

# BOLIGORGANISATIONEN

## BERETNING FOR 2018

### Økonomi

Hovedorganisationen kom i 2018 ud med et underskud på 22 tusind kroner, årets underskud skyldes primært større udgifter til revision i 2017, samt flere udgifter til møder og IT til markpersonalet.

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

Samarbejdet med Bovia fungerer godt og udvikler sig positivt.

### Lovgivning

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:

*"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.

### 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. Bestyrelsen og ledelsen har fastlagt og defineret følgende værdisæt:

- Troværdighed
- Åbenhed
- Helheder
- Samarbejde

Med det formål at optimere og drive boligorganisationen effektivt har bestyrelsen sammen med ledelsen arbejdet med mål, forretningsgange og retningslinjer. For nærværende pågår en proces for fastlægning af visioner for 2019 - 2023. Dette arbejde vil for alle boligorganisationer under Bovia munde ud i konkrete handlingsplaner og målsætninger.

### Effektivisering i den almene sektor

Danmarks Almene Boliger (BL) og Kommunernes Landsforening (KL), har indgået en aftale om effektivisering af den almene sektor på halvanden milliard i 2020 – set i forhold til regnskaberne for 2014. Effektiviseringen svarer til 8 pct. i forhold til regnskaberne i 2014. Effektiviseringsmålet er "et samlet mål for hele den almene boligsektor". Det er dog op til de enkelte boligorganisationer og afdelinger selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Boligorganisationerne står derfor overfor en række store udfordringer i de kommende år, når ministerierne og kommunernes ønsker og forventninger til de almene boligorganisationer skal realiseres.

Effektiviseringer handler for Bovia om, at få mere ud af de samme penge, eller at få det samme ud af færre penge eller måske endda at få lidt mere ud af færre penge samtidig med, at effektivitet er et udtryk for forholdet mellem den leverede aktivitet/kvalitet og den dertil medgåede ressourceindsats. Medarbejdere og ledere involveres i udarbejdelse af forslag til effektiviseringstiltag på baggrund af deres kendskab til potentialer, der hvor de er.

### Styringsreformen

Boligorganisationen er årligt til styringsdialogmøde med kommunen. Kommunen inddrages i alle væsentlige forhold, blandt andet i forbindelse med helhedsplaner - byggetekniske og / eller boligsociale - hvor der er Landsbyggefondsmidler med i projekterne. På styringsdialogmøderne bliver vi altid mødt med imødekommenhed og plads til drøftelser og løsningsmuligheder af såvel driftsmæssige, som politiske forhold.

Bovia afholder hvert år i januar et orienteringsmøde for organisationsbestyrelserne af de selskaber, som administreres af Bovia. På dette møde orienteres der blandt andet om de seneste dialogmøder.

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.

### 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. Byggeföreningen 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. 1: Udvendige adgangstrapper på Jagtvej 4 – 30 og 3 – 19 er overordnet set udtjente, og projekt med delvis ekstern finansiering må forventes indenfor kommende få år.
- Afd. 3: Der er på ordinært afdelingsmøde 2018 godkendt udsk. af døre og vinduer på Prærien. Projektet har været i udbud med afholdelse af licitation februar 2019.

Godkendelse af låneoptag er fremsendt til Billund Kommune.

Forventet opstart af renoveringsarbejderne er ca. 1. maj 2019.

Derudover pågår i samarbejde mellem inspektør samt afdelingsbestyrelsen arbejde omkring køkken- og badrenoveringer via reglerne om råderet samt ændring af affaldsordning ved boligerne på Grønningen fra opsamling i affaldscontainere placeret ved opgangstrappe til placering af opsamlingssted fri af bygningerne.

- Afd. 8: Kommende projekt vedr. tagrenovering da denne er ved at være udtjent.

Da taget er en del af en ejerforening, er der efter afholdt møde med Per Terkelsen, Borgergade 16 A-B. (st. etagen) besluttet udarbejdelse af rapport for vurdering af restlevetiden samt får lavet økonomioverslag på udskiftningen.

Rapport er modtaget fra Rambøll, som skriver, at der er forventet restlevetid på mellem 1 – 2 år samt 5 – 7 år (min.) på taget (alt efter beliggenhed på bygningen).

Der er udarbejdet overslagspris på ca. kr. 4.100.000 inkl. moms ekskl. omkostninger til lånefinansiering, honorar m.v.

Samlet vil afd. 8 skulle afholde 2/3 af de samlede udgifter, mens Per Therkelsen vil skulle afholde 1/3 jf. fordelingsnøglen i ejerforeningsvedtægterne.

Sagen genoptages i løbet af 2019.

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 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.

### Udlejning og venteliste

I Byggeföreningen af 1949 blev der i alt registreret 50 fraflytninger i 2018. Boligorganisationen havde i december 2018 to 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 2019 i alt 13.365 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 Byggeföreningen af 1949 er 270 personer aktive på den almindelige venteliste og 14 personer er aktive på oprykningsventelisten.

### Afdelingernes samlede driftsudgifter

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om at almene boligorganisationer skal fastlægge udgiftsmål for samtlige boligafdelinger for de kommende 4 år. Udgiftsmålet vedrører boligafdelingens samlede driftsudgifter. De 4-årige måltal for afdelingernes samlede driftsudgifter har vi i år valgt at beskrive med ord fremfor med tal. For nærværende giver det ikke meget værdi at opstille 4-årige måltal for hver enkelt afdelings samlede driftsudgifter eftersom vi i forbindelse med udarbejdelsen af budget 2019 alene tog stilling til 2019. Ambitionen for udarbejdelse af budget 2020 er, at give bedste bud på mellemlang sigt således, at vi i regnskabet for 2019, kan præsentere de 4-årige mål.

Vores overordnede intension for udviklingen i afdelingernes samlede driftsudgifter samt huslejen er, at disse skal følge markedets prisudvikling.

I Bovia regi er der fokus på effektivisering af eksisterende processer og tanken er at de potentielle gevinster det vil medføre skal komme afdelingernes planlagte vedligeholdelse til gode ved at øge de årlige henlæggelser. Målet med at afdelingerne skal spare mest muligt op til den planlagte vedligeholdelse samtidig med at vi alene ønsker, at huslejen skal følge markedets prisudvikling vanskeliggøres af at de faste udgifter, i flere tilfælde, stiger betydeligt mere end markedets prisudvikling (fx ejendomsskatten, lønudgifter, der er overenskomstreguleret og udgiften til renovation, der påvirkes af kommunens affaldsplan).

Forventningen til udviklingen i de faste udgifter betyder, at vores fremtidsprognose på mellemlang sigt for afdelingernes samlede driftsudgifter samt huslejen, bliver en gennemsnitlig årlig stigning på 2 - 4%.

Generelt set så har afdelingerne, både i Bovia regi og i branchen generelt, ikke en tilstrækkelig opsparing til at kunne dække udgifterne til den planlagte vedligeholdelse på sigt. Nogle afdelinger ser i kroner øre ud til at have en fin opsparing, men har til gengæld et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Historisk har der ikke været henlagt tilstrækkeligt og større aktiviteter er enten blevet udskudt i videst muligt omfang eller i høj grad blevet finansieret via lån. Fremadrettet vil de større aktiviteter som fx udskiftning af tag, kloak, vinduer og lign. blive indarbejdet i afdelingernes langtidsbudgetter og på sigt i større og større grad blive finansieret via henlæggelserne. Afdelingernes opsparede henlæggelser reducerer behovet for senere optagelse af forbedringsarbejderlån<sup>1</sup>.

For at få oparbejdet en tilstrækkelig opsparing til afdelingernes planlagte vedligeholdelse, er der fokus på to ting:

- 1) at øge årets henlæggelser og
- 2) at få mest muligt ud af afdelingens midler ved at tænke i ensartede produkter samt på tværs af selskaber og afdelinger for at opnå stordriftsfordele

Effektiviseringer kan koste penge "up front" og effekten viser sig i nogle tilfælde først efter en årrække. Derudover hentes besparelsen primært første gang, der eksempelvis laves et udbud som fx ved forsikringer - dog skal der fortsat være fokus på adfærd, herunder at begrænse skader - så præmien forbliver lav.

### Egenkontrol

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol. Der er således tale om et nyt krav, hvor 2018 er opstartsåret for tanker vedrørende det set up og den turnusbetragtning, der viser, at vi indenfor en årrække kommer rundt om alle væsentlige og risikobehæftede områder. Vi er ikke nået dertil hvor vi kan vise en komplet turnus, der kommer hele vejen rundt om forretningen. Vi har derfor valgt, at give en status på hvor i processen vi er.

#### Status på egenkontrol 2018:

Arbejdet med egenkontrol i Bovia og udvælgelse af fokusområde i 2018 er sket i sammenhæng med en række initiativer, der bl.a. udspringer i de mange ressourcer, der i 2017 og 2018 er brugt på sammenlægning/konvertering af databaserne mellem BoSyd og Bovia.

Denne sammenlægning og konvertering af data og kontoplaner giver i fremtiden en fælles referenceramme for alle boligorganisationerne i Bovia. Rammen er afgørende for at kunne arbejde med udvikling af best practice i Bovia og dermed også grundlaget for, at der kan udvikle sig et arbejdsmiljø i Bovia, hvor det er naturligt at have fokus på produktivitet og effektivitet i den daglige opgaveløsning og få optimeret og beskrevet væsentlige forretningsgange.

---

<sup>1</sup> Udgifter til forbedringsarbejderlån indgår i den model, der anvendes til estimering af/opfølgning på at nå branchens effektiviseringsmål på 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020. Ved fokus på opsparing fremfor lån - understøttes branchens effektiviseringsmål, selvom effekten først bliver synlig efter en længere årrække. Et dilemma for boligorganisationerne er dog, at det er en anden model (med færre udgiftsposter, som input) der anvendes i styringsdialogen og til måling af afdelingernes effektivitet. Dilemmaet ligger i en tvivl om, hvilken model der skal fokuseres på og styres efter.

## Boligorganisationen

Med hensyn til kravet om fastlæggelse af udgiftsmål for samtlige boligafdelinger for de kommende 4 år, så er status, at budgettets udgiftsposter som udgangspunkt tages i det nuværende budget. Bovia har pt. ikke et systemmæssigt set-up, der kan understøtte en 4 år budgettering på alle udgiftsområder. Der arbejdes derimod aktivt med kvaliteten i langtidsplanlægningen på drift og vedligeholdelse, da det vil være afgørende for at lave troværdige måltal på de samlede driftsudgifter. Samtidig er flere væsentlige driftsudgifter (afgifter på forbrug, ejendomsskatter mv.) i afdelingernes samlede driftsudgifter styret af udefra kommende forhold, som afdelingerne ingen indflydelse har på. Så hvis det skal give mening og værdi at arbejde med måltal for de kommende 4 år, så bør det være med fokus på de udgiftsområder, hvor det er afdelingens adfærd og valg, der er afgørende for de samlede driftsudgifter. Metoder hertil skal der arbejdes med i de kommende år i Bovia.

Fokusområderne i egenkontrollen er sammenfattet i nedenstående tabel og beskrevet i efterfølgende tabel med hensyn til motivationen for udvælgelsen, status samt beskrivelse af den løbende opfølgning:

2017	2018	2019	2020
Sammenlægning af databaser i Bovia			
	Administration af husleje i Bovia		
	Fraflytninger		
	Kreditorer		
	Bankaftaler		
	Restancer/ Skyldnere		
	Bogføring/regnskab ved byggeri		
	Udvikling af metode til 4 år måltal		

	Motivation for udvælgelsen	Status	Den løbende opfølgning på egenkontrol
<b>Sammenlægning af databaser i Bovia</b>	Ultimo 2017 er der sket en sammenlægning og konvertering af databaserne fra BoSyd til Bovia.	Der er i 2018 arbejdet med at udnytte de muligheder som sammenlægning af databaserne giver for at skabe best practice på de forskellige driftsområder.	Der vil i 2019 skulle arbejdes videre med at udnytte de synergi-effekter, der opnås ved, at kan udvikle best practice ud fra en fælles database.
<b>Administration af husleje i Bovia</b>	Huslejen er afdelingernes indtægtskilde. Korrekt og rettidig kørsel af denne er derfor af afgørende betydning. I 2017 og 1. kvartal 2018 var huslejekørslen placeret på en økonomimedarbejder, hvilket var et sårbart set-up.	I 2018 er forretningsgange og processer forbundet med huslejekørslen blevet gennemgået med ekstern konsulent med henblik på risikoreduktion og effektivisering.  Der er udarbejdet en procesbeskrivelse for huslejeadministrationen, som nu køres af et Husleje-team på tre medarbejdere i økonomiafdelingen. Teamet er nu i løbende dialog omkring den månedlige huslejekørsel. Personafhængigheden er hermed minimeret.  Det nye set-up omkring huslejekørsel har samtidig givet en effektiviseringsgevinst, så den tidligere medarbejder i økonomiafdelingen nu er ansat i en anden stilling i Bovia	Info fra Huslejeteamet er et fast punkt på økonomiafdelingens månedlige personalemøde. Teamet har således mulighed for løbende at være i dialog med den øvrige afdeling omkring forbedringsinitiativer.
<b>Fraflytninger/flyttesyn</b>	I fraflytningssager hvor de samlede håndværkerregningerne overstiger 10% af synsmedarbejdernes vurdering af hvad det vil koste at udføre arbejdet i en flytte sag. Det er afdelingerne, der betaler den del, der	I 2018 er arbejdet på fraflytningsområdet startet op. For nærværende arbejdes der med: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektivisering, herunder ønskes E-syn indført i alle boligorganisationer. En optimal</li> </ul>	Som interne kontroller og målinger følges udviklingen på regninger, der overstiger 10%, så effekten af

## Boligorganisationen

	<p>overstiger 10% af synsmedarbejderens vurdering. Derudover kan oprettelse af rekvisitioner være fejlbehæftet, hvilket betyder, at flere medarbejdere bruger tid på at rette op på de fejl, der forekommer. Oplæring og en fast struktur i forbindelse med fraflytninger er et oplagt indsatsområde.</p>	<p>opsætning af E-syn kræver, at priser og mængder skal være på plads, så der kan laves udbud og kvm-priser, E-syn vil minimere fejlvurderinger samt fejl mulighed på rekvisitioner. E-syn uden pris og mængder vil dog kunne minimere administrative fejl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forretningsgangsbeskrivelse, der understøtter fraflytningsprocessen indtil E-syn er indført.</li> <li>• Oplæring af synsmedarbejdere i forhold til forretningsbeskrivelser.</li> </ul> <p>Fokusområdet fortsætter i 2019.</p>	<p>de igangsatte initiativer kan konstateres og dokumenteres.</p>
<b>Kreditorer</b>	<p>Boligorganisationen har mange kreditorer og dermed rigtig mange regninger, der løbende skal betales.</p> <p>Det er derfor afgørende at have fokus på alle forhold ved behandling af kreditorer. Lige fra kreditoroprettelse, oprettelse af rekvisitioner, ved bestilling af varer og serviceydelser, til godkendelse, betaling og kvalitetskontrol - i henhold til aftalen - når arbejdet er udført.</p> <p>Der har ikke tidligere været stillet krav til leverandører i rekvisitioner, der anvendes i Bovia</p>	<p>I 2018 er der etableret et Bogholder-team, som har fokus på de administrative processer omkring kreditorer.</p> <p>I 2018 er der sket ajourføring af samarbejdsbetingelserne i rekvisitioner, der anvendes i Bovia.</p> <p>I forhold til effektivisering af kreditorbehandlingen stilles der nu krav til leverandørerne om elektroniske fakturaer, og at samhandelsbetingelser skal overholdes. Der er nu skærpede krav til indhold i fakturaerne. Hvis der f.eks. er flere af boligorganisationerne, der skal betale, kræves der nu en regning pr. selskab, eftersom dette reducerer den manuelle behandling og fejlmulighed. Kravet om rette cvr.nr på fakturaen styrker også muligheden for at hjemtage moms på udgiften i Bovia. Som dermed er med til at mindske udgifter, der påvirker administrationsbidraget.</p> <p>Tilsvarende må der kun være en faktura pr. rekvisition. Da samhandlen og bogføringsprocessen kan styres på rekvisitionsnumre. Hvilket effektiviserer bogføringsprocessen.</p> <p>Der er i 2018 opstartet intern undervisning i oprettelse af rekvisitioner og brugen af de forskellige typer.</p> <p>Der er i fælles EL-udbud stillet krav til EL-leverandøren omkring fakturering. Denne aftale iværksættes i 2019 og vil betyde en væsentlig effektivisering af bogføring af EL-fakturaer.</p>	<p>Info fra Bogholder-team er et fast punkt på økonomiafdelingens månedlige personalemøde. Teamet har således mulighed for løbende at være i dialog med den øvrige afdeling/organisation omkring forbedringsinitiativer.</p>
<b>Bankaftaler</b>	<p>Boligorganisationer der administreres af Bovia anvender primært Danske Bank og Sydbank. De har alle indtil ultimo 2018 været administreret i selvstændige aftaler, som</p>	<p>I 2018 er der sket en opdatering af fuldmagtforhold i Danske Bank. Således at alle boligorganisationer er samlet i et fælles banksystem, som løbende administreres</p>	<p>Der sker løbende ajourføring af brugerne i banksystemerne i Danske Bank og Sydbank.</p>

## Boligorganisationen

	<p>var aftaler, der var meget svære og tidskrævende at ajourføre. Hvilket gav stor sårbarhed i ferieperioder. Herudover var der en risiko for, at fratrådte medarbejders adgange ikke blev spærret.</p>	<p>og ajourføres af 2 chefer i forening. Vi har således nu fuldt overblik over brugeroprettelsen.</p> <p>I Sydbank, der anvendes af 2 boligorganisationer, er der i 2018 implementeret tilslutning til administrationsmodullet. Således 2 chefer i forening kan varetage administrationen af brugerne.</p> <p>Brugerne er oprettet således, at alle pengetransaktioner kræver 2 i forening.</p> <p>Det er således nu muligt hurtigt og effektivt at tildele og ændre rettigheder til medarbejdere.</p>	<p>I 2019 undersøges om der også kan ske en sammenlægning af de to nuværende administrationsaftaler i Sydbank til en fælles Bovia aftale.</p>
<b>Restancer</b>	<p>Efter sammenlægning af flere administrative enheder var der forskellige kutymen og forretningsgange omkring betalingsaftaler, rykker og inddrivelse af fraflyttergæld i Bovia. Samtidig kom der i 2018 skærpede krav til håndtering af personfølsomme forhold.</p> <p>De manglende regler omkring restancer har særligt i AAB medført en tendens til, at der hos nogle beboere var opstået en forventning om, at der kan opnås kredit på huslejen. En forventning, som de kommunale sagsbehandlere også var begyndt at bruge.</p> <p>Derfor var det hensigtsmæssigt at lave en fælles politik i Bovia omkring betalingsaftaler, rykker og restancer, som administrationen kan arbejde efter. En fælles politik sikrer, at alle beboere og restancer – som udgangspunkt - sagsbehandles ens og effektivt i Bovia.</p>	<p>I 2018 er der etableret et Inkassoteam, som har fokus på processerne omkring huslejerestancer og skyldnere.</p> <p>Ultimo 2018 er der udarbejdet en politik for håndtering af restancer og skyldnere i Bovia. Politikken er en beskrivelse og et regelsæt for, hvorledes restancer og skyldnere fremadrettet skal håndteres. Politikken indeholder dermed effektivisering af arbejdsgange, herunder også tilskynder til adfærdsendring hos de beboere, der har udnyttet de manglende regler på området.</p> <p>Det administrative system skal tilrettes til politikken og udrulles i 2019. Herefter vil man således kunne arbejde som ét team med restancer i Bovia, da alle beboere/skyldnere og restancer – som udgangspunkt - behandles ens i alle boligorganisationerne i Bovia.</p>	<p>I første omgang foretages om 12 måneder en kvalitativ opfølgning på om indsatsen har haft en effekt ved at spørge de medarbejdere, der har med skyldnere at gøre.</p> <p>Info fra Inkassoteamet er et fast punkt på økonomiafdelingens månedlige personalemøde. Teamet har således mulighed for løbende at være i dialog med den øvrige afdeling/organisation omkring forbedringsinitiativer.</p>
<b>Bogføring/regnskab ved byggeri</b>	<p>På nuværende tidspunkt er der mange uafsluttede byggeregnskaber, hvilket giver udfordringer ift. LBF, kommunen og långiver. Formålet med fokus på optimering af bogføring ved byggeri er at gennemgå forretningsgange og processer, så det bliver hurtigere og mindre ressourcekrævende at aflægge byggeregnskab, samt at hjemtage den dertilhørende finansiering.</p>	<p>Der i 2018 etableret standardkontoplaner svarende til skematikkravene for byggeri.</p> <p>Ultimo 2018 har økonomiafdelingen og byggeafdelingen været i dialog om, hvordan vi fremover kan anvende standardkontoplanerne til at gennemføre en optimering af hele bogføringsprocessen men også den styringsmæssige opfølgning på forbruget i forhold til budgettet. Inden løsningen kan udrulles i 2019, skal der etableres en systemmæssige opsætning i forhold til ekstern rådgiver. Beskrivelse af processen og oplæring i brug af rekvisitioner.</p>	<p>Målet er at byggeprojekter, der er opstartet i de nye kontoplaner og afsluttes i et givet regnskabsår, skal afsluttes senest i forlængelse med regnskabsafslutningen og sendes til revision.</p>

**Økonomistyring**

I tæt samspil med egenkontrollen etableres en betryggende økonomistyring for at sikre hensigtsmæssig brug af boligorganisationernes knappe ressourcer. Der arbejdes på sigt hen imod en samlet Bovia økonomihåndbog, der blandt andet omhandler økonomistyring i Bovia. Økonomihåndbogen vil således også blive et strategisk administrationsgrundlag i forhold til

Boligorganisationen

eventuelle nye boligorganisationer i Bovia. I det efterfølgende vil de overordnede tanker vedrørende økonomistyringen i Bovia blive skitseret:

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Finansiel styring	Kapacitetsstyring	Aktivitetsstyring
<i>Fordeling, udnyttelse og anskaffelse af finansielle midler med givne ressourcer og aktiviteter</i>	<i>Fordeling, udnyttelse og anskaffelse af ressourcer med givne aktiviteter og finansielle midler</i>	<i>Inden for givne kapacitetsmæssige og finansielle rammer at udføre aktiviteter der i sidste instans tjener beboerne, boligorganisationen og samfundet bedst</i>
Budgettering & budgetopfølgning  Prioritering af såvel dispositionsfondens midler samt hvad afdelingernes henlæggelser skal gå til  Likviditetsstyring  Fastlæggelse af interne procedurer for regnskabsopgaven	Kapaciteten udgøres af materielle og ikke-materielle aktiver (fx bygninger, maskiner, redskaber, it-systemer og medarbejderressourcer)  Ressourcestyringssystemet bidrager med viden om anvendt kapacitet i form af medarbejdere og maskiner. Denne information bidrager med viden der skal understøtte optimal dimensionering.  Kapacitetsstyringen tilstræber optimal dimensionering, omkostningsbevidsthed og effektiv drift.	Aktivitetsstyring forekommer fx i forbindelse med nybyggeri, renovering og løbende drift.  Styring af aktiviteter ved nybyggeri og større renoveringsprojekter varetages af Bovias byggetekniske afdeling.  Styring af aktiviteter i den løbende drift foretages af inspektørerne via langtidsbudgettet for drift og vedligeholdelse.  I forbindelse med løbende tilpasning og prioritering af aktiviteter efter det faktiske behov, kan ressourcestyringssystemet give et overblik over ressourcer anvendt på hovedaktiviteter.

Økonomistyring i Bovia - der skitseres i det efterfølgende - vil være afgørende for ambitionerne omkring den løbende afrapportering til organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse. Ambitionen er blandt andet at kunne levere et flerårigt og strategisk perspektiv, der modsvarer mål og opgaver, herunder investeringsplaner, afskrivninger, opsparing/henlæggelser samt etablering af en hensigtsmæssig budgetpraksis og løbende budgetopfølgning.

Finansiel styring

I Bovia regi er der fastlagte interne procedurer for udarbejdelse af såvel regnskaber som budgetter i boligorganisationerne. I regnskabsammenhæng arbejdes der ud fra en afstemnings-/materialeliste, der i hovedtræk beskriver samtlige opgaver, forbundet med udarbejdelsen af årsregnskabet, på tværs af alle de af Bovia administrerede boligorganisationer.

Efter samme tankegang, om at ensarte handlinger på tværs af boligorganisationerne, arbejdes der ved budgetlægningen ud fra en fælles skabelon, der viser afdelingernes indtægts- og udgiftsposter samt de bagvedliggende forudsætninger, som alle afdelingernes budgetter, i alle boligorganisationerne under Bovia, er bygget op omkring. De grundlæggende budgetforudsætninger er ens på tværs af alle boligorganisationerne, dog tilpasset de forskellige kommunale- og afdelingsspecifikke forhold.

Den løbende budgetkontrol er en væsentlig kontrol i den finansielle styring. For nærværende arbejdes der på et oplæg over ansvarlige udspecificeret på kontogrupper. Denne kontrol identificerer blandt andet om der er forhold ved bestillingen (oprettelse af rekvisitioner) eller ved godkendelsen af regninger, der skal forbedres. Gennemsigthed over de finansielle transaktioner, herunder "se adgange" i økonomisystemet samt udbredelsen af vedhæftede bilag på alle posteringer i økonomisystemet, mindsker risikoen for besvigelser, eftersom flere brugere kan identificere hvorvidt, der er noget, der ser forkert ud.

I 2019 arbejdes der på kvartalsvis lukning af regnskabsperioder for herigennem at udvikle en effektiv budgetopfølgningsskulptur i Bovia.

På afdelingsbestyrelsesniveau er der udarbejdet et årshjul, der på en overskuelig måde sætter afdelingsbestyrelsens arbejde med markvandringen, 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 et notat til brug for nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Prioriteringen af hvad dispositionsfondens midler samt afdelingernes henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse går til udgør en del af den finansielle styring. Organisationsbestyrelserne bliver løbende orienteret og drager igennem beslutninger om disponering/prioritering af dispositionsfondens midler omsorg for afdelingernes tilstand.

Trækket på såvel dispositionsmidler og henlæggelserne til den planlagte vedligeholdelse skal styres over en forholdsvis lang tidshorizont. For henlæggelserne betragtes en periode på 10 til 20 år. Styringen foretages primært af den for afdelingens ansvarlige inspektør, der sørger for prioriteringen af aktiviteter til den løbende planlagte drift og vedligeholdelse og at det samlede træk på henlæggelserne er retvisende dvs., at de budgetterede aktiviteter samlede set dækker afdelingens behov på tilfredsstillende og forsvarlig vis.

I forbindelse med prioritering af drift og vedligeholdelsesaktiviteter, herunder trækket på henlæggelserne, er Bovias inspektører årligt på besigtigelse i afdelingerne for at vurdere afdelingernes tilstand - den opsamlede viden indarbejdes i afdelingernes langtidsbudgetter. På denne besigtigelse/markvandring har afdelingsbestyrelserne mulighed for at deltage og komme med input til vedligeholdelsen, ligesom de øvrige beboere har mulighed for at komme med ønsker på afdelingsmødet, hvor det kommende års budget, herunder den planlagte vedligeholdelse skal godkendes. Ved udarbejdelsen af budgettet er administrationen meget opmærksom på dels huslejeniveauet og dels henlæggelserne til den planlagte vedligeholdelse. For langt de fleste afdelinger er de opsavede henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse ikke tilstrækkelige over



### Boligorganisationen

tid set i forhold til vedligeholdelsesbehovet. For at øge afdelingernes opsparing arbejdes der på to ting, dels at øge årets henlæggelser og dels at få mest muligt ud af de penge, der bruges på at vedligeholde afdelingerne. Der er dog tale om en øvelse, der tager mange år at få eksekveret.

Ambitionen i rapporteringsøje med er at udarbejde en fremtidsprognose for at synliggøre trækket på dispositionsfondens midler, trækket på/udviklingen i henlæggelsesniveauet, derudover også brugen af egen trækningsret (A - og G - indskud) samt håndtering/placering af overskudslikviditet.

#### Kapacitetsstyring

Udførelse af aktiviteter forudsætter, at boligorganisationen råder over den nødvendige kapacitet i form af materielle og ikke materielle aktiver såsom bygninger, maskiner, redskaber, it-systemer og medarbejdere med givne kompetencer. Medarbejderen må anses for den vigtigste ikke-materielle ressource. Udviklingen af medarbejdernes kompetencer samt rekruttering og fastholdelse af medarbejdere med de rette kompetencer får afgørende betydning, for det Bovia kan levere også i et strategisk perspektiv.

Etablering af stordriftsområder, har medført besparelser på afløsere for ejendomsfunktionærerne. Muligheden for at samle medarbejderne i større enheder med fælles mandskabsfaciliteter har gjort, at der har været bedre mulighed for at dække hinanden af ved fravær. Ressourcestyringssystemet bidrager med data, der udgør en del af grundlaget til optimal dimensionering og fordeling af medarbejdere og maskiner.

For så vidt angår kapacitet på IT-området, så er Bovia en del af et IT-samarbejde og understøtter behovet for IT, hvor brugerne involveres i afdækning af det reelle behov. Bovia ønsker, at forretningen styrer IT, så IT ikke styrer forretningen. Digitalisering og effektiv drift skal ske i respekt for beboerdemokratiet og den sociale sammenhængskraft i boligområderne.

#### Aktivitetsstyring

Den primære aktivitetsstyring relaterer sig til nybyggeri, renovering og løbende drift. Aktiviteter vedrørende nybyggerier og større renoveringsopgaver varetages af Bovias byggetekniske afdeling. Den byggetekniske afdeling varetager det professionelle samarbejde mellem alle byggeriets parter, som bygherrerådgivere for boligorganisationerne, deltager under byggesagens udførelse dvs. i projekteringsmøder, byggemøder og afleveringsforretninger. Derudover sikrer afdelingen, at ønsker og krav til den efterfølgende drift indarbejdes og forankres via digitale afleveringer - for nærværende anvendes programmet Ajour.

Aktiviteter vedrørende afdelingernes løbende drift styres af inspektørerne ud fra afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesbudget. I forbindelse med den løbende tilpasning og prioritering af aktiviteter efter det faktiske behov, giver ressourcstyringssystemet et overblik over ressourcer anvendt på hovedaktiviteter. Brugen af ressourcstyringen har ydermere medført, at administrationen har haft mulighed for at have fokus på arbejdsopgaverne og bestyrelsens ønsker i forhold til drift og vedligeholdelse af udearealer, affaldshåndtering og beboerservice, et arbejde der fortsætter de kommende år.

I rapporteringsøje er ambitionen at synliggøre ressourceforbrug og anvende relevante nøgletal til illustration af niveau og udvikling - dvs. benchmarking op imod interne og eksterne data. I dag rapporteres der om ressourceforbrug, og der leveres årligt en benchmarkrapport. De eksisterende rapporter nytænkes med jævne mellemrum således, at de på bedste vis understøtter virksomhedens og beslutningstagernes fokusområder.

### **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.

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 2018 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 0,03 % 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 forhold 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.

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

### **BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Årsregnskabet for 2018 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Grindsted, den 12. marts 2019

Sigfred Kristensen (formand)

Gitte de Fries Hansen

Børge Heering

Svend Ove Nielsen (næstformand)

Hanne Nielsen

### **LEDELSENS PÅTEGNING**

Regnskabsoplysninger med tilhørende noter giver efter min opfattelse et retvisende billede af årets resultat og den økonomiske stilling pr. 31. december 2018

Grindsted, den 12. marts 2019

Per Nielsen  
Direktør

### **ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING**

Årsregnskabet for 2018 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Grindsted, den 4. april 2019

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 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 revisionshandlinger 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 revisionshandling, 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.

Boligorganisationen

### **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 12. marts 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018

## UDGIFTER:

Konto	Note	Resultat 2018	Budget 2018 Ej revideret (1000 kr.)	Budget 2019 Ej revideret (1000 kr.)	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>					
501	A	Bestyrelsesvederlag m.v.	16.764	17	17
502	B	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	25.301	23	24
512	C	Forretningsførelse	1.166.775	1.167	1.185
513	D	Kontorholdsudgifter	43.595	39	26
516	E	Særlige aktiviteter	14.851	17	15
521		Revision	64.250	47	48
530		<b>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</b>	<b>1.331.536</b>	<b>1.309</b>	<b>1.315</b>
532	F	Renteudgifter	308.187	225	225
533	G	Henl. af afd. bidrag til dispositionsfond	4.288.098	2.790	3.898
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>5.927.820</b>	<b>4.324</b>	<b>5.438</b>
541	H	Ekstraordinære udgifter	184.116	0	134
550			6.111.936	4.324	5.572
551		Overskud, henlagt til arbejdskapital	0	0	0
560		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>6.111.936</b>	<b>4.324</b>	<b>5.572</b>

## INDTÆGTER:

<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
601	I	Administrationsbidrag	1.133.760	1.134	1.198
603	F	Renteindtægter	308.372	225	225
604	G	Afdelingernes bidrag - dispositionsfond	4.288.098	2.790	3.898
607	J	Diverse indtægter	300	0	0
		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>5.730.530</b>	<b>4.148</b>	<b>5.321</b>
611	K	Ekstraordinære indtægter	359.628	176	251
			6.090.157	4.324	5.572
621		Årets underskud	21.779	0	0
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>6.111.936</b>	<b>4.324</b>	<b>5.572</b>



## BYGGEFORENINGEN AF 1949

Bolitorganisationen

## BALANCE PR. 1. JANUAR 2019

## AKTIVER:

Konto	Note	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017 (1.000 kr.)	
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>				
Materielle anlægsaktiviteter:				
715	L	Kapitalindskud, sideaktiviteter	300.000	300
716	M	Indskud i Landsbyggefonden	2.171.191	2.010
720		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.471.191</b>	<b>2.310</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>				
Tilgodehavende:				
721	N	Afdelinger i drift	0	305
725		Debitorer	19.926	248
726		Andre tilgodehavende	175.985	0
730		Tilgodehavende renter m.v.	11.078	18
731	O	Værdipapirer/obligationsbeholdning	11.067.634	12.125
732		Likvide beholdninger:		
		1. Bankbeholdning	8.215.808	4.805
		2. Girobeholdning	0	147
		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>19.490.432</b>	<b>17.648</b>
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>21.961.622</b>	<b>19.958</b>

## PASSIVER:

<b>EGENKAPITAL:</b>				
801	P	Boligforeningsandele	199.275	199
803	Q	Dispositionsfond	8.323.129	7.006
805	R	Arbejdskapital	512.011	534
		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.034.415</b>	<b>7.739</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD:</b>				
821	S	Afdelinger i drift	11.804.602	11.112
826	T	Omkostninger	1.033.293	1.020
829	U	Feriepengeforpligtigelse	88.813	88
830		Moms m.v.	500	0
		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>12.927.208</b>	<b>12.219</b>
850		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>21.961.622</b>	<b>19.958</b>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
		Ej revideret (1000 kr.)	Ej revideret (1000 kr.)

Note A

**501 BESTYRELSESVEDERLAG M.V.**

1. Afdelinger i drift	16.764	17	17
	<u>16.764</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

Note B

**502 MØDEUDGIFTER M.V.:**

1. Bestyrelses- og andre møder	9.876	9	9
2. Kursusudgifter	5.972	0	0
3. Repræsentation	3.095	10	10
4. Kørsel, diæter	758	2	1
5. Diverse	5.600	3	5
	<u>25.301</u>	<u>23</u>	<u>24</u>

Note C

**512 FORRETNINGSFØRELSE:**

Forretningsførelse Bovia 3.956 kr. pr. enhed inkl. moms	1.123.575	1.124	1.141
Tillægsydelse forbrugsregnskaber	43.200	43	43
	<u>1.166.775</u>	<u>1.167</u>	<u>1.185</u>

**OPGØRELSE AF NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER:**

Bruttoadministrationsudgifter	1.331.536		
Fradrag			
Ekstern driftsadministration	0		
Lovmæssige gebyrer	0		
Byggesagshonorar	0		
Nettoadministrationsudgifter	<u>1.331.536</u>		
Nettoadministrationsudgifter pr. enhed 284 stk.		<u>4.689</u>	

Note D

**513 KONTORHOLDSUDGIFTER**

1. Tryksager og kontorartikler	1.310	0	0
2. Vedligeholdelse inventar og EDB-udgifter	7.365	0	0
3. Printer- og serviceaftaler	0	11	11
4. Telefon	10.799	8	0
5. Småanskaffelser	1.880	0	0
6. Porto - og andre gebyrer	10.085	12	12
7. Annonceudgifter	10.656	3	3
8. Juridisk assistance	0	0	0
9. Tidsskrifter og abonnementer	500	0	0
10. Forsikringer	1.000	6	0
11. Biler	0	0	0
	<u>43.595</u>	<u>39</u>	<u>26</u>

Note E

**516 SÆRLIGE AKTIVITETER**

1. Bovia Magasinet	14.851	17	15
	<u>14.851</u>	<u>17</u>	<u>15</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
Note		Ej revideret (1000 kr.)	Ej revideret (1000 kr.)
<b>F</b>			
<b>532 RENTEUDGIFTER</b>			
1. Afdelinger - rentesats 0,03%	3.774	225	225
2. Bank	48.715	0	0
3. Kurstab - obligationer m.v. (netto)	251.255	0	0
4. Gebyr	4.443	0	0
	<u>308.187</u>	<u>225</u>	<u>225</u>

**603 OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGTER:**

**RENTEINDTÆGTER:**

1. Afdelingerne - rentesats 1%	363	0	0
2. Bankbeholdning - rentesats variabel	473	0	0
3. Kursgevinst - obligationer m.v.	307.537	225	225
4. Debitorer	0	0	0
	<u>308.372</u>	<u>225</u>	<u>225</u>
Nettorenteindtægt	<u>185</u>		
Nettorenteindtægt pr. enhed 284 stk.	<u>1</u>		

Note G

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

1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	0	0	0
2. Ydelser fra afdelinger vedr. udadmortiserede lån	4.019.349	2.528	3.631
5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	0	0	0
8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	268.749	261	267
	<u>4.288.098</u>	<u>2.790</u>	<u>3.898</u>

Note H

**541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:**

Tilskud fra dispositionsfonden			
21. Tilskud m.v.	0	0	0
22. Tilskud til tab v/lejeledighed	184.116	0	134.342
	<u>184.116</u>	<u>0</u>	<u>134.342</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>184.116</u>	<u>0</u>	<u>134.342</u>

Note I

**601 ADMINISTRATIONS BIDRAG:**

1. Afdelinger i drift bidrag kr. 3.840 pr. adm.enhed	1.090.560	1.090.560	1.154.460
Tillægssydelse forbrugsregnskaber	43.200	43.200	43.200
	<u>1.133.760</u>	<u>1.133.760</u>	<u>1.197.660</u>

Note J

**607 DIVERSE INDTÆGTER:**

1. Administration, Grindsted Ejendomsselskab A/S	300	0	0
	<u>300</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
Note		Ej revideret (1000 kr.)	Ej revideret (1000 kr.)
<b>611 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
Tilskud fra dispositionsfonden			
21.	Tilskud m.v.	0	0
22.	Tilskud til tab v/lejedighed	184.116	134.342
		<u>184.116</u>	<u>134.342</u>
Tilskud fra arbejdskapitalen			
6.	Diverse tilskud (Tilskud fra arbejdskapital BoSYD)	175.512	117.008
		<u>175.512</u>	<u>117.008</u>
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>359.628</u>	<u>251.350</u>

	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017
Note		(1000 kr.)

**716 INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN:**

1.	BUNDNE A- og G-indsud	178.790	179
2.	C-indsud	116.660	117
3.	Egen trækingsret:		
	Primosaldo	1.714.492	1.539
	Årets tilgang (+)	161.249	160
	Årets afgang (-)	0	0
	Tilskrevne renter	0	15
	Ultimo saldo	<u>1.875.741</u>	<u>1.714</u>
	Indestående i alt	<u>2.171.191</u>	<u>2.010</u>

Note N

**721 AFDELINGER I DRIFT:**

1.	Mellemregning afdeling 1	0	305
		<u>0</u>	<u>305</u>

Note O

**731 VÆRDIPAPIRER/OBLIGATIONSBEHOLDNING**

	Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	12.068.588	10.746
	Tilgang	0	2.897
	Afgang	-805.911	-1.575
	Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>11.262.677</u>	<u>12.069</u>
	Opskrivninger pr. 01.01.2018	104.288	0
	Opskrivninger	0	104
	Opskrivninger pr. 31.12.2018	<u>104.288</u>	<u>104</u>
	Nedskrivninger pr. 01.01.2018	-48.075	-48
	Nedskrivninger	-251.255	0
	Nedskrivninger pr. 31.12.2018	<u>-299.331</u>	<u>-48</u>
	Saldo pr. 31.12.2018	<u>11.067.634</u>	<u>12.125</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017
--	-----------------------	-----------------------

Note P

(1000 kr.)

**801 BOLIGFORENINGSANDELE:**

Saldo pr. 1. januar 2018	199.275	199
Tilgang 2018	0	0
Afgang 2018	0	0
	<u>199.275</u>	<u>199</u>

Note Q

**803 DISPOSITIONSFOND:**

1. Saldo pr. 1. januar 2018	7.006.212	5.768
Tilgang:		
4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	4.019.349	3.635
11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	268.749	267
12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	0	15
Afgang:		
22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	-184.116	-147
24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-2.787.066	-2.532
Saldo pr. 31. december 2018	<u>8.323.129</u>	<u>7.006</u>

Saldo ultimo opdelt:

Bunden del:

35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716) 2.171.191

Disponibel del:

40. Disponibel del 6.151.938

Saldo pr. 31. december 2018 8.323.129

Disponibelt indestående pr. adm. enhed 284 stk. 21.662

Note R

**805 ARBEJDSKAPITAL:**

1. Saldo 1. januar 2018	533.790	506
Tilgang:		
2. Årets overskud	0	28
Afgang:		
4. Årets underskud	-21.779	0
Saldo pr. 31. december 2018	<u>512.011</u>	<u>534</u>

Saldo ultimo opdelt:

Bunden del:

7. Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger 300.000

Disponibel del:

10. Disponibel del: 212.011

Saldo pr. 31. december 2018 512.011

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note S

**821 AFDELINGER I DRIFT - MELLEMRREGNING:**

	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017
--	-----------------------	-----------------------

(1000 kr.)

Afdeling 1	213.567	0
Afdeling 3	4.828.973	4.722
Afdeling 5	5.165.469	4.914
Afdeling 8	1.596.593	1.476
	<u>11.804.602</u>	<u>11.112</u>

Note T

**826 SKYLDIGE OMKOSTNINGER:**

1. Skyldig skat	13.735	15
2. Skyldig atp	2.272	2
3. Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	4.717	5
4. Pensionsbidrag	9.080	4
5. Revisionshonorar	50.000	47
6. Kreditorer	82.129	0
7. Skyldige omkostninger	871.360	947
	<u>1.033.293</u>	<u>1.020</u>

Note U

**829 FERIEPENGEFORPLIGTIGELSE:**

1. Personale i afdelinger	88.813	88
	<u>88.813</u>	<u>88</u>

**FAST NOTE SIDEAKTIVITETER**

Omsætning Driftsresultat Egenkapital

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

10. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber		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 184.115 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 skønnes henlæggelsen at være på grænsen til det tilstrækkelige.

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

**LEDELSENS PÅTEGNING**

Grindsted, den 12. marts 2019

Per Nielsen

Direktør

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Grindsted, den 12. marts 2019

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 2018 - 31. december 2018 er udarbejdet efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse. Spørgeskemaet er besvaret på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber for 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationens 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 revisors 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 boligorganisationens årsregnskaber for 1. januar 2018 - 31. december 2018 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702