med, samt færre udgifter til møder og kontorhold.

Der er 3 afdelinger med overskud eller nulresultat og 1 afdelinger med underskud.

Samarbejdet med Bovia fungerer godt og udvikler sig positivt.

### **Nybyggerier og forbedringsarbejder m.v. i afdelinger**

Billund Kommune er en kommune i vækst og kommunen har tilkendegivet, at der også i fremtiden skal bygges almene boliger i Billund og omegn. Det viser, at kommunen stadig er fremtidsorienteret og kan se behovet for almene boliger. Byggeforeningen af 1949 vil i fremover have en andel i nybyggerierne i kommunen for at dække den efterspørgsel, der har været efter lejeboliger. Det må dog konstateres, at udbuddet af lejeboliger generelt ikke kan dække efterspørgslen.

I boligorganisationens afdelinger er der behov for at gennemføre renoverings- og forbedringsopgaver. I den forbindelse skal nævnes:

- Afd. 3: Der skal laves forundersøgelse til udarbejdelse af projekt omhandlende køkkenrenovering.

I boligorganisationens afdelinger er ønsket at få gennemført forbedringsprojekter i de kommende år. Det er dejligt, men også nødvendigt, at der er opmærksomhed på bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Projekterne skal være til gavn for både nuværende og fremtidige lejere.

I forbindelse med de kommende års renoverings- og forbedringsprojekter skal samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring udarbejdelse af helhedsplaner for afdelingerne fastholdes.

Da beboerne i den sidste ende skal være med til at sige god for projekterne skal vi sikre, at de er så godt informeret om planerne, at de er i stand til at træffe hensigtsmæssige beslutninger. Her er udarbejdelsen af helhedsplanerne et godt redskab til at synliggøre afdelingernes udfordringer.

Fremtidssikring er et nødvendigt emne under helhedsplanerne, idet opgaven er at fremtidssikre boligerne til de krav som fremtiden byder på.

Tilgængelighed er også et vigtigt emne at arbejde med under helhedsplanerne, da ældre og gangbesværede så vidt muligt også skal have mulighed for at bevæge sig rundt i boligejendommene.

### **Udlejning og venteliste**

I Byggeforeningen af 1949 blev der i alt registreret 60 fraflytninger i 2017, hvilket er på niveau med 2016. Boligorganisationen havde i december 2017 ingen ledige boliger. I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen.

I årets løb har kommunen i mindre grad brugt sin anvisningsret. Samtlige boligorganisationer i Billund Kommune deltager og det er kommunen, der anmoder om tildeling ved akutte visiteringsbehov. Det er aftalt med kommunen, at der løbende skal foretages evaluering af ordningen. Det er vores opfattelse, at ordningen fungerer godt og der er en konstruktiv dialog i forbindelse med visiteringen.

Under den fælles opnotering via Bovia, var der primo marts 2018 i alt 13.254 personer skrevet op på den almindelige venteliste. Der betales ikke for at være på oprykningsventelisten. Hvis man betaler for at stå på den almindelige venteliste og har boet i sin bolig 1 år, vil man automatisk komme på oprykningsventelisten. Til familieboliger i Byggeforeningen af 1949 er 170 personer aktive på den almindelige venteliste og 16 personer er aktive på oprykningsventelisten.

Boligorganisationen

## Styringsreformen

I lighed med tidligere år har der i 2017 været afholdt styringsdialogmøde med kommunen. På disse møder bliver vi mødt af imødekommenhed og plads til drøftelser og løsningsmuligheder af såvel driftsmæssige, som politiske forhold. På årets styringsdialogmøde er relevante emner omkring udlejningssituationen, økonomien i afdelingerne, samt behov for renoveringer blev drøftet. Begge parter er enige om at fokus på renoveringer af de eksisterende boliger fastholdes.

Bovia afholder hvert år i januar orienteringsmøde for hovedbestyrelserne i de boligorganisationer – som administreres af Bovia – hvor der bl.a. sker en orientering omkring de seneste dialogmøder.

## Effektivisering i den almene sektor

Danmarks Almene Boliger (BL) og Kommunernes Landsforening (KL), har indgået en aftale om effektivisering i den almene branche svarende til 1 ½ milliard kroner i 2020 – set i forhold til regnskaberne for 2014. Effektiviseringen svarer til 8 pct. Effektiviseringsmålet er ”et samlet mål for hele den almene boligbranche”. Det er dog op til den enkelte boligorganisation selv at beslutte hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst hentes hjem. Bovia har sammen med organisationsbestyrelsesmedlemmerne aktivt arbejdet med et udkast til en effektiviseringsstrategi.

Boligorganisationerne står over for en række store udfordringer i de kommende år, når ministeriernes og kommunernes ønsker og forventninger til de almene boligorganisationer skal realiseres.

Boligorganisationens mission er at skabe boliger til alle, derfor skal boligorganisationerne, som administreres af Bovia, fremstå som nogle attraktive bosteder. Driftsudgifterne skal holdes mest muligt i ro, og tomgangsudgifterne skal minimeres for, at de økonomiske rammer kan overholdes og der kan skabes et råderum til nye prioriteringer.

Den bestyrelses- og beboerrettede service skal optimeres, og der skal sættes på beboerdemokratiets involvering som en af hjørnestenene, samtidig med at driften skal gøres så omkostningseffektiv og konkurrencedygtig som muligt.

Det stiller krav til konstant fornyelse og forandringer i hele organisationens opgaveløsning, derfor er alle områder i spil. Der er behov for nytænkning, fleksibilitet og forandringssparathed hos alle involverede – bestyrelser, beboere og medarbejdere.

Effektiviseringer handler om at få mere ud af de samme penge, eller at få det samme ud af færre penge.

## Værdier og visioner

Vi lever i en dynamisk verden, hvor lovgivning, regler og strategier ikke kan stå alene. Værdierne er et vigtigt fundament for administrationen og boligorganisationerne, da de giver klare signaler, fælles forståelse, fremmer handlefrihed samtidig med, at der stilles krav om ansvarlighed. I Bovia arbejdes der ud fra følgende værdisæt:

- Troværdighed
- Åbenhed
- Helheder
- Samarbejde

Med det formål at optimere og drive boligorganisationen effektivt er der arbejdet med mål, forretningsgange og retningslinjer. For nærværende pågår en proces hvor bestyrelsen samarbejder med ledelsen for at fastlægge visioner for 2018 - 2022. Dette arbejde vil for alle boligorganisationer under Bovia munde ud i konkrete handleplaner og målsætninger.

Nyvalgte afdelingsbestyrelser inviteres til introduktionsmøde, hvor visioner og målsætninger præsenteres. Det er vigtigt for arbejdet i afdelingsbestyrelsen, at der er kontinuitet omkring visioner og målsætninger, både for boligorganisationen, men også for ens egen afdeling.

## Målsætninger - forvaltningsrevision og egenkontrol

Boligorganisationen er underlagt de overordnede rammer i lovgivningen. I bekendtgørelsen af lov om almene boliger fremgår det klart og tydeligt hvad formål og målsætninger er for de almene boligorganisationer:

Boligorganisationen

*"Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold."*

Herudover skal bestyrelsen arbejde ud fra de overordnede målsætninger, som Folketinget har fastsat for den almene sektor. Målsætningerne fremgår i det følgende fremhævet mellem to blå streger, hvorefter bestyrelsen kort evaluerer på det arbejde der er forbundet med opfyldelsen heraf:

---

*Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger*

---

Bestyrelsen for Byggeföreningen af 1949 valgte med virkning fra 2017, at blive en del af Bovia fællesskabet. Formålet hermed var at sikre fundamentet for en forsvarlig og effektiv drift, ud fra tankegangen: "Sammen er vi stærkere". Bovia er styrket igennem det øgede antal medlemmer og herigennem øgede kapacitet.

De nyeste medlemmer af Bovia fællesskabet har skabt et behov for at re-designe/optimere organisationsstrukturen således, at administrationen fortsat kan levere mest mulig værdi til boligorganisationen. Den nye organisationsstruktur er præsenteret for og godkendt af bestyrelsen.

Udførelse af aktiviteter forudsætter, at boligorganisationen råder over den nødvendige kapacitet i form af materielle og ikke-materielle aktiver såsom bygninger, maskiner og redskaber, it-systemer og medarbejdere med givne kompetencer.

Medarbejderen må anses for den vigtigste ikke-materielle ressource. Rekruttering og fastholdelse af medarbejdere med de rette kompetencer, udgør en helt central opgave, da styring af dette område har afgørende betydning for det Bovia kan levere til boligorganisationen, også i et strategisk perspektiv.

Alle medlemmer af Bovia fællesskabet medvirker til at sikre fundamentet for en forsvarlig og effektiv drift og arbejder i den forbindelse blandt andet på at opnå følgende gevinster:

- Ledelseskompetencer der i samarbejde med organisationsbestyrelserne ved en strategisk tilgang evner at løfte boligorganisationen og dens afdelinger i den ønskede retning.
- Medarbejdere med kompetencer, der komplementerer de til enhver tid stigende krav til output og effektivitet.
- Byggeteknisk afdeling med forankring af byggeteknisk projektviden i organisationen.
- Stordriftsfordele, med udbud og rammeaftaler på tværs af boligorganisationer og afdelinger.
- Driftseffektivitet via fælles maskinindkøb, fælles velfærdsbygning og ny teknologi.
- Fælles opnotering af ventelister.
- Ressourcestyring (tidsregistrering m.m.), herunder etablering af stordriftsområder.
- Effektive It-systemer og kommunikation.
- Elektronisk syn.

I regi af Bovia er der et tæt samarbejde med Boligforeningen ØsterBO i Vejle samt Boligkontoret Fredericia på udvalgte områder, der er til gavn for alle parter. Der samarbejdes blandt andet på IT området, hvilket benævnes It-Bolig. It-Bolig understøtter og udvikler boligorganisationens It så de til enhver tid opfylder de krav der er til et professionelt It-system, uden at gå på kompromis med sikker drift, høj opetid og sikkerhed. Bovia ønsker at anvende IT til automatisering af så mange arbejdsgange som muligt. Formålet hermed er, at sikre effektive arbejdsgange, samt styrke driftssikkerhed og serviceniveau. Bovias samarbejde med Boligforeningen ØsterBO i Vejle og Boligkontoret Fredericia fungerer rigtig godt og vil fortsat lø-

---

*Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.*

---

bende blive udvidet på de forretningsområder, hvor det giver mening.

Organisationsbestyrelsen bliver løbende orienteret og drager igennem beslutninger omsorg for boligafdelingernes økonomiske, sociale og fysiske tilstand blandt andet i forbindelse med:

- Helhedsplaner
- Disponering over dispositionsfondens midler
- Styringsdialogskemaet for boligorganisationen, med supplerende tabeller, der giver et overblik over væsentlige forhold i afdelingerne

Der arbejdes med helhedsplaner i det omfang der er behov herfor. Bestyrelsen kan konstatere, at der er udfordringer i forhold til at bringe afdelingerne på niveau rent tilstandsmæssigt – men er også klar over at de beboerdemokratiske spilleregler skal overholdes og høres. I de kommende år er der behov for renoveringsprojekter.

## Boligorganisationen

Bovia råder over en byggeteknisk afdeling, der står for nybyggerier og større renoveringsopgaver, herunder:

- At sikre det professionelle samarbejde mellem alle byggeriets parter og opsamle vigtig viden, så det bliver i eget hus til gavn for medlemmerne.
- At arbejde som bygherrerådgivere for boligorganisationerne og sikre, som tovholdere i processen det optimale samarbejde.
- Aktivt at deltage under byggesagens udførelse dvs. i projekteringsmøder, byggemøder og afleveringsforretninger.
- At sikre, at ønsker og krav i forhold til en efterfølgende effektiv drift indarbejdes og forankres via digitale afleveringer.

---

*Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.*

---

Den Byggetekniske afdeling i Bovia er tovholder på udarbejdelsen af tekniske helhedsplaner. Til formålet anvendes eksterne eksperter så som rådgivende ingeniører. Der er mange afdelinger, som ønsker forbedringsprojekter gennemført i de kommende år. Det er dejligt, men også nødvendigt, at der er opmærksomhed på bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Projekterne skal være til gavn for både nuværende og fremtidige lejere. I renoverings- og vedligeholdelsesprojekter tages der højde for energirigtige løsninger. Af visionerne fremgår det at ønsket er, at have en grøn profil.

I forbindelse med de kommende års renoverings- og forbedringsprojekter skal samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring udarbejdelse af helhedsplaner for afdelingerne fastholdes. Beboerne skal i sidste ende være med til at sige god for projekterne. Bovia udsender 2-3 årlige nyhedsbreve med omtale af renoveringsprojekter eller profilerer det på en særskilt hjemmeside.

Bovias inspektører varetager den årlige besigtigelse af afdelingens tilstand. Afdelingsbestyrelserne har mulighed for at deltage i markvandringen og komme med input til vedligeholdelsen. Beboerne har mulighed for at komme med ønsker på afdelingsmødet, hvor det kommende års budget, herunder den planlagte vedligeholdelse, skal godkendes. Ved udarbejdelse af budgettet er administrationen meget opmærksom på dels huslejeniveauet og dels henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse. For langt de fleste afdelinger er de opsparede henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse ikke tilstrækkelige over tid set i forhold til vedligeholdelsesbehovet.

---

*Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.*

---

Boligorganisationen har via Bovia et tæt samarbejde med kommunen. Billund Kommune anvender stort set ikke anvisningsretten, men samarbejder i de tilfælde hvor kommunen har behov for en anvisning til en bolig og der findes en fornuftig løsning.

Boligorganisationen oplever begrænset tomgang i årets løb. En reduktion af tomgang vil vedvarende være et væsentligt område, der følges tæt. Forekommer der tomgang eller udlejningsvanskeligheder grundet særlige forhold vil de nødvendige initiativer blive igangsat.

---

*Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.*

---

På organisationsbestyrelsesniveau vil der fremadrettet løbende arbejdes med "God ledelsesskik", både for bestyrelse og ledelse. Med udgangspunkt i tjeklisten "God ledelse af almene boliger", kommer organisationsbestyrelsen årligt til at forholde sig til denne målsætning. Tjeklisten består af anbefalinger, en statusbeskrivelse, bestyrelsens bemærkninger og kommende handlinger. Tjeklisten gennemgås årligt på fællesmøde med alle organisationsbestyrelsernes medlemmer.

På afdelingsbestyrelsesniveau er der udarbejdet et årshjul, der på en overskuelig måde sætter afdelingsbestyrelsens arbejde med markvandring, regnskab - og budgetprocedure, herunder afdelingsmøder og generalforsamlinger/repræsentantskabsmøder i system. Der er blandt andet udarbejdet en budgetprocedure der er sat i faste rammer og rutiner hvor afdelingsbestyrelsen inddrages. Der er udarbejdet notat til brug for nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelserne har drøftet udviklingen af beboerdemokratiet, og har sammen med Bovia planlagt forskellige kursusafiteter, som kan afvikles efter behov. Holdningen er at kurserne hellere skal holdes internt i fællesskab end eksternt.

## Boligorganisationen

Til nye afdelingsbestyrelser og medlemmer af organisationsbestyrelsen udsendes særskilt materiale for, at synliggøre arbejde og ansvar. Vurderingen er, at alle disse tiltag samlet set bidrager til at fremme et velfungerende beboerdemokrati og har en positiv effekt på forståelsen af arbejdet i den almene sektor.

---

*Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.*

---

Boligorganisationen er årligt til styringsdialogmøde med kommunen og der er løbende et godt og konstruktivt samarbejde med kommunen. Kommunen vil blive inddraget på væsentlige områder i forbindelse med renoveringsprojekter/helhedsplaner, hvor der skal Landsbyggefondsmidler ind i projektet. Derudover følges der op på de indgåede aftaler.

Bestyrelsen finder overordnet, at den sammen med administrationen arbejder for at løfte de udfordringer, der ligger i Folketingets krav og målsætninger for at have en velfungerende boligorganisation og administration.

## Opsummering

Der er fortsat stor fokus på afdelingernes totaløkonomi, herunder at budgetterne udarbejdes på realistiske forudsætninger og at der er tilstrækkelige henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse.

Gennem samarbejdet med Bovia, herunder arbejdet med visioner samt effektiviseringsstrategi, er bestyrelsen kommet langt i bestræbelserne på at drive boligorganisationen effektivt. I arbejdet indgår inddragelse af beboere og beboerdemokratiske forhold hvilket i særdeleshed kommer til udtryk i forbindelse med renoveringsprojekterne. Arbejdet med renoveringsprojekterne vurderes at være med til at sikre, at boligerne på sigt får et kvalitetsløft, og dermed fortsat kan lejes ud. De nuværende udlejningsregler er efter bestyrelsens mening ganske velfungerende og med til at skabe en velafbalanceret beboersammensætning i boligorganisationen.

Boligorganisationen vil fremover have en andel i nybyggerierne i kommunen for at dække den efterspørgsel, der har været efter lejeboliger. Det må dog konstateres, at udbuddet på lejeboliger generelt ikke kan dække efterspørgslen. Billund Kommune er i vækst og befolkningsprognoserne viser stigende tilgang af borgere til kommunen. I forbindelse med kommende byggerier vil placering i byen, størrelser på boliger samt huslejeniveau blive nøje overvejet, og det vil ske i tæt dialog med kommunen. Kommunen har udmeldt at den gerne ser at der er fokus på kvalitet når der skal opføres nybyggerier. Dette er bestyrelsen enig i og vil arbejde for at det er et væsentligt område der skal indarbejdes i byggeprogrammet.

I indeværende år har der været en god og konstruktiv dialog med kommunen. En dialog der blandt andet har fokus på de udfordringer boligorganisation og kommunen har for at skabe gode boliger i kommunen.

Det er bestyrelsens opfattelse, at samarbejdet mellem bestyrelsen og administrationen er med til at sikre, at der i fællesskab arbejdes med at opfylde de mål som lovgivningen stiller til boligorganisationen. De interne forretningsgange er med til at sikre at boligorganisationen agerer ud fra målsætninger om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed.

## Bestyrelsen

Boligorganisationen

**OPGØRELSE AF LEJEMÅLSenhEDER**

**Boligorganisationen**

Nr. 0433  
 Byggeföreningen af 1949  
 Nørregade 36  
 7200 Grindsted  
 Tlf. 75 32 33 88

info@bovia.dk  
 www.bovia.dk

CVR-nr. 14964819

**Administrator**

Nr. 8032  
 BOVIA  
 Engstien 2 A  
 6000 Kolding  
 Tlf. 75 52 53 44

info@bovia.dk  
 www.bovia.dk

CVR-nr. 31737087

**Tilsynsførende kommune**

Nr. 0530  
 Billund Kommune  
 Jorden Rundt 1  
 7200 Grindsted  
 Tlf. 72 13 11 00

kommunen@billund.dk

Boligforeningen omfatter pr. 31. december 2017 i alt 284 lejemålsenheder, der fordeles således:				
Antal afdelinger: 4	Antal lejemål	Antal m2	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Boliger	274	20.360	1	274
Erhvervslejemål	0	0	særligt beregnet	0
Institutioner	0	0	særligt beregnet	0
Garager og carporte	50		1/5	10
I alt	324	20.360		284

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer. Reglerne er fastsat i almenboligloven og driftsbekendtgørelse med tilhørende bilag. I det omfang der ikke er fastsat almene regler gælder årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste regnskabsprincipper er følgende:

### Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå boligorganisationen og aktivet kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Tilgodehavender hos fraflyttede beboere – ved et regnskabsårs udgang – afskrives fuldt ud, såfremt der ikke er indgået en aftale om gældens afvikling.

### Specifikt for boligorganisationens årsregnskab.

Forrentning af mellemregningskonti:

Boligorganisationens gæld til afdelingerne er forrentet med 0,94 % p.a., beregnet som dag til dag rente. Renten er tilskrevet ved regnskabsårets udgang.

Dispositionsfonden er forrentet med 0,00 % p.a..

Administrationsbidrag:

Administrationsbidragene er fastsat ud fra kravet om kostægthed. Bidragene er opkrævet pr. 1. juli for hele året.

Materielle anlægsaktiver:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

traktor (fælles): 7 år  
varebil (fælles): 7 år

Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning:

Værdipapirer værdiansættes til kursværdi. Op- og nedskrivninger i forh old til anskaffelsessummen indregnes i resultatopgørelsen. Opskrivningen under egenkapitalen er overført til arbejdskapitalen.

Henlæggelser:

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 20-årige vedligeholdelsesplaner/-budgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og turnus vedligeholdelse af alle bygningsdele, bortset fra udskiftning af tage, vinduer, døre og facader.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter den såkaldte A-ordning. Henlæggelser fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelsen indregnes som fastsat i budgettet. Disse henlæggelser kan forbruges i henlæggelsesåret.

Henlæggelsen til tab ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen i det omfang, der skønnes at være risiko for tab. Disse henlæggelser kan forbruges i henlæggelsesåret.



**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Årsregnskabet for 2017 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Grindsted, den 8. maj 2018

Sigfred Kristensen (formand)

Gitte de Fries Hansen

Børge Heering

Svend Ove Nielsen (næstformand)

Krista Kristensen

**LEDELSENS PÅTEGNING**

Regnskabsoplysninger med tilhørende noter giver efter min opfattelse et retvisende billede af årets resultat og den økonomiske stilling pr. 31. december 2017

Grindsted, den 8. maj 2018

Per Nielsen  
Direktør

**ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING**

Årsregnskabet for 2017 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Grindsted, den 8. maj 2018

Dirigent

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til den øverste myndighed i Byggeföreningen af 1949

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Byggeföreningen af 1949 for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den 8. maj 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

## UDGIFTER:

Konto	Note	Resultat 2017	Budget 2017 Ej revideret (1000 kr.)	Budget 2018 Ej revideret (1000 kr.)	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>					
501	A	Bestyrelsesvederlag m.v.	16.476	23	17
502	B	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	41.098	39	23
512	C	Forretningsførelse	1.150.575	1.151	1.167
513	D	Kontorholdsudgifter	26.183	36	39
514	E	Kontorlokaleudgifter	419	0	0
516	F	Særlige aktiviteter	0	0	17
521		Revision	48.000	47	47
530		<b>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</b>	<b>1.282.751</b>	<b>1.295</b>	<b>1.309</b>
532	G	Renteudgifter	239.701	225	225
533	H	Henl. af afd. bidrag til dispositionsfond	3.902.458	2.790	2.790
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>5.424.910</b>	<b>4.309</b>	<b>4.324</b>
541	I	Ekstraordinære udgifter	147.281	0	0
550			5.572.191	4.309	4.324
551		Overskud, henlagt til arbejdskapital	28.258	0	0
560		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>5.600.449</b>	<b>4.309</b>	<b>4.324</b>

## INDTÆGTER:

<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
601	J	Administrationsbidrag	1.060.760	1.061	1.134
603	G	Renteindtægter	242.694	225	225
604	H	Afdelingernes bidrag - dispositionsfond	3.902.458	2.790	2.790
607	K	Diverse indtægter	300	0	0
		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>5.206.211</b>	<b>4.075</b>	<b>4.148</b>
611	L	Ekstraordinære indtægter	394.237	234	176
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>5.600.449</b>	<b>4.309</b>	<b>4.324</b>

## BYGGEFORENINGEN AF 1949

Bolitgorganisationen

**BALANCE PR. 1. JANUAR 2018****AKTIVER:**

Konto	Note	Balance 31.12.2017	Balance 31.12.2016 (1.000 kr.)
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
713	M Aktier og andele	0	250
715	N Kapitalindskud, sideaktiviteter	300.000	0
716	O Indskud i Landsbyggefonden	2.009.942	1.835
720	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.309.942</b>	<b>2.085</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavende:			
721	P Afdelinger under modernisering	305.022	275
725	Debitorer	248.199	28
730	Tilgodehavende renter m.v.	18.140	0
731	Q Værdipapirer/obligationsbeholdning	12.124.801	10.746
732	Likvide beholdninger:		
	1. Bankbeholdning	4.805.297	5.610
	2. Girobeholdning	146.934	102
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>17.648.393</b>	<b>16.761</b>
750	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>19.958.334</b>	<b>18.845</b>

**PASSIVER:**

<b>EGENKAPITAL:</b>			
801	R Boligforeningsandele	199.275	199
803	S Dispositionsfond	7.006.212	5.768
805	T Arbejdskapital	533.790	506
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>7.739.277</b>	<b>6.473</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD:</b>			
821	U Afdelinger i drift	11.111.717	11.432
826	V Omkostninger	1.019.838	854
829	W Feriepengeforpligtigelse	87.503	86
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>12.219.058</b>	<b>12.373</b>
850	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.958.334</b>	<b>18.845</b>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
		Ej revideret (1000 kr.)	Ej revideret (1000 kr.)
Note A			
<b>501 BESTYRELSESVEDERLAG M.V.</b>			
1. Afdelinger i drift	16.476	23	17
	<u>16.476</u>	<u>23</u>	<u>17</u>

Note B

**502 MØDEUDGIFTER M.V.:**

1. Bestyrelses- og andre møder	25.791	5	9
2. Kursusudgifter	2.390	0	0
3. Repræsentation	12.917	30	10
4. Kørsel, diæter	0	1	2
5. Diverse	0	3	3
	<u>41.098</u>	<u>39</u>	<u>23</u>

Note C

**512 FORRETNINGSFØRELSE:**

Forretningsførelse Bovia 3.956 kr. pr. enhed inkl. moms	1.123.575	1.124	1.124
Tillægsydelse forbrugsregnskaber	27.000	27	43
	<u>1.150.575</u>	<u>1.151</u>	<u>1.167</u>

**OPGØRELSE AF NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER:**

Bruttoadministrationsudgifter	1.282.751		
Fradrag			
Ekstern driftsadministration	0		
Lovmæssige gebyrer	0		
Byggesagshonorar	0		
Nettoadministrationsudgifter	<u>1.282.751</u>		
Nettoadministrationsudgifter pr. enhed 284 stk.	<u>4.517</u>		

Note D

**513 KONTORHOLDSUDGIFTER**

1. Printer- og serviceaftaler	10.868	16	11
2. Telefon	0	0	8
3. Småanskaffelser	249	0	0
4. Porto - og andre gebyrer	11.443	13	12
5. Annonceudgifter	3.623	2	3
6. Forsikringer	0	6	6
	<u>26.183</u>	<u>36</u>	<u>39</u>

Note E

**514 KONTORLOKALEUDGIFTER:**

1. Vedligeholdelse	419	0	0
	<u>419</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note F

**516 SÆRLIGE AKTIVITETER**

1. Bovia Magasinet	0	0	17
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note	G	Resultat	Budget	Budget	
		2017	2017	2018	
		Ej revideret		Ej revideret	
		(1000 kr.)		(1000 kr.)	
<b>532 RENTEUDGIFTER</b>					
	1.	Dispositionsfond - rentesats diskontoen 0%	0	35	0
	2.	Afdelinger - rentesats 0,94%	129.947	135	225
	3.	Bank	17.061	5	0
	4.	Kurstab - obligationer m.v. (netto)	92.693	50	0
			<u>239.701</u>	<u>225</u>	<u>225</u>

**603 RENTEINDTÆGTER:**

	1.	Afdelingerne - rentesats 1%	1.593	0	0
	2.	Kursgevinst - obligationer m.v.	241.036	225	225
	3.	Debitorer	65	0	0
			<u>242.694</u>	<u>225</u>	<u>225</u>

**OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGTER:**

Nettorenteindtægt	<u>2.992</u>
Nettorenteindtægt pr. enhed 284 stk.	11

Note H

**533/604 HENLÆGGELSE AF BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN:**

	2.	Ydelser fra afdelinger vedr. udadmortiserede lån	3.635.070	2.528	2.528
	8.	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	267.388	261	261
			<u>3.902.458</u>	<u>2.790</u>	<u>2.790</u>

Note I

**541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:**

Tilskud fra dispositionsfonden					
	22.	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	147.281	0	0
			<u>147.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>147.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note J

**601 ADMINISTRATIONS BIDRAG:**

	1.	Afdelinger i drift bidrag kr. 3.640 pr. adm.enhed	1.033.760	1.033.760	1.090.560
		Tillægsydelse forbrugsregnskaber	27.000	27.000	43.200
			<u>1.060.760</u>	<u>1.060.760</u>	<u>1.133.760</u>

Note K

**607 DIVERSE INDTÆGTER:**

	1.	Diverse	300	0	0
			<u>300</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note	L	Resultat	Budget	Budget	
		2017	2017	2018	
		Ej revideret		Ej revideret	
		(1000 kr.)		(1000 kr.)	
<b>611 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
	1.	Indgået på tidl. afskrevne fordringer	12.940	0	0
			<u>12.940</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilskud fra dispositionsfonden					
	21.	Tilskud m.v.	0	0	0
	22.	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	147.281	0	0
			<u>147.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilskud fra arbejdskapitalen					
	6.	Diverse tilskud (Tilskud fra arbejdskapital BoSYD)	234.016	234.016	175.512
			<u>234.016</u>	<u>234.016</u>	<u>175.512</u>
Ekstraordinære indtægter i alt			<u>394.237</u>	<u>234.016</u>	<u>175.512</u>

Note M

**713 AKTIER OG ANDELE:**

	1.	Foreningsandele BoSYD	0	250
			<u>0</u>	<u>250</u>

Note O

**716 INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN:**

		Balance	Balance	
		31.12.2017	31.12.2016	
		(1000 kr.)		
	1.	BUNDNE A- og G-indsud	178.790	179
	2.	C-indsud	116.660	117
	3.	Egen trækingsret:		
		Primosaldo	1.539.064	1.381
		Årets tilgang (+)	160.433	158
		Årets afgang (-)	0	0
		Tilskrevne renter	14.995	0
			<u>1.714.492</u>	<u>1.539</u>
Indestående i alt			<u>2.009.942</u>	<u>1.835</u>

Note P

**721 AFDELINGER UNDER MODERNISERING:**

	1.	Mellemregning afdeling 1	305.022	275
			<u>305.022</u>	<u>275</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2017	Balance 31.12.2016
Note Q		(1000 kr.)
<b>731 VÆRDIPAPIRER/OBLIGATIONSBEHOLDNING</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2017	10.746.180	10.746
Tilgang	2.897.485	0
Afgang	-1.575.077	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2017	<u>12.068.588</u>	<u>10.746</u>
Opskrivninger pr. 01.01.2017	0	0
Opskrivninger	104.288	0
Opskrivninger pr. 31.12.2017	<u>104.288</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 01.01.2017	-48.075	0
Nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.2017	<u>-48.075</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31.12.2017	<u>12.124.801</u>	<u>10.746</u>

Note R

**801 BOLIGFORENINGSANDELE:**

Saldo pr. 1. januar 2017	199.275	199
Tilgang 2017	0	0
Afgang 2017	0	0
	<u>199.275</u>	<u>199</u>

Note S

**803 DISPOSITIONSFOND:**

1. Saldo pr. 1. januar 2017	5.767.762	4.899
Tilgang:		
4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	3.635.070	2.528
6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0	0
11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	267.388	264
12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	14.995	0
Afgang:		
21. Tilskud m.v. jf. specifikation	0	-51
22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	-147.281	-80
24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-2.531.721	-1.793
26. Tilskud fra Landsbyggefonden (Egen trækingsret)	0	0
Saldo pr. 31. december 2017	<u>7.006.212</u>	<u>5.768</u>
Saldo ultimo opdelt:		
Bunden del:		
35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	2.009.942	
Disponibel del:		
40. Disponibel del	<u>4.996.271</u>	
Saldo pr. 31. december 2017	<u>7.006.212</u>	
Disponibelt indestående pr. adm. enhed 284 stk.	17.593	

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2017	Balance 31.12.2016
Note T		(1000 kr.)
<b>805 ARBEJDSKAPITAL:</b>		
1. Saldo 1. januar 2017	505.532	517
Tilgang:		
2. Årets overskud	28.258	0
Afgang:		
4. Årets underskud	0	-12
Saldo pr. 31. december 2017	<u>533.790</u>	<u>506</u>
Saldo ultimo opdelt:		
Bunden del:		
7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	300.000	
8. Administrationsorganisations ejendom		
9. Diverse		
Disponibel del:		
10. Disponibel del:	<u>233.790</u>	
Saldo pr. 31. december 2017	<u>533.790</u>	

Note U

**821 AFDELINGER I DRIFT - MELLEMRREGNING:**

Afdeling 3	4.721.746	4.824
Afdeling 5	4.913.549	5.006
Afdeling 8	1.476.422	1.602
	<u>11.111.717</u>	<u>11.432</u>

Note V

**826 SKYLDIGE OMKOSTNINGER:**

1. Skyldig skat	15.423	20
2. Skyldig atp	1.704	2
3. Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	4.681	6
4. Pensionsbidrag	4.368	4
5. Revisionshonorar	47.000	46
6. Skyldige omkostninger	946.661	776
	<u>1.019.838</u>	<u>854</u>

Note W

**829 FERIEPENGEFORPLIGTIGELSE:**

1. Personale i administrationen og afdelinger	87.503	86
	<u>87.503</u>	<u>86</u>

**FAST NOTE SIDEAKTIVITETER**

Omsætning Driftsresultat Egenkapital

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

10. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornylsesselskaber	300.000
--	---------

## SPØRGESKEMA

Noter	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
	<b>Foreningen</b>			
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor – vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		x	
2.	Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		x	
3.	Er der foretaget opskrivninger på aktiver?		x	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		x	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.		x	
	c. Løbende retssager.		x	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x	
	e. Andre forhold?		x	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed?	x		
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		x	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelse af økonomien?		x	
	<b>Afdelingerne</b>			
9.	Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		x	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	x		
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	x		
11.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		x	
	b. Løbende retssager?		x	
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		x	
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?		x	
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		x	
	f. Andre forhold?		x	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	x		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?	x		
	c. Tab ved fraflytning?	x		
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	

## Noter til spørgeskema

- Ad. pkt. 5. Der er anvendt 144.885 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab v/lejeledighed.
- Ad. pkt. 9.b Afdelingsunderskud og underfinansiering vil blive afviklet efter lovens bestemmelser. Der er opsamlet underskud i afdeling 1.
- Ad. pkt. 10 Der har været tab v/lejeledighed i afdeling 3, 5 og 8.
- Ad. pkt. 12.a Der er fokus på niveauet af henlæggelser i relation til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det skønnes ikke tilstrækkelig over tid set i forhold til vedligeholdelsesbehovet.
- Ad. pkt. 12.b I afdeling 3 har der ikke været henlagt tilstrækkeligt til at dække årets istandsættelse ved fraflytning. I afdeling 8 skønnes henlæggelsen fremadrettet at være utilstrækkelig.
- Ad. pkt. 12.c Henlæggelsen til tab ved fraflytning oparbejdes løbende. I afdeling 1, 3 og 5 skønnes henlæggelsen fremadrettet at være utilstrækkelig.

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

**LEDELSENS PÅTEGNING**

Grindsted, den 8. maj 2018

Per Nielsen

Direktør

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Grindsted, den 8. maj 2018

Sigfred Kristensen (formand)

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM SPØRGESKEMAET**

Til Billund kommune og den øverste myndighed i Byggeföreningen af 1949

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om, hvorvidt medfølgende spørgeskema for den almene boligorganisation Byggeföreningen af 1949 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 er udarbejdet efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse. Spørgeskemaet er besvaret på grundlag af den almene boligorganisationers årsregnskaber for 1. januar 2017 - 31. december 2017, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Billund Kommune og øverste myndighed i Byggeföreningen af 1949 til vurdering af, om kravene til skemabesvarelse i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen er opfyldt, og kan ikke anvendes til andet formål.

### **Ledelsens ansvar**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for besvarelse af spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationers årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt ledelsen i alle væsentlige henseender har besvaret spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationers årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR - danske revisorerets retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Vi har som led i vores undersøgelser stikprøvevist undersøgt information, der understøtter besvarelse af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved besvarelse er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er besvaret i overensstemmelse med oplysningerne i den almene boligorganisationers årsregnskaber for 1. januar 2017 - 31. december 2017 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 8. maj 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702

**BYGGEFORENINGEN AF 1949**

**ÅRSREGNSKAB**

**2017**