

BERETNING FOR 2018

Økonomi

De økonomiske resultater for afdelingerne og hovedorganisationen anses for værende tilfredsstillende for regnskabsåret 2018.

Årets resultat i hovedforeningen blev et overskud på 13 tusind kroner. Der har været færre omkostninger bredt fordelt over næsten alle omkostningstyper, samtidig har der været større nettorenteindtægter. Værdien af administrationsejendommen Engstien 2A er ud over almindelige afskrivninger på 250 tusind kroner, yderligere nedskrevet med 850 tusind kroner, den bogførte værdi udgør ultimo 2018 13,7 mio. kroner.

Der er 41 afdelinger med overskud eller nul-resultat og 8 afdelinger med underskud, i 4 afdelinger er det opsamlede resultat negativt. Der er stor forskel på, hvorledes afdelingernes driftsøkonomi hænger sammen, desværre er det således, at det er svært at komme ud af en svag driftsøkonomi, noget der arbejdes fokuseret på ved budgetlægningen. På den almindelige og planlagte vedligehold er der stor variation mellem afdelingerne. Generelt har afdelingerne haft større renteindtægter end forventet. I 2018 realiserede afdelingerne renteindtægter for 2,3 mio. kroner mod et budget på 1,4 mio. kroner, renten vil dog fortsat blive budgetteret forsigtigt.

Overordnet set er AAB's samlede økonomi sund og i balance.

Dispositionsfonden har i 2018 givet 3 mio. kroner til tilskud i afdelingerne, samt dækket tab ved lejeledighed for 8,6 mio. kroner, heraf er 6,3 mio. kroner tidligere hensat på byggetekniske helhedsplaner, hvor der ikke var tilstrækkelig med midler til at dække lejetabet, der er dækket tab ved fraflytninger for 354 tusind kroner.

Administrationen af boligorganisationens lejemål varetages via administrationselskabet Bovia som ejers af AAB, Billund Boligforening, Vejen Byggeselskab, Grindsted Boligforening og Byggeforeningen af 1949 (Grindsted). Bovia administrerer således omkring 8.000 enheder. I dag lejer Bovia lokalerne på Engstien, som AAB ejer. Udvidelsen af Bovia bevirker, at de nuværende lokaler ikke er tilstrækkelige, der er derfor igangsat en proces med at finde nye lokaliteter til Bovia. Når de nye lokaler er fundet og sikret, vil Engstien 2A blive sat til salg.

Samarbejdet med Bovia har som i tidligere år fungeret 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 fastlæggelse af visioner for 2019 - 2023. Dette arbejde vil for alle boligorganisationer under Bovia munde ud i konkrete handlingsplaner og målsætninger.

Boligorganisationen

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 ministeriernes 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 effektiviserings tiltag 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

Den nuværende kommuneplanstrategi for almene boliger vedtaget af Kolding Kommunes Økonomiudvalg tager udgangspunkt i indkommende forslag, idéer og projekter til almene boliger. Den nuværende strategi fastlægger, placering af ungdomsboliger i campusområdet samt etablering af almene familieboliger i bymidten for at skabe liv og attraktive bosætningsmuligheder - og samtidig være vækstdriver i forhold til privat boligbyggeri. Strategien understøtter dels fællesskab og dels privatliv omkring egen bolig. I 2018 har Boligorganisationen udarbejdet og indsendt en folder med forslag til kommende projekter på 10 - 12 lokationer. Med de nedenstående allerede godkendte byggeprojekter er boligorganisationen med til at opfylde kommunens strategi for det almene område:

- ”HomeTown - projektet” i Sdr. Havnegade omfatter både ungdomsboliger og familieboliger. Projektet er et etagebyggeri bestående af færdige facadeelementer, hvilket ikke kan ses og metoden er rigtig god. Projektet forventes færdig 01-11-2019.
- Projektet i Bredgade omfatter 16 små familieboliger, der målrettes unge mennesker med særlige bo behov. Projektet bygges med tilgængelighed og ligger tæt på plejecenter. Byggeriet forventes at starte op i efteråret 2019.
- Der er opnået enighed med kommunen om at kommunen køber grunden på Lykkegårdsvej til brug for opførelse af daginstitution mod at sælge areal på Bertram Knudsensvej samt areal i Seest til Boligorganisationen.
- På Bertram Knudsensvej opføres der omkring 120 familieboliger. Der har været afholdt konkurrence og vindende projekt består af blandet byggeri med gårdhavehuse, etagebyggeri og små boliger. Projektet tager højde for såvel fællesskab, men også muligheden for at kunne trække sig tilbage og være privat omkring eget lejemål.
- Der er politisk afsat grundkapital til byggeprojektet i Seest, hvor der skal opføres 25-30 familieboliger. Det forventes at byggeprojektet starter op i 2020.
- Kommunen har meldt ud at AAB/BOVIA skal være bygherre på de almene boliger i Marina Citi. I første omgang arbejdes der med udbud i 2 etaper på hver 200 boliger hvoraf de 50 er almene. Vi samarbejder med kommunen i løbet af 2019 om at designe dette udbud.

Vi har en god dialog med kommunen og presser på for at der afsættes kvoter til nybyggerier i de kommunale budgetter. Kommunens grundkapitalindsatser er desværre ofte en barriere for etablering af almene boliger, da det er naturligt begrænset af kommunens budget. I den forbindelse byder kommunalt ejede arealer på en særlig mulighed for udvikling af almene boligprojekter, da grundprisen dermed kan indgå i en samlet finansiering. Vi fastholder at fokus er at sikre øget kvalitet i nybyggerierne fremfor at betale en dyr grundpris. Det er opfattelsen, at kommunen gennem de senere år har ændret fokus, så der sættes grundkapital af i budgetterne til almene boliger i hele kommunen.

Helhedsplaner vedrørende det byggetekniske, herunder større forbedringsarbejder

Boligorganisationen

Der gennemføres stadig mange renoverings- og forbedringsarbejder i vores afdelinger, og i den forbindelse skal nævnes:

- Afdeling 82 (Nyborgvej): 24 nedslidte ungdomsboliger ombygges til 6 familieboliger. Vi har modtaget et udspil fra Landsbyggefonden. Udlejningen er stoppet pr. 1 marts 2018, da boligerne nu er for ringe. Skema A er godkendt og arbejdet forventes at være i gang i løbet af sommeren 2019.

Herudover arbejdes der med følgende helhedsplaner:

- Afdeling 1 (Ndr. Ringvej, Bakkevej, Sneppevej, Vifdam, Kikkenborgvej, Søgade): Der er igangsat en helhedsplan som dækker det byggetekniske samt fremtidssikring.
- Afdeling 6 (Bellevuegade m fl.): Helhedsplan som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale, fremtidssikring og tilgængelighed. Skema A er godkendt og arbejdet forventes at være i gang ved årskiftet 2019/2020.
- Afdeling 22 (Skovparken Nord): Helhedsplan som dækker det bygningsfysiske, det boligsociale og fremtidssikring. Byggeriet startede primo 2018 og pågår for nærværende. Forventes færdig 01-05-2019.
- Afdeling 23 (Snerlevej): Der er udarbejdet en byggeteknisk helhedsplan. Landsbyggefonden har været på besigtigelse og vi afventer nu en tilbagemelding fra LBF.
- Afdeling 24 (Ørebrovej, Suomivej, Drammenvej og Møllegården): To delt byggeteknisk helhedsplan med tilgængelighed, fælleshus og servicebygning. Servicehuset er påbegyndt og forventes færdig ved årsskiftet 2019/2020. Øvrig udvikling af helhedsplanen vil foregå fra efteråret 2019 og fremad mod godkendelse i 2021.
- Afdeling 49 (Pakhustorvet): Renoveringsprojekt med facader og trapperum/svalegang står stand by. Det vil blive nødvendigt med et gennemgribende renoveringsprojekt så ungdomsboligerne forbliver attraktive.
- Afdeling 71 (kun Ryttermarksvej): Helhedsplan som dækker det bygningsfysiske, tilgængelighed og fremtidssikring. I helhedsplanen indgår et forsøgsprojekt med særligt energiforbedrende løsninger på klimaskærm og ventilationsanlæg i samarbejde med leverandører og Landsbyggefonden. Da bebyggelsen ligger på et bevaringsværdigt område skal kommunens arkitekter ind over blandt andet med hensyn til fremtidig facadeudtryk. Sagen forventes at kunne blive godkendt i løbet af 2019.
- Afdeling 73 (Tvedvej): Der foreligger en energihandlingsplan og en tilstandsrapport, hvilken skal danne grundlag for udarbejdelse af en helhedsplan for afdelingen.
- Afdeling 74 (Nørremarksvej): Der er udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale og fremtidssikring. Helhedsplanen blev vedtaget af beboerne i marts 2016. Arbejdet på byggepladsen er nu færdigt og der mangler kun lidt i de grønne områder.
- Afdeling 76 (tidl. 78) og 81 (Junghansvej og Knud Hansensvej): Der arbejdes med en byggeteknisk helhedsplan omkring klimaskærmen. Det oprindelige projekt er udvidet med flere tilgængelige/fremtidssikre lejligheder samt et generelt løft af udenomsarealerne. Projektet forventes godkendt i indeværende år.
- Afdeling 83 (Gramrolighed): Der er udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale, fremtidssikring og tilgængelighed. Helhedsplanen er justeret og godkendt af Landsbyggefonden. Forventes færdigbehandlet i løbet af 2019.

Der er således stadig mange afdelinger, som ønsker 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.

Helhedsplan vedrørende det boligsociale samarbejde

Resultater og erfaringer fra helhedsplanen 2014 - 2017 har dannet grundlag for den nye boligsociale helhedsplan 2018 – 2021, der omfatter AAB's afdeling: 9, 15, 21, 22, 23, 24, 42, 71, 73, 74, 76 og 81. Det boligsociale arbejde i AAB's afdelinger vil fortsat ske med udgangspunkt i ByLivKolding og således i samarbejde med Boligselskabet Kolding og Lejerbo Kolding.

Den boligsociale helhedsplans indsatsområder er defineret med afsæt i boligforliget 2015 - 2018, og der er derfor et klart fokus på tidligt forebyggende indsatser samt trygheden og trivslen i boligområderne. Udarbejdelsen er traditionen tro sket i et tæt samarbejde med lokale aktører og afdelingsbestyrelserne i de enkelte boligområder. Det er dog tydeligt, at rammen for det boligsociale arbejde har skiftet og helhedsplanen for 2018 - 2021 er således et billede på, hvordan det boligsociale

Boligorganisationen

fokus har flyttet sigt fra et fokus på fællesskabet og til indsatser, der i langt højere grad er individorienterede fx uddannelsesmentorer, forældrekurser og håndholdte ungeindsatser.

De ændrede krav til det boligsociale arbejde har været en del af årets drøftelser mellem Kolding Kommune og de tre boligforeninger, der er en del af ByLivKolding. Udviklingen i retningen af en mere individorienteret indsats betyder for en række af de boligsociale delaktiviteter, at opgaverne kommer til at ligge meget tæt på kommunale opgaver. Dette kræver et tæt samarbejde mellem kommune og boligforeninger for at sikre en sammenhængende indsats.

Helhedsplanen, der trådte i kraft d. 1. januar 2018 vidner om et stærkt samarbejde om det boligsociale. Dette afspejles på både aktivitetsniveau og i finansieringen af helhedsplanen. Det er således lykket, at få en helhedsplan på plads, hvor der er en høj grad af kommunal medfinansiering på de områder, hvor der er tale om særligt individrettede indsatser som fx uddannelsesmentorer.

Tilbage står nogle af de tidligere højt prioriterede boligsociale indsatser som frivillighed og beboerdemokrati, som således ikke kan videreføres i rent boligsocialt regi. Der er dog ingen tvivl om, at de tre boligforeninger fortsat ser netop frivilligheden og beboerdemokratiet, som nogle af grundstenene for at skabe gode boligområder. I november gik de tre boligforeninger, der står bag ByLivKolding, sammen om at arrangere et kursus i fundraising for de frivillige, der er med til at skabe gode rammer for fællesskaber i boligafdelingerne.

December bød også på den årlige opgørelse over de såkaldte "ghetto-områder". Kolding Kommune har igen i år de to boligområder Munkebo og Skovparken/Skovvejen på listen. Der er således fortsat en AAB afdeling (afd. 21), der er omfattet af listen. Udviklingen over de seneste år i boligområdet Skovparken/Skovvejen viser, at der er en positiv udvikling i gang. Der er tegn på at både beskæftigelsen og uddannelsesniveaet går i den rigtige retning.

Retorikken i forhold til de særligt udsatte boligområder eller de såkaldte "ghetto-lister" er ikke medvirkende til at bygge bro mellem de udsatte boligområder og det omgivende samfund. Tværtimod bliver skellene trukket op, og der bliver pustet til fordommene. Debatten om forholdene i bl.a. Skovparken-området kunne fortjene, at man også havde fokus på områdernes helt særlige kvaliteter i forhold til rummelighed og mangfoldighed. Der er undersøgelser, der indikerer, at de såkaldte udsatte boligområder, faktisk ikke fastholder beboerne i en negativ udvikling, men tværtimod ofte giver beboerne et afsæt for at kunne øge uddannelsesniveaet, få fodfæste på arbejdsmarkedet og ikke mindst blive introduceret til noget så dansk som medborgerskab.

Det er håbet, at den fremtidige debat ikke blot bliver med fokus på problemerne, men også på ressourcerne og kvaliteterne i boligområderne og på mulighederne for at skabe trivsel for de beboere, der nu en gang bor i boligområdet.

Udlejning og venteliste

I AAB blev der i alt registreret 708 fraflytninger i 2018, hvilket er under niveauet i 2017, hvor der i alt var 728 fraflytninger. Boligorganisationen havde i december 2018 i alt 10 ledige boliger fordelt på 8 afdelinger. I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen.

I årets løb har kommunen ikke brugt sin anvisningsret. Samtlige boligorganisationer i Kolding 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. Dette antal er øget markant eftersom de personer, der står skrevet op til de tre nye boligorganisationer under Bovia nu også indgår i opgørelsen.

Pr. 1. januar 2018 betales der 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 AAB Kolding er 2.166 personer aktive på den almindelige venteliste og 438 personer er aktive på oprykningsventelisten.

I 2018 blev der foretaget 6 udsættelser, hvilket er et fald i forhold til 2017, hvor der blev foretaget 13 udsættelser. Der er stadig fokus på den tidlige kontakt mellem kommune og boligorganisation, og på muligheden for at kommunen går tidligere ind i sagen og hjælper med at styre huslejebetalingen i en periode.

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

Boligorganisationen

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 intensjon 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%.

AAB's afdelinger har generelt set 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 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 forbedringsarbejderlån¹.

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.

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 langtidspanlægningen 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

¹ 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

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 årige måltal		

	Motivation for udvælgelsen	Status	Den løbende opfølgning på egenkontrol
Sammenlægning af databaser i Bovia	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.
Administration af husleje i Bovia	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 Husleje-teamet er et fast punkt på økonomiafdelingens månedlige personalemøde. Teamet har således mulighed for løbende at være i dialog med den øvrige afdeling omkring forbedringsinitiativer.
Fraflytninger/flyttesyn	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 overstiger 10% af synsmedarbejdernes vurdering. Derudover kan oprettelse af rekvisitioner være fejlbehæftet, hvilket betyder, at flere	I 2018 er arbejdet på fraflytningsområdet startet op. For nærværende arbejdes dermed: <ul style="list-style-type: none"> • Effektivisering, herunder ønskes E-syn indført i alle boligorganisationer. En optimal opsætning af E-syn kræver, at priser og mængder skal være på plads, så der kan laves udbud og kvm-priser, E- 	Som interne kontroller og målinger følges udviklingen på regninger, der overstiger 10%, så effekten af de igangsatte initiativer kan konstateres og dokumenteres.

Boligorganisationen

	<p>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>syn vil minimere fejlvurderinger samt fejl mulighed på rekvitioner. E-syn uden pris og mængder vil dog kunne minimere administrative fejl.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forretningsgangsbeskrivelse, der understøtter fraflytningsprocessen indtil E-syn er indført. • Oplæring af synsmedarbejdere i forhold til forretningsbeskrivelser. <p>Fokusområdet fortsætter i 2019.</p>	
Kreditorer	<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 rekvitioner, 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 rekvitioner, der anvendes i Bovia</p>	<p>I 2018 er der etableret et Bogholderteamet, som har fokus på de administrative processer omkring kreditorer.</p> <p>I 2018 er der sket ajourføring af samarbejdsbetingelserne i rekvitioner, 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. rekvission. Da samhandlen og bogføringsprocessen kan styres på rekvissionsnumre. Hvilket effektiviserer bogføringsprocessen.</p> <p>Der er i 2018 opstartet intern undervisning i oprettelse af rekvitioner og brugen af de forskellige typer.</p> <p>Der er i fælles EL-udbud stillet krav til EI-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>
Bankaftaler	<p>Boligorganisationer der administreres af Bovia anvender primært Danske Bank og Sydbank. De har alle indtil ultimo 2018 været administreret i selvstændige aftaler, som var aftaler, der var meget svære og tidskrævende at ajourføre. Hvilket gav stor sårbarhed i ferieperioder. Herudover var der en risiko for, at</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 og ajourføres af 2 chefer i forning. Vi har således nu fuldt overblik over brugeroprettelsen.</p>	<p>Der sker løbende ajourføring af brugerne i banksystemerne i Danske Bank og Sydbank.</p> <p>I 2019 undersøges om der også kan ske en sammenlægning af de to nuværende</p>

	<p>fratrådte medarbejders adgange ikke blev spærret.</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>administrationsaftaler i Sydbank til en fælles Bovia aftale.</p>
Restancer	<p>Efter sammenlægning af flere administrative enheder var der forskellige kutymer 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 arbejdsopgaver, 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>
Bogføring/regnskab ved byggeri	<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 systemmæssig 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>

Boligorganisationen

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

Økonomistyring		
Ledelsesinformation		
Finansiel styring <i>Fordeling, udnyttelse og anskaffelse af finansielle midler med givne ressourcer og aktiviteter</i>	Kapacitetsstyring <i>Fordeling, udnyttelse og anskaffelse af ressourcer med givne aktiviteter og finansielle midler</i>	Aktivitetsstyring <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, opsparring/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 budgetopfølgningsskulturs 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 afdelingen 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.

Boligorganisationen

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 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. Ressourcestyringsystemet 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 ressourcestyringsystemet et overblik over ressourcer anvendt på hovedaktiviteter. Brugen af ressourcestyringen har ydermere medført, at administrationen har haft mulighed for at have fokus på arbejdsopgaverne og bestyrelsernes 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 arbejdet med visioner, målsætninger og god ledelsesskik 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 har gennem årene hele tiden været med til at præge 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. Kolding 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.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

I indeværende år har der i lighed med tidligere 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. 0108
 AAB Kolding
 Engstien 2 A
 6000 Kolding

 Tlf. 75525344
 Fax. 75522936

 post@aab-kolding.dk
 www.aab-kolding.dk

 CVR-nr. 19950719

Administrator

Nr. 8032
 BOVIA
 Engstien 2 A
 6000 Kolding

 Tlf. 75525344
 Fax. 75522936

 info@bovia.dk
 www.bovia.dk

 CVR-nr. 31737087

Tilsynsførende kommune

Nr. 0621
 Kolding Kommune
 Akseltorv 1
 6000 Kolding

 Tlf. 79797979
 Fax. 79792033

 kommunen@kolding.dk

Boligforeningen omfatter pr. 31. december 2018 i alt 4.402 lejemålsenheder, der fordeles således:				
Antal afdelinger: 49	Antal lejemål	Antal m2	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Boliger	4.217	315.603	1	4.217
Erhvervslejemål	15	1.434	særligt beregnet	28
Institutioner	9	3.990	særligt beregnet	72
Garager og carporte	543		1/5	109
I alt	4.784	321.027		4.426

Boligorganisationen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for hovedforeningen og afdelingerne er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og de gældende regler. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste regnskabsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen:

Periodisering:

Der er i størst mulig omfang taget hensyn til indtægter og udgifter vedrørende regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Henlæggelser:

Der foretages samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele, installationer og hovedistandsættelse. Henlæggelserne fastsættes ud fra en konkret vurdering af ejendommens kvalitet og vedligeholdelsesstand på baggrund af særskilt udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning foretages ud fra en individuel vurdering i afdelingerne.

Ligeledes henlægges til tab ved fraflytninger.

Renteberegninger er foretaget med følgende rentesatser:

Udlån og udlæg	+ 1,00 %
Mellemregninger med afdelinger	+ 1,00 %
Dispositionsfond	- 0,00 %
Kontorbygning, intern forrentning	gældende diskonto (0,0%)

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmidler, inventar og automobiler afskrives over forventet brugstid, der udgør 3-10 år. Anskaffelser under DKK 25.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Ejendomme er optaget til anskaffelsessum tillagt eventuel indeksering af prioritetsgæld. Grunde og bygninger afskrives ikke.

Kontorbygningen er optaget til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages afskrivning på ejendommen ud fra en forventet skrapværdi. Kontorbygningen afskrives over 50 år.

Finansielle anlægsaktiver:

Foreningsandelene i Bovia er optaget til kostpris.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Værdiansættelsen af tilgodehavender er foretaget ud fra en individuel vurdering.

Orientering om årsregnskabet i øvrigt:

Repræsentantskabet orienteres om årsregnskabet i den trykte beretning med hovedtal for såvel hovedforening som afdelinger. Den detaljerede udgave af årsregnskabet med tilhørende noter for hovedforeningen og afdelingerne, bliver offentliggjort på hjemmesiden www.aab-kolding.dk Ligeledes fremsendes det fuldstændige regnskab til tilsynsmyndigheder.

Årsregnskaberne for de enkelte afdelinger fremsendes til godkendelse i de respektive afdelingsbestyrelser.

I forbindelse med afholdelse af beboermøderne i efteråret, udsendes der en særlig beboervenlig regnskabsorientering, omfattende driftsregnskab og balance for den enkelte afdeling.

Den endelige godkendelse af årsregnskaberne finder sted på boligforeningens ordinære repræsentantskabsmøde.

Af årsregnskaberne fremgår tillige de godkendte budgetter, budgetterne er ikke revideret af revisor.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årsregnskabet for 2018 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Kolding, den 2. maj 2019

Karl-Jørn Petersen, formand

Anni Damgaard

Mogens Hinrichsen

Børge Brink

Helle Thrane Pagh

Hans Holmer

Hans Andersen

LEDELSENS PÅTEGNING

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

Kolding, den 2. maj 2019

Per Nielsen
Direktør

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING:

Årsregnskabet har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2019

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i Arbejdernes Andels-Boligforening

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arbejdernes Andels-Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet*. 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.

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.

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.

Boligorganisationen

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 brugerne 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 om 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 revisionshandlinger, 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.

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.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

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.

Trekantområdet, den 2. maj 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne34359

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Bolitorganisationen

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018

UDGIFTER:

Konto	Note	Resultat 2018	Budget 2018 (1000 kr.)	Budget 2019 (1000 kr.)	
ORDINÆRE UDGIFTER:					
501	A	Bestyrelsesvederlag m.v.	213.420	211	217
502	B	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	299.015	293	259
511	C	Personaleudgifter	133.828	194	194
512	D	Forretningsførelse	19.337.130	18.158	19.607
513	E	Kontorholdsudgifter	311.342	341	300
514	F	Kontorlokaleudgifter	1.251.283	493	778
515	P	Afskrivning på automobiler & driftsmidler	0	100	100
516	G	Særlige aktiviteter	489.800	1.004	812
521		Revision	348.625	350	350
530		BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	22.384.443	21.145	22.617
532	H	Renteudgifter	2.522.751	1.935	1.935
533	I	Henl. af afd. bidrag til dispositionsfond	31.665.066	31.664	32.124
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	56.572.260	54.744	56.677
541	J	Ekstraordinære udgifter	11.881.145	0	0
550			68.453.405	54.744	56.677
551		Overskud, henlagt til arbejdskapital	13.017	0	0
560		UDGIFTER I ALT	68.466.421	54.744	56.677

INDTÆGTER:

ORDINÆRE INDTÆGTER:					
601	K	Administrationsbidrag	21.329.490	20.151	21.610
602	L	Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	857.134	854	868
603	H	Renteindtægter	2.715.929	2.075	2.075
604	I	Afdelingernes bidrag - dispositionsfond	31.665.066	31.664	32.124
607	M	Diverse indtægter	17.658	0	0
		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	56.585.276	54.744	56.677
611	N	Ekstraordinære indtægter	11.881.145	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	68.466.421	54.744	56.677

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER:**

Konto	Note	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017 (1.000 kr.)
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiviteter:			
701	O Administrationsbygning	13.716.294	14.816
	Kontantværdi pr. 31.12.2018: kr. 13.600.000		
702	P Driftsmidler	0	0
703	P Automobiler	427.218	534
704	P EDB	0	0
709	Q Andre anlægsaktiver	692.100	692
Finansielle anlægsaktiver:			
713	R Aktier og andele	49.880	50
714	S Lån til afdelinger	11.063.551	13.111
715	Æ Kapitalindskud, sideaktiviteter	300.000	300
716	T Indskud i Landsbyggefonden	50.079.783	44.393
720	ANLÆGSAKTIVER I ALT	76.328.826	73.897
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavende:			
721	U Afdelinger under modernisering	235.043.900	165.950
722	V Afdelinger under opførelse	33.675.633	25.003
726	Andre tilgodehavende	341.807	265
727	Forudbetalte udgifter	42.185	53
731	W Værdipapirer/obligationsbeholdning	22.599.318	22.222
732	Likvide beholdninger:		
	1. Bankbeholdning	2.052.600	25.254
	2. Girobeholdning	0	2
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	293.755.443	238.748
750	AKTIVER I ALT	370.084.270	312.645

PASSIVER:

EGENKAPITAL:			
801	X Boligforeningsandele	1.248.839	1.249
803	Y Dispositionsfond	64.532.943	61.671
804	Z Opskrivningshenlæggelser	691.300	691
805	Æ Arbejdskapital	14.456.915	14.444
	EGENKAPITAL I ALT	80.929.997	78.055
KORTFRISTET GÆLD:			
821	Ø Afdelinger i drift	240.835.887	221.295
824	Anden gæld	33.452.732	1.033
826	Å Omkostninger	12.964.872	10.506
829	AA Feriepengeforpligtigelse	1.882.000	1.738
830	Moms m.v.	18.781	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	289.154.273	234.590
850	PASSIVER I ALT	370.084.270	312.645

De i afdelingerne 4 stk tinglyste ejerpantebreve i alt kr. 48.250.000 er i behold i boligorganisationen.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2018	Budget 2019 (1000 kr.)
Note A		
501 BESTYRELSESVEDERLAG M.V.		
1. Afdelinger i drift	213.420	
2. Nybyggeri og forbedringsarbejder	0	
	<u>213.420</u>	<u>217</u>

Note B

502 MØDEUDGIFTER M.V.:

1. Repræsentantskabsmøder	160.292	
2. Bestyrelses- og andre møder	26.134	
3. Kursusudgifter	51.276	
4. Repræsentation	17.934	
5. Kørsel, diæter	1.961	
6. Diverse	41.418	
	<u>299.015</u>	<u>259</u>

Note C

511 PERSONALEUDGIFTER:

1. Personaleudgifter	133.828	
	<u>133.828</u>	<u>194</u>

Note D

512 FORRETNINGSFØRELSE:

Forretningsførelse Bovia 4.125 kr. pr. enhed inkl. moms	18.158.250	
Tillægsydelse for brugsregnskaber	1.178.880	
	<u>19.337.130</u>	<u>19.607</u>

(Der betales forretningsførerbidrag for 4.402 enheder)

OPGØRELSE AF NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER:

Bruttoadministrationsudgifter	22.384.443	
Fradrag		
Ekstern driftsadministration	1.178.880	
Lovmæssige gebyrer	857.134	
Byggesagshonorar	0	
Nettoadministrationsudgifter	<u>20.348.429</u>	
Nettoadministrationsudgifter pr. enhed 4.402 stk.	<u>4.623</u>	

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Resultat
2018

Budget
2019

Note E

(1000 kr.)

513 KONTORHOLDSUDGIFTER

1.	Tryksager og kontorartikler	87.225	
2.	Vedligeholdelse inventar og EDB-udgifter	12.446	
3.	Telefon	22.512	
4.	Porto - og andre gebyrer	33.021	
5.	Annonceudgifter	71.015	
6.	Juridisk assistance	25.844	
7.	Tidsskrifter og abonnementer	59.279	
		<u>311.342</u>	<u>300</u>

Note F

514 KONTORLOKALEUDGIFTER:

1.	Intern forrentning af administrationsejendom	0	
2.	Ejendomsskatter	87.583	
4.	Forsikring	9.255	
5.	Renovation (rottebekæmpelse)	1.632	
6.	Vedligeholdelse	52.814	
7.	Afskrivning/nedskrivning	1.100.000	
		<u>1.251.283</u>	<u>778</u>

Note G

516 SÆRLIGE AKTIVITETER

1.	Særlige aktiviteter, beboerrådgivning	58.528	
2.	Tilskud til fritidsaktiviteter	145.689	
3.	Projektudviklingsomkostninger	25.467	
4.	Rekruttering o.l.	31.555	
5.	Bovia Magasinet	228.561	
		<u>489.800</u>	<u>812</u>

Note H

532 RENTEUDGIFTER

1.	Renter egentrækningsret LBF	0	
2.	Dispositionsfond - rentesats gældende diskonto -1%	0	
3.	Afdelinger - rentesats - 1,00%	2.133.722	
4.	Bank	198.446	
5.	Kurstab - obligationer m.v. (netto)	109.309	
6.	Gebyr	81.274	
		<u>2.522.751</u>	<u>1.935</u>

603 OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGTER:

RENTEINDTÆGTER:

1.	Renter egentrækningsret LBF	0	
2.	Afdelingerne - rentesats + 1,00%	582.971	
3.	Nybyggeri - modernisering + 1,00%	1.805.276	
4.	Intern renteberegning adm. bygning gældende diskonto	0	
6.	Bankbeholdning - rentesats variabel	254	
7.	Kursgevinst - obligationer m.v.	327.428	
		<u>2.715.929</u>	<u>2.075</u>
	Nettorenteindtægt	<u>193.178</u>	
	Nettorenteindtægt pr. enhed 4.402 stk.	<u>44</u>	

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER	Resultat 2018	Budget 2019
-------------	------------------	----------------

Note I
(1000 kr.)

533/604 HENLÆGGELSE AF BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN:

1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.491.532	
2. Ydelser fra afdelinger vedr. uadmortiserede lån	6.565.442	
5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	13.130.885	
8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	9.477.207	
	<u>31.665.066</u>	<u>32.124</u>

Note J

541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:

Tilskud fra dispositionsfonden		
20. Ydelsesstøtte til afdelinger	474.814	
21. Tilskud m.v.	2.480.030	
22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	8.926.301	
	<u>11.881.145</u>	<u>0</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>11.881.145</u>	<u>0</u>

Note K

601 ADMINISTRATIONS BIDRAG:

1. Afdelinger i drift	20.150.610	
Tillægsydelse forbrugsregnskaber	1.178.880	
	<u>21.329.490</u>	<u>21.610</u>

(Opkrævet bidrag kr. 4.305,- pr. enhed, 25.000,- pr. afdeling)

Note L

602 LOVMÆSSIGE GEBYRER:

1. Udlejningsindtægt m.v. - kontorlokaler	857.134	
	<u>857.134</u>	<u>868</u>

Note M

607 DIVERSE INDTÆGTER:

1. Forsamlingsbygningen Snerlevej	15.524	
2. Varelager	2.134	
	<u>17.658</u>	<u>0</u>

Note N

611 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:

Tilskud fra dispositionsfonden		
20. Ydelsesstøtte til afdelinger	474.814	
21. Tilskud m.v.	2.480.030	
22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	8.926.301	
	<u>11.881.145</u>	<u>0</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>11.881.145</u>	<u>0</u>

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note O

701 ADMINISTRATIONSBYGNING

Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	17.006.294
Tilgang (+)	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>17.006.294</u>
Afskrivninger pr. 01.01.2018	2.190.000
Årets afskrivninger (+)	1.100.000
Afskrivninger pr. 31.12.2018	<u>3.290.000</u>
Saldo pr. 31.12.2018	<u>13.716.294</u>

Note P

702 DRIFTSMIDLER M.V.

	Driftsmidler og EDB	Forsamlings- bygning	I alt
Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	1.163.923	1.792.598	2.956.521
Tilgang (+)	0	0	0
Afgang (-)	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>1.163.923</u>	<u>1.792.598</u>	<u>2.956.521</u>
Afskrivninger pr. 01.01.2018	1.163.923	1.792.598	2.956.521
Afskrivninger afhændede aktiver (-)	0	0	0
Årets afskrivninger (+)	0	0	0
Afskrivninger pr. 31.12.2018	<u>1.163.923</u>	<u>1.792.598</u>	<u>2.956.521</u>
Saldo pr. 31.12.2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

703 BILER

	Biler
Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	1.128.481
Tilgang (+)	0
Afgang (-)	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>1.128.481</u>
Afskrivninger pr. 01.01.2018	594.542
Afskrivninger afhændede aktiver (-)	0
Årets afskrivninger (+)	106.721
Afskrivninger pr. 31.12.2018	<u>701.263</u>
Saldo pr. 31.12.2018	<u>427.218</u>

Årets afskrivninger:

Adm. bygning	1.100.000
Driftsmidler	0
Forsamlingsbygning	0
Biler	106.721
I alt afskrivninger pr. 31.12.2018	<u>1.206.721</u>

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

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

Note Q

(1000 kr.)

709 ANDRE ANLÆGSAKTIVER:

1.	2 grundarealer Sneppevej kontantværdi 31.12.2018	692.100	
		<u>692.100</u>	<u>692</u>

Note R

713 AKTIER OG ANDELE:

1.	Indskud forsamlingsbygningen	3.656	
2.	Indskud butik afd. 28	46.223	
3.	Bolind nom. 10.000	1	
		<u>49.880</u>	<u>50</u>

Note S

714 LÅN TIL AFDELINGER:

1.	Lån til afdeling 1 (2)	465.026	
2.	Lån til afdeling 15 (2)	314.679	
3.	Lån til afdeling 21	4.551.720	
4.	Lån til afdeling 28	113.950	
5.	Lån til afdeling 28 (2)	152.510	
6.	Lån til afdeling 38	4.214.989	
7.	Lån til afdeling 40	26.016	
8.	Lån til afdeling 42 (2)	543.922	
9.	Lån til afdeling 52	244.199	
10.	Lån til afdeling 61	131.793	
11.	Lån til afdeling 72 (2)	304.747	
		<u>11.063.551</u>	<u>13.111</u>

Note T

716 INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN:

1.	BUNDNE A- og G-indskud	8.294.759	
2.	C-indskud	0	
3.	Egen trækingsret:		
	Primosaldo	36.098.700	
	Årets tilgang (+)	5.686.324	
	Årets afgang (-)	0	
	Tilskrevne renter	0	
	Ultimo saldo	<u>41.785.024</u>	
	Indestående i alt	<u>50.079.783</u>	<u>44.393</u>

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note U

721 AFDELINGER UNDER MODERNISERING:

	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017 (1000 kr.)
1. Udlæg afd. 01 Byggeteknisk helhedsplan	1.825.950	
2. Udlæg afd. 05 Udskiftning vinduer/døre	2.573.905	
3. Udlæg afd. 06 Byggeteknisk helhedsplan	1.665.573	
4. Udlæg afd. 09 Servicebygning	4.495.800	
5. Udlæg afd. 83 Byggeteknisk helhedsplan	12.752.277	
6. Udlæg afd. 12 Udskiftning vinduer, efterisolering gavle	5.885.548	
7. Udlæg afd. 12 Elevatorer	715.175	
8. Udlæg afd. 18 Facaderenovering	3.803.227	
9. Udlæg afd. 19 Byggeskade facader (ældreboliger)	4.890.617	
10. Udlæg afd. 21 Vaskeri/servicebygning	2.377.242	
11. Udlæg afd. 21 P-kældere og P-dæk	75.254	
12. Udlæg afd. 22 Byggeteknisk helhedsplan	63.545.305	
13. Udlæg afd. 23 Byggeteknisk helhedsplan	832.827	
14. Udlæg afd. 24 Byggeteknisk helhedsplan (servicebyg/fælleshu	1.349.078	
15. Udlæg afd. 24 Byggeteknisk helhedsplan (boliger)	1.226.395	
16. Udlæg afd. 27 Udskiftning vinduer/døre, indiv. køkken	11.567.366	
17. Udlæg afd. 28 Udskiftning vinduer/døre, indiv. køkken	9.447.521	
18. Udlæg afd. 29 Udskiftning indiv. køkken	1.100.166	
19. Udlæg afd. 33 Servicebygning	2.666.867	
20. Udlæg afd. 34 Udskiftning vinduer/døre	3.911.411	
21. Udlæg afd. 42 Tag og vinduer	7.796	
22. Udlæg afd. 46 Statens Adm. prioritetslån	1.501.825	
23. Udlæg afd. 46 Statens Adm. forbedringsarb.lån	506.184	
24. Udlæg afd. 49 Ombygning ungdomsboliger (tidl. 115)	12.319.063	
25. Udlæg afd. 49 Trappetårn/gang og glasparti (tidl. 113)	181.912	
26. Udlæg afd. 52 Solafskærmning	2.012.601	
27. Udlæg afd. 65 Fejl og mangler	11.935	
28. Udlæg afd. 71 Udskiftning vinduer, tag/gavle	5.150.000	
29. Udlæg afd. 71 Byggeteknisk helhedsplan	966.114	
30. Udlæg afd. 72 Bygningsundersøgelse	10.442.708	
31. Udlæg afd. 73 Energihandlingsplan	216.776	
32. Udlæg afd. 74 Byggeteknisk helhedsplan (skimmel)	35.961.511	
33. Udlæg afd. 76 Byggeteknisk helhedsplan (klimaskærm tidl. 78)	856.234	
34. Udlæg afd. 81 Byggeteknisk helhedsplan (klimaskærm)	874.752	
35. Udlæg afd. 82 Ombygning ungdoms- til familieboliger	1.283.806	
36. Udlæg afd. 83 Byggeteknisk helhedsplan	633.172	
	209.633.891	
37. Midlertidig udlæg afdeling 1 - opgradering	960.819	
38. Midlertidig udlæg afdeling 5 - opgradering	25.275	
39. Midlertidig udlæg afdeling 7 - opgradering	185.853	
40. Midlertidig udlæg afdeling 9 - opgradering	5.820.370	
41. Midlertidig udlæg afdeling 12 - opgradering	621.415	
42. Midlertidig udlæg afdeling 15 - opgradering	3.178.875	
43. Midlertidig udlæg afdeling 19 - opgradering	4.104.135	
44. Midlertidig udlæg afdeling 21 - opgradering	46.959	
45. Midlertidig udlæg afdeling 22 - opgradering	39.934	
46. Midlertidig udlæg afdeling 23 - opgradering	888.749	
47. Midlertidig udlæg afdeling 24 - opgradering	5.290.637	
48. Midlertidig udlæg afdeling 26 - opgradering	207.606	
49. Midlertidig udlæg afdeling 27 - opgradering	263.994	
50. Midlertidig udlæg afdeling 28 - opgradering	86.523	
51. Midlertidig udlæg afdeling 29 - opgradering	72.530	
52. Midlertidig udlæg afdeling 42 - opgradering	12.942	
53. Midlertidig udlæg afdeling 71 - opgradering	47.518	
54. Midlertidig udlæg afdeling 72 - opgradering	1.255.658	
55. Midlertidig udlæg afdeling 73 - opgradering	103.335	
56. Midlertidig udlæg afdeling 75 - opgradering	54.710	
	23.267.837	

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Balance	Balance
31.12.2018	31.12.2017

(1000 kr.)

56. Mellemregning afdeling 34	0	
57. Mellemregning afdeling 37	2.142.172	
57. Mellemregning afdeling 71	0	
	<u>2.142.172</u>	

<u>235.043.900</u>	<u>165.950</u>
--------------------	----------------

Note V

722 AFDELINGER UNDER OPFØRELSE:

1. Midlertidig udlæg afdeling 59	27.478.723	
2. Midlertidig udlæg afdeling 63	1.062.635	
3. Midlertidig udlæg afdeling 66	5.134.276	
	<u>33.675.633</u>	<u>25.003</u>

Note W

731 VÆRDIPAPIRER/OBLIGATIONSBEHOLDNING

Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	21.510.735	
Tilgang	486.587	
Afgang	<u>0</u>	
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>21.997.322</u>	
Opskrivninger pr. 01.01.2018	711.306	
Tilbageført opskrivninger primo	-109.309	
Opskrivninger	<u>0</u>	
Opskrivninger pr. 31.12.2018	<u>601.997</u>	
Nedskrivninger pr. 01.01.2018	0	
Nedskrivninger	<u>0</u>	
Nedskrivninger pr. 31.12.2018	<u>0</u>	
Saldo pr. 31.12.2018	<u>22.599.318</u>	<u>22.222</u>

Note X

801 BOLIGFORENINGSAANDELE:

Saldo pr. 1. januar 2018	1.248.839	
Tilgang 2018	0	
Afgang 2018	<u>0</u>	
	<u>1.248.839</u>	<u>1.249</u>

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2018	Balance 31.12.2017 (1000 kr.)
--	-----------------------	-------------------------------------

Note Y

803 DISPOSITIONSFOND:

1. Saldo pr. 1. januar 2018	61.670.790	
Tilgang:		
2. Bidrag, afdelinger	2.491.532	
4. Ydelser (beboerbetalings), udamortiserede lån	19.696.327	
11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	9.477.207	
Afgang:		
20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	-474.814	
21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-2.480.030	
22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	-8.926.301	
24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-16.921.768	
Saldo pr. 31. december 2018	<u>64.532.943</u>	<u>61.671</u>
Saldo ultimo opdelt:		
Bunden del:		
31. Udlån	11.063.551	
35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	50.079.783	
Disponibel del:		
40. Disponibel del	<u>3.389.609</u>	
Saldo pr. 31. december 2018	<u>64.532.943</u>	
Disponibelt indestående pr. adm. enhed 4.402 stk.	770	

Note Z

804 OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER:

Grundarealer ved Sneppevej:		
Saldo pr. 1. januar 2018	691.300	
Opskrevet i 2018	0	
	<u>691.300</u>	<u>691</u>

Note Æ

805 ARBEJDSKAPITAL:

1. Saldo 1. januar 2018	14.443.898	
Tilgang:		
2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	13.017	
Saldo pr. 31. december 2018	<u>14.456.915</u>	<u>14.444</u>
Saldo ultimo opdelt:		
Bunden del:		
7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder	<u>300.000</u>	
Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	300.000	
Disponibel del:		
10. Disponibel del	<u>14.156.915</u>	
Saldo pr. 31. december 2018	<u>14.456.915</u>	

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note Ø

821 AFDELINGER I DRIFT - MELLEMRREGNING:

Balance	Balance
31.12.2018	31.12.2017

(1000 kr.)

Afdeling 1	5.981.955	
Afdeling 5	1.391.424	
Afdeling 6	5.773.507	
Afdeling 7	5.634.454	
Afdeling 9	20.428.980	
Afdeling 12	5.683.651	
Afdeling 14	6.214.167	
Afdeling 15	21.256.880	
Afdeling 18	3.135.683	
Afdeling 19	7.187.054	
Afdeling 21	18.294.574	
Afdeling 22	23.801.146	
Afdeling 23	3.992.397	
Afdeling 24	11.613.905	
Afdeling 26	1.261.517	
Afdeling 27	10.593.165	
Afdeling 28	6.145.890	
Afdeling 29	2.547.396	
Afdeling 31	1.376.142	
Afdeling 33	183.969	
Afdeling 34	3.629.591	
Afdeling 36	1.822.461	
Afdeling 38	303.419	
Afdeling 40	1.241.887	
Afdeling 42	2.896.087	
Afdeling 45	1.046.265	
Afdeling 46	2.834.374	
Afdeling 47	3.202.946	
Afdeling 48	932.484	
Afdeling 49	6.885.897	
Afdeling 51	1.666.100	
Afdeling 52	3.311.264	
Afdeling 54	2.241.057	
Afdeling 55	658.400	
Afdeling 56	1.930.189	
Afdeling 61	1.880.797	
Afdeling 62	1.369.749	
Afdeling 64	1.418.999	
Afdeling 65	4.182.356	
Afdeling 71	4.093.045	
Afdeling 72	4.300.064	
Afdeling 73	2.831.173	
Afdeling 74	5.055.876	
Afdeling 75	3.594.051	
Afdeling 76	7.439.420	
Afdeling 80	770.989	
Afdeling 81	3.642.662	
Afdeling 82	2.354.460	
Afdeling 83	801.971	
	<u>240.835.887</u>	<u>221.295</u>

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance	Balance
	31.12.2018	31.12.2017
Note Å		(1000 kr.)
826 SKYLDIGE OMKOSTNINGER:		
1. Sociale ydelser	34.649	
2. Skyldige feriepenge	27.300	
3. Pensionsbidrag	149.039	
4. Moms	13.969	
5. Revisionshonorar	350.000	
6. Kreditorer	6.160.107	
7. Skyldig Bovia	5.302.502	
8. Skyldig Grønnevangen	30.643	
9. Skyldige omkostninger	896.663	
	<u>12.964.872</u>	<u>10.506</u>

Note AA

829 FERIEPENGEFORPLIGTIGELSE:

1. Personale i administrationen og afdelinger	1.882.000	
	<u>1.882.000</u>	<u>1.738</u>

SPØRGESKEMA

Noter	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
	Foreningen			
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	
	Afdelingerne			
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 midler fra dispositionsfonden til dækning af tab v/lejeledighed.
- Ad. pkt. 9. b Afdelingsunderskud og underfinansiering vil blive afviklet efter lovens bestemmelser.
- 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.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

STATISTIK

Afd.	Boliger		Ibrugtaget	Leje pr. m ² Bolig 31.12.2018	Erhverv		Garager	
	Antal	Bruttoareal i m ²			Antal	Bruttoareal i m ²	Antal	Leje pr. garage pr. år
1	171	11962	40/43/45/52/55	666.-	2	54	-	-
5	72	5436	1946/49	542.-	3	234	-	-
6	54	3899	1948	602.-	1	90	-	-
7	61	4858	1949	637.-	-	-	-	-
9	354	28463	1951/53/60/98	667.-	1	858	102	1.605
12	54	4154	1951/94	700.-	-	-	-	-
14	56	3709	1953/61	719.-	-	-	9	1.080
15	347	26606	1953/58/91	737.-	1	19	50	1.166
18	32	2494	1960	763.-	-	-	12	2.300
19	235	18228	1964/2005	676.-	-	-	48	2.159
21	554	45646	1973	672.-	-	-	270	1.378
22	140	10228	1980/93	838.-	-	-	-	-
23	59	4284	1954	736.-	2	227	8	1.080
24	236	17511	1958/98	657.-	2	269	44	1.620
26	34	1598	1968	808.-	-	-	-	-
27	168	11099	1982/2001	769.-	-	-	-	-
28	101	6954	1983/86	806.-	1	71	-	-
29	86	5375	1984/86	816.-	-	-	-	-
31	34	2168	1987	948.-	-	-	-	-
33	Servicebyg.	-	1989	-	-	-	-	-
34	129	8112	1990	904.-	-	-	-	-
36	Dagcenter	-	1990	-	1	1.459	-	-
38	Butikker	-	1990	-	3	470	-	-
40	8	496	1989	1019.-	1	124	-	-
42	108	7443	1989/90	880.-	-	-	-	-
45	16	1384	1995	861.-	-	-	-	-
46	60	2940	1968	684.-	-	-	-	-
47	38	2490	1998/2000/09	936.-	-	-	-	-
48	Kulturhus	-	1998	-	2	673	-	-
49	123	4241	1985/94/99	813.-	-	-	-	-
51	112	6995	2000/01	792.-	-	-	-	-
52	119	9847	1999/2001	839.-	-	-	-	-
54	40	3872	2001/03	811.-	-	-	-	-
55	Støttecenter	-	2000	-	1	129	-	-
56	54	5049	2002	828.-	-	-	-	-
61	88	8560	2006	853.-	-	-	-	-
62	Støttecenter	-	2009	-	1	178	-	-
64	38	3562	2013	820.-	-	-	-	-
65	60	6489	2012	788.-	-	-	-	-
71	36	2589	1952	808.-	-	-	-	-
72	25	2726	1954	701.-	-	-	-	-
73	48	3488	1954	732.-	-	-	-	-
74	48	3488	1955	746.-	-	-	-	-
f75	36	2952	1956	749.-	-	-	-	-
76	96	8575	1961/63/68/69	610.-	-	-	-	-

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

STATISTIK - fortsat

Afd.	Boliger		Ibrugtaget	Leje pr. m ² Bolig 31.12.2018	Erhverv		Garager	
	Antal	Bruttoareal i m ²			Antal	Bruttoareal i m ²	Antal	Leje pr. Garage pr. år
80	Institution	-	1968	-	1	425	-	-
81	36	3456	1970	656.-	-	-	-	-
82	Ombygges fra 24 ung til 6 fam	714	1990	.-	-	-	-	-
83	27	1463	1997	912.-	1	144	-	-
49	4.217	315.603			24	5.424	543	

Leje pr. m² er udtryk for en gennemsnitsleje, hvorfor den faktiske leje pr. m² kan variere mellem de enkelte lejemål.