

BOLIGORGANISATIONEN

BERETNING FOR 2019

Økonomi

Det økonomiske resultat for boligorganisationen for regnskabsåret 2019 anses for at være tilfredsstillende. Boligorganisationens resultat udviser balance med et lille overskud på 505 kroner. Der har været færre udgifter til møder, men samtidig flere udgifter til IT og revision. Merforbruget på revision skyldes et merforbrug i forbindelse med regnskab 2018. Arbejdskapitalen ultimo 2019 udviser en saldo på 512.516 kroner. Den disponible del af dispositionsfonden er ultimo 2019 på 7.411 tusind kroner.

Der er 4 afdelinger med overskud og nul afdelinger med underskud. Afdelingerne har haft en renteudgift mod budgetteret en renteindtægt på fællesformuen, årets overskud er primært drevet af fælle udgifter til vand, renholdelse og almindelig vedligehold. Afdelingernes resultat for regnskabsåret 2019 udgjorde samlet et overskud på 798 tusind kroner. Det opsamlende resultat for alle afdelinger er ultimo 2019 et overskud på 1.325 tusind kroner, som indtægtsføres efter reglerne i de kommende budgetter.

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 værdier:

- 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 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 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

Boligorganisationen

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. 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 Terkelsen vil skulle afholde 1/3 jf. fordelingsnøglen i ejerforeningsvedtægterne.
Sagen genoptages i løbet af 2020.

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 52 fraflytninger i 2019. Boligorganisationen havde i december 2019 4 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 2020 i alt 13.407 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 267 personer aktive på den almindelige venteliste og 10 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.

Med hensyn til kravet om fastlæggelse af udgiftsmål for samtlige boligafdelinger i Bovia regi, 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. Bovia håber, at nuværende økonomisystemleverandør udvikler i forhold til dette set-up.

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 styret af udefra kommende forhold, som afdelingerne ingen indflydelse har på. 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, hvor der kommer krav til en form for ekstern granskning af afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner.

Den 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 er, at afdelingerne skal spare mest muligt op til den planlagte vedligeholdelse samtidig med, at huslejen skal følge markedets prisudvikling vanskeliggøres af, at de faste udgifter - i flere tilfælde - stiger betydeligt mere end markedets prisudvikling (fx ejendomsskatten og udgiften til renovation, der påvirkes af kommunens affaldsplan).

Forventningen til udviklingen i de faste udgifter betyder, at de 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 til større aktiviteter, der enten er blevet udskudt i videst muligt omfang eller 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 (opsparing).

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

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 var 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.

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.

Status på egenkontrol 2019:

Arbejdet med egenkontrol i Bovia og udvælgelse af fokusområder i 2019 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.

Der har i 2019 været fokus en yderligere standardisering af de underlæggende systemopsætninger, der har været i de forskellige boligorganisationer. Dette fokus skal fortsætte i 2020. Arbejdet ses i sammenhæng med en tilretninger af konteringsstandard i forhold til LBF regnskabsreglerne.

Fælleskontoplan har medført at på tværs af alle boligorganisationerne kan bruge autoopsætninger i forhold budget, bogholderi og regnskab. Budgetlægning og arbejdet hermed har således i 2019 været ens på tværs af boligorganisationerne.

I 2020 arbejdes der med, at de samme principper for budget, bogholderi og regnskab videreføres til de ejerforeninger og private andelsboliger, som Bovia administrerer. Således de kan håndteres efter de samme forretningsgange som de øvrige boligorganisationers afdelinger.

Regnskabsarbejdet er dog til dels påvirket af, at boligorganisationerne anvender forskellige revisionselskaber.

Målet er i 2020 at arbejde videre med yderligere Bovia standardisering af de økonomiske processer i de forskellige boligorganisationer.

Fokusområderne i egenkontrol i 2019 -2021 er således en forsættelse af de eksisterende fra 2018. Der udbygges dog løbende med de muligheder, der bl.a. opstår i forbindelse med organisatoriske ændringer, der afføder omplacering af arbejdsopgaver.

Status er sammenfattet i nedenstående tabel og beskrevet i efterfølgende tabel med hensyn til motivationen for udvælgelsen, status, samt beskrivelse af den løbende opfølgning. Den samlede effekt af de igangsatte initiativer vil ved udgang af 2020 være en bedre kvalitet i den administrative løsning og ikke mindst en ressourcebesparelse på næsten 2-årsværk.

2017	2018	2019	2020	2021
	Sammenlægning af databaser i Bovia	Fælles databaser grundlag for arbejde med effektive forretningsgange i Bovia		
	Administration af husleje i Bovia	Forbrugsregnskaber		
	Fraflytninger		Udrulning af E-syn	
	Kreditorer			
	Bankaftaler		Kapitalforvaltning	
	Forsikringsager		Udrulning af forsikringsmodul	
	Restancer/ Skyldnere			
	Bogføring/regnskab for byggeri			

Nedenstående tabel viser motivationen for udvælgelsen fokusområdet. Status samt beskrivelse af den løbende egenkontrol og nye initiativer på udvalgte fokusområder:

Fokusområder	Motivation for udvælgelsen	Status	Den løbende opfølgning på egenkontrol og nye initiativer
Sammenlægning af databaser i Bovia	Ultimo 2017 er der sket en sammenlægning og konvertering af databaserne fra BoSyd til Bovia. Samlingen er afgørende for at kunne arbejde effektivt på tværs af boligorganisationerne.	Der er i 2018 og 2019 arbejdet med at udnytte de muligheder som sammenlægning af databaserne giver for at skabe "Best practice" på de forskellige driftsområder og hermed skaber nogle fælles Bovia modeller. Sammenlægningen af databaserne er således grundlaget for mange af de øvrige fokusområder.	Der vil i 2020 skulle arbejdes videre med at udnytte de synergieffekter, der opnås ved, at kan udvikle "Best practice" ud fra en fælles database. I 2020 vil der være fokus på yderligere standardisering af grundlaget for LBF

			regnskabsindberetningen. Det vil sikre en bedre og hurtigere regnskabsindberetning. Sammenlægning af databaserne vil også i 2020 blive brugt til en kreditoroprydning, som vil understøtte de initiativer, der iværksættes overfor kreditor.
Administration af husleje og forbrugsregnskaber 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.	<p>I 2018 er forretningsgange og processer forbundet med huslejekørslen blevet gennemgået med ekstern konsulent med henblik på risikoreduktion og effektivisering.</p> <p>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.</p> <p>Det nye set-up omkring huslejekørsel har samtidig givet en effektiviseringsgevinst, så den tidligere medarbejder i økonomiafdelingen på 20 timer nu er ansat i en anden stilling i Bovia.</p> <p>I 2019 er der arbejdet med at effektivisere forretningsgangene for forbrugsregnskaber. Dette arbejde fortsætter i 2020 og vil udmunde i en Bovia model. Herefter forventes det at blive husleje-teamet, der i 2020/21 varetager arbejdet med alle forbrugsregnskaberne i Bovia.</p>	<p>Fra 2020 vil husleje-teamet også være samme personkreds, der varetager arbejdet med forbrugsregnskaber, fraflytningsregnskab, inkasso og den daglige håndtering af betaling af forsyningsleverandørerne. Det vil muliggøre en bedre dialog om forbedringsinitiativer og effektiviseringsmuligheder. Initiativer, der skal være med til at understøtte afviklingen af en tidsbegrænset stilling på 37 timer.</p> <p>Til at understøtte afviklingen af en del manuelle arbejds-gange, som den tidsbegrænsede stilling varetager, forventes indført et EG-modul til håndtering af Boligstrøm, dermed forsvinder også nogle administrative opgaver i forholdt til den månedlige huslejeadministration.</p>
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 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. Op-læring og en fast struktur i forbindelse med fraflytninger er et oplagt indsatsområde.	<p>I 2018 er arbejdet på fraflytningsområdet startet op. For nærværende arbejdes dermed:</p> <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-syn vil minimere fejl-vurderinger samt fejl mulighed på rekvisitioner. E-syn uden pris og mængder vil dog kunne minimere administrative fejl. • Forretningsgangsbeskrivelse, der understøtter fraflytningsprocessen indtil E-syn er indført. 	<p>Udrulning af E-syn i 2020/21 forventes også at mindske det administrative håndtering af fraflytningsregnskaberne, da fejlmulighederne i fraflytningsrapporterne minimeres. Hvilket også frigør ressourcer i Bogholderteamet.</p> <p>Når der har været et helt regnskabsår med E-syn, vil det være muligt at give et kvalificeret bud på effekten E-syn på "10% tab".</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Oplæring af synsmedarbejdere i forhold til forretningsbeskrivelser. <p>2019 er det ikke vurderet hensigtsmæssigt at bruge ressourcer på at udarbejde og undervise i en ny manuelt forretningsgangsbeskrivelse indtil E-syn er indført, da der er taget beslutning om at fremskønne udrulning i 2020 af E-syn, hvor der er en E-styret forretningsgang.</p>	
Kreditorer/leverandør håndtering	<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 Bogholderteamet, 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 er der i 2019 fuldt op på krav til leverandørerne omkring elektroniske fakturaer, og at samhandelsbetingelser skal overholdes. Der er rettet fokus på cvr.nr på fakturaerne, da det styrker muligheden for at hjemtage moms på udgiften i Bovia. Dette er med til at mindske udgifter, der påvirker administrationsbidraget.</p> <p>Tilsvarende må der kun være én faktura pr. rekvisition. Dette er pga., at samhandlen og bogføringsprocessen kan styres på rekvisitionsnumre, hvilket effektiviserer bogføringsprocessen. Samtidig mindsker det også risikoen for dobbeltfakturering samt modtagelse af fejlfakturaer.</p> <p>I alle udbud stilles der og krav til leverandørende omkring fakturering.</p>	<p>I 2019 er de administrative krav i det i fælles EL-udbud fra 2018 udrullet. De tilsvarende principper er der arbejdet med i forhold til vand og varme leverandører i 2019. Effekten heraf forventes høstet i 2020.</p> <p>I 2020 skal der også arbejdes med oprydning og ajourføring af stamdata på kreditorer.</p> <p>De sidste administrative brugere i Bovia skal undervises i Bovias samhandelsbetingelser og brug af rekvisitioner ved indkøb af varer og ydelser.</p> <p>Herefter er fundamentet dannet for at kreditorer, der ikke fremsender fakturaer iht. Bovias samhandelsbetingelser elektronisk, vil få fakturaerne retur til korrektion. Denne procedure forventes opstartet i 2020.</p> <p>Hermed vil ressourcerne, der bruges i bogholderteamet på håndtering af E-fakturaer kunne minimeres.</p> <p>Hvis disse initiativer lykkes og alle i Bovia bakker op om dette, så arbejder vi henimod en yderligere tidsbegrænset stilling på 37 timer i økonomiafdelingen vil kunne afvikles i 2020.</p>

Boligorganisationen

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 fratrådte medarbejders adgange ikke blev spærret.</p>	<p>I 2018 er der sket en opdatering af fuldmagtforhold i Danske Bank. Nu er alle boligorganisationer samlet i et fælles banksystem, som løbende administreres 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 foreningen.</p> <p>Derfor er det nu muligt, hurtigt og effektivt, at tildele og ændre rettigheder til medarbejdere i Danske Bank og Sydbank.</p>	<p>Der sker løbende ajourføring af brugerne i banksystemerne i Danske Bank og Sydbank.</p> <p>I 2019 er det ikke skønnet, at værdi ved sammenlægning af de to administrationsaftaler i Sydbank til en fælles Bovia aftale opvejer de ressourcer, der skal bruges på at få en fællesaftale.</p> <p>Derimod vil der i 2020 blive brugt ressourcer på at få administrationsaftaler med de banker, som er depotbanker for boligorganisationernes kapitalforvaltning. Det vil være med til at understøtte en effektiv administration.</p>
Kapitalforvaltning	<p>Historisk set har boligorganisationerne haft selvstændige obligationsbeholdning, som i mange tilfælde er blevet forvaltet af eksterne kapitalforvalter. I dag tilbyder markedet en række forskellige investeringsforeninger med obligationsafdelinger for almene boligorganisationer, som har omkostningsmæssige og administrative fordele. Alternativ til at placere likviditeten i investeringsforeninger/obligationer er bankindlån med en aktuel negativ rente på 0,75%, svarende til Nationalbankens indskudsbevisrente.</p>	<p>I 2019 har ledelsen i Bovia besluttet at indstille til boligorganisationerne, at investeringsforeninger med obligationsafdelinger for almene boligorganisationer, bliver den fremtidige model i Bovia til forvaltning af de enkelte boligorganisationers obligationsbeholdninger.</p> <p>Ultimo 2019 er A.B. Vejen Byggeselskabs kapitalforvaltning ajourført i forhold Bovias model til kapitalforvaltning.</p>	<p>I 2020/21 vil de forskellige boligorganisationers kapitalforvaltningsaftale blive ajourført.</p>
Håndtering af forsikringssager	<p>Med 8000 lejemål er der løbende forsikringssager, der skal håndteres. Det er derfor afgørende at sagsbehandling er effektiv og der hjemtages de korrekte erstatningsbeløb.</p>	<p>Til af effektivisere og sikre en bedre kvalitet i korrekt erstatning, er der i 2019 arbejdet med at implementere og teste EG-forsikringsmodul. Herunder at fastlægge effektiv forretningsgang hertil.</p>	<p>EG-forsikringsmodul skal udrulles til alle boligorganisationer i 2020. Når en fuld udrulning af EG-forsikringsmodullet, herunder også undervisning af brugerne, er gennemført, vil det administrative arbejde med forsikringssager også blive mindre og større sandsynlighed for korrekt forsikringserstatning. Samtidig får boligorganisationerne et bedre grundlag for fremtidige forsikringsudbud.</p>

<p>Restancer</p>	<p>Efter sammenlægning af flere administrative enheder var der forskellige kutyper og forretningsgange omkring betalingsaftaler, rykker og inddrivelse af fraflyttergæld i Bovia. Samtidig kom der i 2018 skærpede krav til håndtering af personfølsomme forhold – også kalder GDPR.</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 Inkassteam, 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 adfærdændring 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 2019 har der været fokus på at processerne omkring huslejerestancer og skyldnere håndteres ens i alle boligorganisationer. Det kan i denne sammenhæng være en udfordring, at ikke alle boligorganisationer hører under sammen fogedret.</p> <p>I 2020 skal der arbejdes videre med at standardiserer arbejdsgangene.</p> <p>I 2020 skal der også foretages en kvalitativ opfølgning på om indsatsen har haft en effekt ved at spørge de medarbejdere, der har med skyldnere at gøre.</p>
<p>Bogføring/regnskab for byggeri</p>	<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 standardkontoplener svarende til skematikkravene for byggeri.</p> <p>Ultimo 2018 har økonomiafdelingen og byggeafdelingen været i dialog om, hvordan vi fremover kan anvende standardkontoplenerne til at gennemføre en optimering af hele bogføringsprocessen men også den styringsmæssige opfølgning på forbruget i forhold til budgettet.</p> <p>I 2019 er standardkontoplanen taget i brug for alle nye byggeregnskaber. Byggeafdelingen har ibrugtaget rekvisitioner, som grundlag for styring af fakturaer ved byggeri.</p>	<p>I 2020 forventes løsningen med standard kontoplan og styring af fakturaer via rekvisitioner, er udrullet i forhold til byggeprojekter, der styres af eksternt rådgiver.</p> <p>Samtidig bliver økonomiafdelingen styrket med en 37 timer stilling til at få afsluttet byggeregnskaber, samt sikre en bedre økonomisk understøttelse af byggeri i Bovia.</p> <p>Målet er at byggeprojekter, der er opstartet i de nye kontoplener 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 omhandler økonomistyring i Bovia og de forretningsgange og redskaber, der anvendes 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	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 regnskabssammenhæng 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, som ser forkert ud.

I 2020 arbejdes der på kvartalsvis lukning af regnskabsperioder for herigennem at udvikle en effektiv budgetopfølgningsskulturer i Bovia.

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

I forbindelse med prioritering af drift og vedligeholdelsesaktiviteter, herunder trækket på henlæggelserne, er 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

Boligorganisationen

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 opsparede 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 rapporteringsøjemed 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 ressourcestyringssystemet 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.

Foreningens administration i øvrigt

Administrationen af boligforeningens lejemål varetages via administrationsselskabet Bovia. Samarbejdet med Bovia fungerer godt og udvikler sig positivt.

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

Boligorganisationen

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 2019 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 -0,28 % 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 2019 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Grindsted, den 25. februar 2020

Sigfred Kristensen (formand)

Nanna Iversen

Birthe Rechnagel

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 2019

Grindsted, den 25. februar 2020

Per Nielsen
Direktør

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Årsregnskabet for 2019 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Grindsted, den 19. marts 2020

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 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

Aarhus, den 25. februar 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

UDGIFTER:

Konto	Note	Resultat 2019	Budget 2019 Ej revideret (1000 kr.)	Budget 2020 Ej revideret (1000 kr.)	
ORDINÆRE UDGIFTER:					
501	A	Bestyrelsesvederlag m.v.	16.764	17	17
502	B	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	17.139	24	16
512	C	Forretningsførelse	1.184.525	1.185	1.215
513	D	Kontorholdsudgifter	36.306	26	27
516	E	Særlige aktiviteter, beboerrådgiverordning	14.823	15	15
521		Revision	60.450	48	48
530		BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	1.330.008	1.315	1.337
532	F	Renteudgifter	120.475	225	300
533	G	Henl. af afd. bidrag til dispositionsfond	4.412.208	3.898	4.288
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.862.692	5.438	5.925
541	H	Ekstraordinære udgifter	122.004	134	184
550			5.984.695	5.572	6.109
551		Overskud, henlagt til arbejdskapital	505	0	0
560		UDGIFTER I ALT	5.985.200	5.572	6.109

INDTÆGTER:

ORDINÆRE INDTÆGTER:					
601	I	Administrationsbidrag	1.197.660	1.198	1.279
603	F	Renteindtægter	118.511	225	300
604	G	Afdelingernes bidrag - dispositionsfond	4.412.208	3.898	4.288
607	J	Diverse indtægter	300	0	0
		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	5.728.679	5.321	5.867
611	K	Ekstraordinære indtægter	256.521	251	243
			5.985.200	5.572	6.109
621		Årets underskud	0	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	5.985.200	5.572	6.109

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

BALANCE PR. 1. JANUAR 2020**AKTIVER:**

Konto	Note	Balance 31.12.2019	Balance 31.12.2018 (1.000 kr.)
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
715	P	Kapitalindskud, sideaktiviteter	300.000 300
716	L	Indskud i Landsbyggefonden	2.335.475 2.171
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.635.475 2.471
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavende:			
725		Debitorer	0 20
726		Andre tilgodehavende	280.160 176
730		Tilgodehavende renter m.v.	11.078 11
731	M	Værdipapirer/obligationsbeholdning	11.911.745 11.068
732		Likvide beholdninger:	
		1. Bankbeholdning	7.399.496 8.216
		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	19.602.479 19.490
750		AKTIVER I ALT	22.237.954 21.962

PASSIVER:

EGENKAPITAL:			
801	N	Boligforeningsandele	199.275 199
803	O	Dispositionsfond	9.746.527 8.323
805	P	Arbejdskapital	512.516 512
		EGENKAPITAL I ALT	10.458.318 9.034
KORTFRISTET GÆLD:			
821	Q	Afdelinger i drift	11.515.489 11.805
826	R	Omkostninger	152.205 1.033
829	S	Feriepengeforpligtigelse	109.215 89
830	T	Moms m.v.	2.727 0
		KORTFRISTET GÆLD I ALT	11.779.636 12.927
850		PASSIVER I ALT	22.237.954 21.962

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER	Resultat 2019	Budget 2019 Ej revideret (1000 kr.)	Budget 2020 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. Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	5.420	7	6
2. Bestyrelses- og andre møder	3.573	2	2
3. Kursusudgifter	0	0	3
4. Repræsentation	7.000	10	3
5. Kørsel, diæter	1.146	1	0
6. Diverse	0	5	2
	<u>17.139</u>	<u>24</u>	<u>16</u>
Note C			
512 FORRETNINGSFØRELSE:			
Forretningsførelse Bovia 4.018,75 kr. pr. enhed inkl. moms	1.141.325	1.141	1.172
Tillægsydelse forbrugsregnskaber	43.200	43	43
	<u>1.184.525</u>	<u>1.185</u>	<u>1.215</u>
OPGØRELSE AF NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER:			
Bruttoadministrationsudgifter	1.330.008		
Fradrag			
Ekstern driftsadministration	0		
Lovmæssige gebyrer	0		
Byggesagshonorar	0		
Nettoadministrationsudgifter	<u>1.330.008</u>		
Nettoadministrationsudgifter pr. enhed 284 stk.	<u>4.683</u>		
Note D			
513 KONTORHOLDSUDGIFTER			
1. Tryksager og kontorartikler	0	0	1
2. Vedligeholdelse inventar og EDB-udgifter	10.235	0	0
3. Printer- og serviceaftaler	0	11	0
4. Telefon	10.808	0	11
5. Småanskaffelser	4.312	0	0
6. Porto - og andre gebyrer	7.693	12	10
7. Annonceudgifter	2.757	3	5
9. Tidsskrifter og abonnementer	500	0	0
	<u>36.306</u>	<u>26</u>	<u>27</u>
Note E			
516 SÆRLIGE AKTIVITETER			
1. Særlige aktiviteter, beboerrådgivning	0	0	0
2. Bovia Magasinet	14.823	15	15
	<u>14.823</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
Note F		Ej revideret (1000 kr.)	Ej revideret (1000 kr.)

OPGØRELSE AF NETTORENTE:

532 RENTEUDGIFTER

1. Afdelinger - rentesats -0,28%	0	225	300
2. Bank	53.732	0	0
3. Kurstab - obligationer m.v. (netto)	65.873	0	0
4. Gebyr	870	0	0
	<u>120.475</u>	<u>225</u>	<u>300</u>

603 RENTEINDTÆGTER:

1. Afdelingerne - rentesats -0,28%	39.563	0	0
2. Kursgevinst - obligationer m.v.	78.947	225	300
	<u>118.511</u>	<u>225</u>	<u>300</u>
Nettorenteindtægt	<u>-1.965</u>		
Nettorenteindtægt pr. enhed 284 stk.	<u>-7</u>		

Note G

533/604 HENLÆGGELSE AF BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN:

2. Ydelser fra afdelinger vedr. udadmortiserede lån	1.381.118	3.631	4.019
5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.757.284	0	0
8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	273.806	267	269
	<u>4.412.208</u>	<u>3.898</u>	<u>4.288</u>

Note H

541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:

Tilskud fra dispositionsfonden			
22. Tilskud til tab v/lejeledighed	122.004	134	184
	<u>122.004</u>	<u>134</u>	<u>184</u>
Ekstraordinære udgifter i alt	<u>122.004</u>	<u>134</u>	<u>184</u>

Note I

601 ADMINISTRATIONS BIDRAG:

1. Afdelinger i drift bidrag kr. 4.065 pr. adm.enhed	1.154.460	1.154	1.235
Tillæggydelse forbrugsregnskaber	43.200	43	43
	<u>1.197.660</u>	<u>1.198</u>	<u>1.279</u>

Note J

607 DIVERSE INDTÆGTER:

1. 3 F administration	300	0	0
	<u>300</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note	K	Resultat	Budget	Budget
		2019	2019	2020
			Ej revideret	Ej revideret
			(1000 kr.)	(1000 kr.)
611 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
Ekstraordinære indtægter				
	1.	Korrektion kurstab regnskab 2018	17.509	0
			<u>17.509</u>	<u>0</u>
Tilskud fra dispositionsfonden				
	22.	Tilskud til tab v/lejeledighed	122.004	134
			<u>122.004</u>	<u>184</u>
Tilskud fra arbejdskapitalen				
	6.	Diverse tilskud (Tilskud fra arbejdskapital BoSYD)	117.008	117
			<u>117.008</u>	<u>59</u>
Ekstraordinære indtægter i alt			<u>256.521</u>	<u>243</u>

Note	L	Balance	Balance
		31.12.2019	31.12.2018
			(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	1.875.741	1.714
		Årets tilgang (+)	164.284	161
		Årets afgang (-)	0	0
		Tilskrevne renter	0	0
		Ultimo saldo	<u>2.040.025</u>	<u>1.876</u>
		Indestående i alt	<u>2.335.475</u>	<u>2.171</u>

Note M

731 VÆRDIPAPIRER/OBLIGATIONSBEHOLDNING

Anskaffelsessum pr. 01.01.2019	11.262.677	12.069
Tilgang	4.999.945	0
Afgang	-4.386.979	-806
Anskaffelsessum pr. 31.12.2019	<u>11.875.642</u>	<u>11.263</u>
Opskrivninger pr. 01.01.2019	104.288	104
- tilbageførte opskrivninger	-62.290	0
+ opskrivninger i året	12.448	0
Opskrivninger pr. 31.12.2019	<u>54.446</u>	<u>104</u>
Nedskrivninger pr. 01.01.2019	-299.331	-48
- tilbageførte nedskrivninger	48.075	0
+ nedskrivninger i året	232.911	-251
Nedskrivninger pr. 31.12.2019	<u>-18.344</u>	<u>-299</u>
Saldo pr. 31.12.2019	<u>11.911.745</u>	<u>11.068</u>

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2019	Balance 31.12.2018
--	-----------------------	-----------------------

Note N

(1000 kr.)

801 BOLIGFORENINGSANDELE:

Saldo pr. 1. januar 2019	199.275	199
Tilgang 2019	0	0
Afgang 2019	0	0
	<u>199.275</u>	<u>199</u>

Note O

803 DISPOSITIONSFOND:

1. Saldo pr. 1. januar 2019	8.323.129	7.006
Tilgang:		
4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	4.138.402	4.019
11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	273.806	269
Afgang:		
22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere	-122.004	-184
24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-2.866.806	-2.787
Saldo pr. 31. december 2019	<u>9.746.527</u>	<u>8.323</u>

Saldo ultimo opdelt:

Bunden del:

35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716) 2.335.475

Disponibel del:

40. Disponibel del 7.411.052

Saldo pr. 31. december 2019 9.746.527

Disponibelt indestående pr. adm. enhed 284 stk. 26.095

Note P

805 ARBEJDSKAPITAL:

1. Saldo 1. januar 2019	512.011	534
Tilgang:		
2. Årets overskud	505	0
Afgang:		
4. Årets underskud	0	-22
Saldo pr. 31. december 2019	<u>512.516</u>	<u>512</u>

Saldo ultimo opdelt:

Bunden del:

7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger 300.000

Disponibel del:

10. Disponibel del: 212.516

Saldo pr. 31. december 2019 512.516

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

FASTE NOTER

	Balance 31.12.2019	Balance 31.12.2018
--	-----------------------	-----------------------

Note Q

(1000 kr.)

821 AFDELINGER I DRIFT - MELLEMRREGNING:

Afdeling 1	349.865	214
Afdeling 3	3.962.816	4.829
Afdeling 5	5.610.186	5.165
Afdeling 8	1.592.622	1.597
	<u>11.515.489</u>	<u>11.805</u>

Note R

(1000 kr.)

826 SKYLDIGE OMKOSTNINGER:

1. Skyldig skat	16.387	14
2. Skyldig atp	1.704	2
3. Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	5.086	5
4. Pensionsbidrag	11.802	9
5. Revisionshonorar	45.000	50
6. Kreditorer	71.659	82
7. Skyldige omkostninger	568	871
	<u>152.205</u>	<u>1.033</u>

Note S

829 FERIEPENGEFORPLIGTIGELSE:

1. Feriepengeforpligtigelse	77.000	89
2. Feriepengeforpligtigelse overgangsperiode (indefrosset)	32.215	0
	<u>109.215</u>	<u>89</u>

Note T

830 ANDEN KORTFRISTET GÆLD:

1. Skyldig omvendt moms	2.727	0
	<u>2.727</u>	<u>0</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
	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 122.004 kr. fra dispositionsfonden til dækning af tab v/lejeledighed.
- Ad. pkt. 10. Der har været tab v/lejeledighed i afdeling 1, 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.

BYGGEFORENINGEN AF 1949

Boligorganisationen

LEDELSENS PÅTEGNING

Grindsted, den 25. februar 2020

Per Nielsen

Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Grindsted, den 25. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 - 31. december 2019 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 25. februar 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702