

B042

**ÅRSREGNSKAB 2017
REVISIONSPROTOKOLLAT
OG BUDGET 2017**

BOLIGORGANISATIONEN

Boligorganisation

LBF-nr.: 0506

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 400

Navn - adresse:

Bo42**St. Torv 2****3700 Rønne**

Navn - adresse:

Navn - adresse:

Bornholms Regionskommune**Ullasvej 23****3700 Rønne**

Telefon: 56951942

Fax:

E-postadresse:

bo42@bo42.dk

Hjemmeside:

www.bo42.dk

CVR-nr.: 38428411

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Telefon: 56920000

Fax: 56920001

E-postadresse:

sikkerpost@brk.dk

Antal afdelinger: 27 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	1.141	86.229	1	1.141
2) Erhvervslejemål	6	411	1 pr. påbeg. 60 m ²	7
3) Institutioner	1	276	1 pr. påbeg. 60 m ²	5
4) Garager/carporte	42		1/5	8
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	1.190	86.916		1.161

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	34.772	57	57
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	307.056	347	401
511	*	Personaleudgifter	3.705.988	4.205	4.360
512	*	Forretningsførelse	10.331		
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	552.706	793	709
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	228.974	276	280
515	*	Afskrivning, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	135.000	150	135
530		Bruttoadministrationsudgifter	4.974.827	5.828	5.942
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	3.025.696	300	700
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	16.185.359	14.965	16.000
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	24.185.882	21.093	22.642
541	*	Ekstraordinære udgifter			750
550		UDGIFTER I ALT	24.185.882	21.093	23.392
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.235.720		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	25.421.602	21.093	23.392

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	4.706.120	4.706	4.707
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	112.000	112	50
		Konto 601 i alt	4.818.120	4.818	4.757
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	510.951	478	607
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	3.302.728	300	700
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	16.185.359	14.965	16.000
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	542.200	532	578
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.	62.244		
		Konto 606 i alt	604.444	532	578
607		Diverse			750
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	25.421.602	21.093	23.392
611	*	Ekstraordinære indtægter			
620		INDTÆGTER I ALT	25.421.602	21.093	23.392
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	25.421.602	21.093	23.392

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2016	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver	60.850	61
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele	9.000	9
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	143.514	
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	15.163.709	13.924
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.377.073	13.994
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		243
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	3.375.018	7.707
		Afdelingstilgodehavender i alt	3.375.018	7.950
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	152.171	103
726		Andre tilgodehavender	6.492	
727		Forudbetalte udgifter		
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	126.926.178	87.088
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	1.630	2
	*	2. Bankbeholdning	4.170.483	40.476

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	134.631.972	135.619
750		AKTIVER I ALT	150.009.045	149.613

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	31.156.096	28.897
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	8.730.763	7.496
810		EGENKAPITAL I ALT	39.886.859	36.393
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	105.031.026	106.202
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	417.078	271
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	105.448.104	106.473
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	3.151.133	3.730
826		Omkostninger	264.478	907
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	1.247.000	1.256
830	*	Anden kortfristet gæld	11.471	854
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	110.122.186	113.220
850		PASSIVER I ALT	150.009.045	149.613
		Eventualforpligtelse:		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Repræsentantskabsmøder og møder	106.425	347	401
		Kursusudgifter	72.627		
		Repræsentation	9.428		
		Rejser og kørsel	1.018		
		Kontingenter, bestyrelseslokaler og forsikring	117.558		
		Konto 502 i alt	307.056	347	401
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	2.245.676	4.205	4.360
		2. Pension/pensionsbidrag	302.372		
		3. Andre udgifter til social sikring	235.910		
		4. Fremmed assistance			
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-18.000		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	19.839		
		Personaleudgifter i alt	2.746.119	4.205	4.360
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	6		
SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER					
		Løn direktør	818.536		
		Pension direktør	139.061		
		ATP direktør	2.272		
		Ledelsesudgifter i alt	959.869		
		Samlede personaleudgifter	3.705.988	4.205	4.360
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Juridisk assistance	10.331		
		Konto 512 i alt	10.331		
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler, porto, papir, tryksager og kopiudgifter	86.675	793	709
		EDB-udgifter, Dataløn og Nets	344.298		
		Telefon og annoncer	90.986		
		Nyanskaffelser	30.747		
		Konto 513 i alt	552.706	793	709
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Lejede lokaler, leje	145.787	276	280
		3. Ejendomsskatter			
		4. El	12.370		
		5. Vand, varme	10.042		
		6. Forsikringer	12.416		
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	48.359		
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	228.974	276	280
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	228.974	276	280
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar			
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt			
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)		Nej	
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	14.118.382	12.825	13.958
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefondens, jf. konto 803.24			
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	2.066.977	2.140	2.042
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	16.185.359	14.965	16.000
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Tilskud, Jubilæum			750
		Konto 541 i alt			750
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	4.974.827	5.828	5.942
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	112.000	112	50
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	510.951	478	607
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	604.444	532	578
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	3.747.432	4.706	4.707
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.228	4.053	4.054
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	3.950.120	3.950	3.951
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	756.000	756	756
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	4.706.120	4.706	4.707
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	112.000	112	50
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	49.807		
		4. Ventelistegebyr	226.600	478	607
		5. Antenneregnskabsgebyr	218.080		
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.	16.464		
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	510.951	478	607
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag		
		Anvendte rentesatser:	2.49		
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	197.920		
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning			
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	3.100.308	300	700
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret			
		7. Andet	4.500		
		Konto 603 i alt	3.302.728	300	700
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo	30.026.928		
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	2.945.720	300	700
		Henlagte midler, rentesats	2,49		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo	104.442.491		
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.			
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	37.911		
		7. Egen trækingsret			
		8. Andet	42.065		
		Konto 532 i alt	3.025.696	300	700
		Nettorenteindtægt / -udgift	277.032		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed	239		
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Konto 611 i alt			

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år		Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo			
		Samlede opskrivninger primo			
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver			
		+ Opskrivninger i året			
		Samlede opskrivninger ultimo			
		Af- og nedskrivninger primo			
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver			
		+ Af- og nedskrivninger i året			
		Af- og nedskrivninger ultimo			
		Bogført værdi ultimo			
704		EDB-ANLÆG			
		Anskaffelsessum primo			
		+ Nyanskaffelser i året			
		+ Forbedringer i året			
		- Afgang i året			
		Samlet anskaffelsessum ultimo			
		Samlede opskrivninger primo			
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver			
		+ Opskrivninger i året			
		Samlede opskrivninger ultimo			
		Af- og nedskrivninger primo			
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver			
		+ Af- og nedskrivninger i året			
		Af- og nedskrivninger ultimo			
		Bogført værdi ultimo			
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER			
		Hvilke anlægsaktiver:	Depositum St. Torv		
		Anskaffelsessum primo		60.850	61
		+ Nyanskaffelser i året			
		+ Forbedringer i året			
		- Afgang i året			
		Samlet anskaffelsessum ultimo		60.850	61
		Samlede opskrivninger primo			
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver			
		+ Opskrivninger i året			

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	60.850	61
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:	Bolind	
		Anskaffelsessum primo	9.000	9
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	9.000	9
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	9.000	9
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	2.930.916	2.931
		2. C-indskud	21.816	22
		3. Egen trækingsret:		
		Primosaldo	10.970.791	9.620
		Årets tilgang	1.240.186	1.258
		Årets afgang		
		Tilskrevne renter		93
		Ultimosaldo	12.210.977	10.971
		Indestående i alt	15.163.709	13.924
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Afdeling 11		36
		Møllegården		80
		Støberigården		92
		Afdeling Svaneke		35
		Konto 721.		243
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Afdeling 7		4.493
		Afdeling 8	3.075.092	
		Højvangsparken		3.214
		Afdeling Svaneke	299.926	
		Konto 722 i alt	3.375.018	7.707
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	90.845.147	90.845
		+ Tilgang i året	37.911.054	
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	128.756.201	90.845

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger primo	2.217.600	2.218
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året	1.927.324	
		Samlede opskrivninger ultimo	4.144.924	2.218
		Samlede nedskrivninger primo	5.974.947	3.851
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		2.124
		Samlede nedskrivninger ultimo	5.974.947	5.975
		Bogført værdi ultimo	126.926.178	87.088
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Nordea	1.170.540	3.435
		Nykredit	2.999.943	37.041
		Konto 732.2 i alt	4.170.483	40.476
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	28.897.760	24.985
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	14.118.382	11.275
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	2.066.977	2.096
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		93
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	2.984.182	48

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	486.995	969
		23. Diverse	32.605	
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.423.241	8.535
		25. Indbetalinger til nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		
		50. Saldo ultimo	31.156.096	28.897
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	143.514	
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	15.163.709	13.924
		40. Disponibel del:	15.848.873	14.974
		50. Saldo ultimo	31.156.096	28.898
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	7.495.043	6.773
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	1.235.720	723
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	8.730.763	7.496
		Saldo ultimo	8.730.763	7.496
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt		
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	8.730.763	7.495
		5.Saldo ultimo	8.730.763	7.495

812 ANDEN LANGFRISTET GÆLD

Konto 812 i alt

821.1 KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT

Afdeling 1	3.017.472	5.071
Afdeling 2	830.383	909
Afdeling 3	1.455.194	1.238
Afdeling 4	3.418.742	2.973
Afdeling 7	1.486.374	5.796
Afdeling 8	3.984.107	3.456
Afdeling 9	2.311.267	1.990
Afdeling 10	3.903.127	3.129
Afdeling 11	1.515.147	1.261
Afdeling 12	4.319.898	4.168
Afdeling 13	297.058	282
Afdeling 14	4.787.389	4.545
Afdeling 19	2.531.408	2.476
Afdeling 20	2.730.971	2.463
Vaskeri	933.413	
Valhalla	171.222	157
Søndergården	93.211	67
Fælleshuzed	612.722	464
Strandgården	2.348.067	1.862
Møllegården	2.653.028	2.186
Midgården I	5.353.655	4.823

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Midgården II	3.452.201	2.972
		Rosenlunden	2.090.595	1.816
		Søndergården I	4.185.772	3.644
		Søndergården II	5.086.705	4.054
		Ågården	2.480.793	2.150
		Støberigården	2.332.980	2.047
		Pakhuset	2.159.336	2.011
		Højvangsparken	10.738.714	16.504
		Afdeling Svaneke	7.049.261	6.530
		Afdeling 56	16.700.814	15.158
		Konto 821.1 i alt	105.031.026	106.202
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	417.078	271
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt	417.078	271
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Personalekasse	11.471	12
		Henlæggelser vaskerier primo		688
		Årets henlæggelser vaskerier		154
		Konto 830 i alt	11.471	854

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKS VIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§19).	938.184	146.134	417.078
---	---------	---------	---------

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
 - 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
	18.	Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
	19.	Innskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
	20.	Innskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
	21.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
	22.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
	23.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
	24.	Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
	25.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
	26.	Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
	27.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
	28.	Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
	29.	Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 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 mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. 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? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Nej |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Der er anvendt midler til afdelingernes lejeledighed i 2016 på i alt kr. 286.291
Der har i Afdeling 3 været lejeledighed på kr. 4.830
Der har i Afdeling 7 været lejeledighed på kr. 38.590
Der har i Afdeling 8 været lejeledighed på kr. 2.915
Der har i Afdeling 10 været lejeledighed på kr. 58.256
Der har i Afdeling 11 været lejeledighed på kr. -75 (tilbagebetaling forbrugsafgifter)
Der har i Afdeling 14 været lejeledighed på kr. 12.403
Der har i Midgården II været lejeledighed på kr. 12.442
Der har i Søndergården I været lejeledighed på kr. 6.661
Der har i Pakhuset været lejeledighed på kr. 391
Der har i Højvangsparken været lejeledighed på kr. 34.315
Der har i Afdeling Svaneke været lejeledighed på kr. 103.314
Der har i Afdeling 56 været lejeledighed på kr. 12.249

Der er anvendt midler til afdelingernes tab ved fraflytning i 2016 på i alt kr. 200.704
Der har i Afdeling 3 været tab ved fraflytning på kr. 6.408
Der har i Afdeling 7 været tab ved fraflytning på kr. 10.352
Der har i Afdeling 10 været tab ved fraflytning på kr. 29.047
Der har i Afdeling 14 været tab ved fraflytning på kr. 1.457
Der har i Afdeling 19 været tab ved fraflytning på kr. 38.314
Der har i Midgården II været tab ved fraflytning på kr. 58.731
Der har i Pakhuset været tab ved fraflytning på kr. 468
Der har i Afdeling Svaneke været tab ved fraflytning på kr. 55.927

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Underskudssaldi udgør:
Afdeling 12 kr. 298.667
Afdeling 13 kr. 31.184
Afdeling 14 kr. 239.049
Afdeling 38 kr. 420.426

Underfinansiering udgør:
Afdeling 51 kr. 3.861.475

Spørgsmål 10

Der har i 2016 været en række afdelinger med tomgangslejemål.
Tomgangen har periodevis berørt Afdeling 3, Afdeling 8, Afdeling 11, Afdeling 14, Midgården II, Søndergården I, Pakhuset og Afdeling 56.
Afdeling 7, Afdeling 10, Højvangsparken og Afdeling Svaneke har været berørt af udbredt og længerevarende tomgang.
Det forventes, at der i 2017 fortsat vil være betydelige udlejningsvanskeligheder

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Afdeling 2 og Afdeling 8 har henlæggelser under kr. 450 pr. m2
Der er behov for væsentlig forhøjelse af de årlige henlæggelser for de berørte afdelinger

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab fremlægges hermed til godkendelse
By for underskrift	Rønne
Dato for underskrift	07-03-2017
Underskrift (sign.)	Ebbe Frank 

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i Bo42

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Bo42 med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 god offentlig revisionsskik, 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 VED REVISIONEN

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 OG ØVRIG REGULERING

UDTALELSE OM JURIDISK-KRITISK REVISION OG SPARSOMMELIGHED


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; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsetik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed 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.

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

By for underskrift Rønne
Dato for underskrift 27-03-2017
Underskrift (sign.) Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Jens Otto A. Sonne
statsautoriseret revisor

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning Foranstående årsregnskab har været forelagt til godkendelse til bestyrelsen

By for underskrift Rønne

Dato for underskrift 02-05-2017

Underskrifter (sign.)



Per Carlo Nilsson

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning Foranstående årsregnskab har været forelagt øverste myndighed til godkendelse

By for underskrift Rønne

Dato for underskrift 06-06-2017

Underskrifter (sign.)

Per Carlo Nilsson

Bo42

CVR-nr.: 38 42 84 11

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2016



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	86
2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet	86
3. Revisionen af årsregnskabet	86
4. Ledelsens regnskabserklæring	87
5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet	87
6. Andre forhold	89
7. Forvaltningsrevision	91
8. Andre ydelser	93
9. Afslutning	93

1. Indledning

Vi har revideret det af ledelsen udarbejdede årsregnskab for boligorganisationen Bo42 med tilhørende afdelinger samt sideaktivitetsafdelinger for 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet, der er aflagt efter bestemmelserne i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat kr.	1.235.720
Aktiver kr.	150.009.045
Egenkapital kr.	8.730.763

2. Konklusion på revisionen af årsregnskabet

Revisionen er udført i overensstemmelse med de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionskik med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af boligorganisationens aktiviteter i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, fremhæve forhold og/eller rapportering om ledelsesansvar mv. i vores påtegning på årsregnskabet.

3. Revisionen af årsregnskabet

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen.

Som anført i vor revisionsprotokollat for året 2015, side 72, er revisionens formål, planlægning og udførelse principielt uændret i forhold til tidligere, men vi har efter aftale med ledelsen for 2015 og fremadrettet ændret omfanget af vor revision således, at mindre boligafdelinger og boligafdelinger uden særlige forhold, gennemgås og kontrolleres over en rotationsplan på 2-3 år.

En rotationsplan betyder, at vor gennemgang og kontrol i de mellemliggende år primært består i en overordnet analyse af udvalgte nøgletal og kun såfremt konkrete forhold giver anledning til bemærkninger, vil revisionen blive udvidet.

Det er således vores vurdering, at implementering af en rotationsordning for mindre afdelinger og afdelinger uden særlige forhold, ikke ændrer på kvaliteten af revisionen. I øvrigt henviser vi til tiltrædelsesprotokollen.

Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt ledelsen om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning

Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i ledelsens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Samtlige fejlinformationer, som revisionen har afdækket, er rettet i årsregnskabet.

4. Ledelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen har den daglige ledelse afgivet en regnskabserklæring over for os. I regnskabserklæringen har den daglige ledelse blandt andet bekræftet følgende i overensstemmelse med de aftalte vilkår:

- At ledelsen har opfyldt deres ansvar for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
- At ledelsen har givet os adgang til al den information, som ledelsen er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet, såsom registreringer, dokumentation og andre forhold samt yderligere information, som vi har anmodet om.
- At ledelsen har givet os ubegrænset adgang til personer i virksomheden, som vi har fastslået, det er nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- At alle transaktioner er blevet registreret og afspejlet i årsregnskabet

5. Revision af væsentlige poster i årsregnskabet

Vi skal i det følgende redegøre for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset således, at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandlinger.

Afdeling 1

Afdelingen har i 2016 afsluttet de iværksatte opretnings- og forbedringsarbejder.

Udgifterne til opretningsarbejder har udgjort kr. 34.233.190 og er finansieret ved optagelse af realkreditlån, kr. 28.784.000, tilskud fra dispositionsfonden kr. 1.949.190 og af egne henlæggelser kr. 3.500.000.

Udgifter til forbedringsarbejder har udgjort kr. 9.344.000 og er finansieret ved optagelse af realkreditlån, kr. 5.864.000, tilskud fra egen trækningsret, kr. 3.000.000 og tilskud fra Fællespulje, kr. 480.000.

Den årlige ydelse på realkreditlånet optaget til finansiering af forbedringsarbejdet kr. 5.864.000 er beregnet til 4,87 %. I henhold til Landsbyggefondens oplysninger, skal ydelser over 3 % dækkes af dispositionsfonden. Den overstigende ydelse for 2016 fra 3 % til 4.87 % er beregnet til kr. 67.867 og er indtægtsført og optaget som et tilgodehavende i årsregnskabet og overføres til dispositionsfonden i 2017.

Som følge af afdelingens økonomiske situation, er der til Landsbyggefonden fremsendt ansøgning om kapitaltilførsel. Afdelingen har modtaget tilsagn om støtte og har i alt modtaget kr. 5.000.000 i kapitaltilførsel og lån.

Kapitaltilførselsbeløbet er indsat på en særlig depotkonto efter retningslinjer fastsat af Landsbyggefonden. Den tilførte kapital er placeret i obligationsbaserede investeringsbeviser og et overskydende kontant beløb. Som tilskud til afdelingens drift, kan der årligt maksimalt hæves og indtægtsføres kr. 370.000 af depotet.

Afdeling 7

Køkken og badrenoveringen er i året afsluttet. Udgifter hertil har udgjort kr. 12.349.363, der er finansieret ved optagelse af realkreditlån, stort kr. 7.500.000, tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, kr. 3.000.000 og fra afdelingens henlæggelser, kr. 1.849.636.

Højvangsparken

Køkkenrenoveringen er i året afsluttet. Udgifterne hertil har udgjort kr. 10.139.475, der er finansieret ved tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden, kr. 2.000.000 og fra afdelingens henlæggelser kr. 4.000.000. Herefter er der en underfinansiering på kr. 4.139.475, der afskrives efter gældende regler over højst 10 år.

Genberegning af rentesikring og af udamortiserede lån

Landsbyggefonden har i efteråret fremsendt genberegninger af rentesikring på nuværende lån og genberegninger af udamortiserede lån for årene 2013 til 2016 for nedenstående 4 afdelinger.

Beregningerne er opgjort således:

	Rentesikring	Ydelse LBF	Ydelse Disp.	I alt
Afdeling 12	246.918	275.888	137.944	660.750
Afdeling 14	19.392	633.324	316.662	969.378
Søndergården I	658.723	-149.864	-74.932	433.927
Afdeling Svaneke	35.305	144.531	72.265	252.101

For årene 2013 til 2015 er betalingerne i 2016 udgiftsført i de pågældende afdelingernes regnskaber under ekstraordinære udgifter, korrektion vedr. tidligere år, medens betaling for året 2016 er udgiftsført under ordinær drift, beboerbetalning.

6. Andre forhold

Ledelsens pligter

Vi har foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv., samt underskrift af revisionsprotokollater. Kontrollen har ikke givet anledning til kommentarer.

Boligorganisationen

Værdipapirer

Kursværdien af værdipapirbeholdningen udgør kr. 126.926.178 og specificeres således:

Nordea Invest Bolig, stk. 182.198	kr. 16.962.634
Nykredit Invest Almen Bolig Korte, stk. 384.717	kr. 37.680.880
Nykredit Invest Almen Bolig Mellemlange, 707.090	<u>kr. 72.282.664</u>
	<u>kr. 126.926.178</u>

Værdipapirerne er optaget til statusdagens kursværdi.

Værdipapirerne giver et variabelt afkast.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgøres af kassebeholdning kr. 1.630 og indestående i pengeinstitutter, kr. 4.170.483. Beholdningerne er afstemt med internt og eksternt materiale.

Dispositionsfonden

Der er i året fra dispositionsfonden ydet tilskud til afdeling 1 på i alt kr. 3.016.787 som er ydet til kapitaltilførsel kr. 1.000.000, finansieringen af forbedringsudgifterne på kr. 1.949.190, tilbagebetaling af udamortiserede ydelser, årene 2011 til 2015, kr. 32.605 samt driftsstøtte, netto kr. 34.992.

Dispositionsfonden har i årets løb dækket tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger med henholdsvis kr. 286.291 og med kr. 200.704. I forhold til sidste år er der tale om nedgang i tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning, i det tabene dengang udgjorde henholdsvis kr. 467.220 og kr. 501.388.

Saldoen på dispositionsfonden udgør 31. december 2016 kr. 31.156.096. Heraf udgør indskud i Landsbyggefonden, kr. 15.163.709 og udlån til afdelinger, kr. 143.514 en bunden del. Den disponible del udgør herefter kr. 15.848.873. eller kr. 13.651 pr. lejemål.

I lighed med tidligere år er der i 2016 ikke foretaget henlæggelser til dispositionsfonden, idet der allerede er henlagt mere end det krævede beløb på kr. 5.588 pr. lejemål.

Kortfristet gæld

Kortfristet gæld udgør, kr. 110.122.186. Heraf udgør mellemregning med afdelinger og sideaktivitetsafdeling kr. 105.448.104.

Vi har gennemgået gældsforpligtelserne samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne.

Vi har gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb, og efter vores gennemgang er vi enige med ledelsen i den foretagne indregning og måling.

Afdelingerne

Afdelingernes regnskaber for 2016 viser følgende resultater:

	<u>Resultat</u>	<u>Konto 407, Opsamlet resultat</u>
Afdeling 1	172.077	306.820
Afdeling 2	65.026	81.459
Afdeling 3	43.867	101.345
Afdeling 4	102.509	180.522
Afdeling 7	130.972	402.985
Afdeling 8	424.256	678.259
Afdeling 9	65.262	61.296
Afdeling 10	100.767	229.415
Afdeling 11	52.002	67.669
Afdeling 12	- 490.970	- 298.667
Afdeling 13	180	- 31.184
Afdeling 14	- 735.850	- 239.049
Afdeling 19	160.601	333.872
Afdeling 20	109.384	106.560
Afdeling 56	733.319	1.473.217
Strandgården	90.819	90.316
Møllegården	83.090	124.806
Midgården I	85.852	129.609
Midgården II	131.103	187.134
Rosenlunden	62.504	98.374
Søndergården I	- 444.385	- 420.426
Søndergården II	408.016	593.306
Ågården	69.117	157.310
Støberigården	93.525	103.731
Pakhuset	134.951	355.172
Højvangsparken	658.569	1.445.671
Afdeling Svaneke	179.929	623.571

Overskud eller underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for afdelingens videreførelse kan underskud dog afvikles over 10 år. Vi har påset at boligorganisationen følger reglerne.

Administrationsbidrag

Boligafdelingernes bidrag udgør for 2016 et fast bidrag på kr. 28.000 pr. afdeling og et bidrag pr. lejemål på kr. 3.400. I forhold til sidste år er det faste bidrag pr. afdeling er uændret, mens bidraget pr lejemål er nedsat fra kr. 3.500.

Sideaktivitetsafdelingernes bidrag udgør et fast bidrag på kr. 28.000 pr. afdeling eller i alt kr. 112.000. Bidraget er uændret i forhold til sidste år.

Renteforhold

Renter af mellemregningen mellem boligorganisationen og afdelingerne er beregnet af boligorganisationen med 2,49 % af de daglige posteringer.

Der beregnes ikke rente til organisationens sideaktiviteter og dispositionsfond.

Sideaktiviteter

Sideaktiviteternes regnskaber for 2016 viser følgende resultater:

	<u>Årets indtægter</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Reserver</u>
Afdeling for intern teknisk service	938.184	146.134	417.078
Afdeling for selskabslokaler	605.938	224.154	873.400

Tilbagebetaling af ejendomsskat for tidligere år til visse afdelinger

Som anført i vort revisionsprotokollat, side 47, punkt 3.2 har boligorganisationens ledelse efter anbefaling fra rådgivningsfirmaet Rafn og Søn besluttet at anke de forhold, som Skat ikke har godkendt til Landskatteretten. Vi har fået oplyst, at der endnu ikke foreligger en afgørelse.

7. Forvaltningsrevision

Der er udover den finansielle revision foretaget forvaltningsrevision, opdelt i undersøgelser af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Sparsommelighedsanalyserne har omfattet en gennemgang af forskellige omkostningsarter for at vurdere, om der for eksempel er foretaget økonomiske hensyn til vedligeholdelsesudgifternes omfang i forhold til forbedringer. Gennemgangen har også omfattet en kontrol af, om organisationen indhenter flere tilbud inden større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder igangsættes.

Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

For udgifter til almindelig vedligeholdelse har der været afholdt udgifter for i alt kr. 1.702.000 mod budgetteret kr. 2.580.000. For udgifter til planlagt vedligeholdelse har der samlet set været afholdt udgifter for kr. 22.024.000, mod et budgetteret forbrug på kr. 24.293.000. At der har været et mindre forbrug i forhold til budgettet skyldes primært længere renoveringsperiode end oprindelige planlagt.

De samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget fra kr. 65.716.000 pr. 1. januar 2016 til kr. 68.455.000 pr. 31. december. Den gennemsnitlige henlæggelse er således steget fra kr. 756 pr. m2 til kr. 787 pr. m2.

Effektivitetsanalyserne har omfattet en undersøgelse af, om boligorganisationen foretager analyser eller registreringer, der belyser dens effektivitet.

Boligorganisationen har udarbejdet nedenstående nøgletal:

Fraflytninger:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Antal flytninger	<u>202</u>	<u>228</u>	<u>186</u>	<u>198</u>

Fraflytninger fordelt på boligtyper:

Familieboliger	92 %	86 %	88 %	87 %
Ældreboliger	1 %	5 %	4 %	3 %
Ungdomsboliger	7 %	9 %	8 %	10 %

Som det fremgår af ovenstående er antallet og fordelingen på boligtyper af fraflytninger over årene ret stabile.

Fraflytningsprocent fordelt på boligtyper:

	<u>Antal boliger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Familieboliger	1.089	17 %	18 %	15 %	16 %
Ældreboliger	20	10 %	60 %	30 %	30 %
Ungdomsboliger	33	45 %	61 %	42 %	58 %

Som det fremgår af ovenstående er fraflytningsprocenten relativt høj for ungdomsboligerne, idet 45 % af de 33 ungdomsboliger er fraflyttet i 2016. Det svarer til 15 fraflytninger.

Produktivitetsanalyser udføres f.eks. med henblik på fortsat at opretholde en høj udlejningsprocent og dermed minimere tomgangsleje. Endvidere har boligorganisationen i årets løb øget depotbeholdningen af obligationer for at opnå et bedre afkast.

Det er vor vurdering, at boligorganisationen har foretaget de nødvendige skyldige, økonomiske hensyn vedrørende krav til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet ved forvaltningen af boligorganisationens midler, herunder driften indenfor dens formål.

8. Andre ydelser

Ud over vores revision af årsregnskabet har vi ydet assistance med:

- Revideret Projektregnskab over afholdte håndværkerudgifter, afdeling 7, Nordparken, Rønne
- Revideret Projektregnskab over afholdt håndværkerudgifter, afdeling 51, Højvangsparken, Rønne

9. Afslutning

Vi kan oplyse følgende:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om og
- At statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

Rønne, den 27. marts 2017

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab

Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

Nærværende revisionsprotokol, side 86 – 94, er læst af nedennævnte medlemmer af ledelsen den 25/4 2017.

I ledelsen:

Bestyrelsen



Per Carlo Nilsson
formand



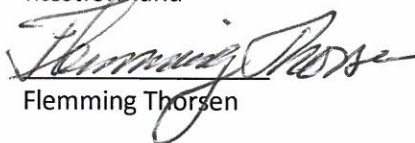
Holger Pii
næstformand



Nini Kjøller



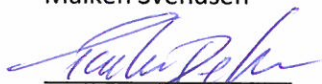
Maiken Svendsen



Flemming Thorsen



Pernille Wedel



Torben Dehn



Boligorganisationen

Driftsbudget 2017

Alle beløb er angivet i tusinder

UDGIFTER		Budget 2017	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
501	Bestyrelsesvederlag – afdelinger i drift	57	37	56	57
502	Mødeudgifter, mødelokaler m.v.	401	192	330	347
511	Personale	4.360	3.563	4.080	4.205
513	Kontorhold	709	635	724	793
514	Kontorlokaler	280	235	274	276
521	Revision	135	130	170	150
Bruttoadministration		5.942	4.792	5.634	5.828
531	Renteudgifter	700	123	1.100	300
Ordinære udgifter før henlæggelser/tilskud		6.642	4.915	6.734	6.128
533	Henlæggelse til dispositionsfonden	16.000	13.371	12.336	14.965
	Særlige aktiviteter ifm. 75 års jubilæum	750	0	0	0
551	Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	723	0	0
Udgifter i alt		23.392	19.009	19.070	21.093
INDTÆGTER		Budget 2017	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
601	Administrationsbidrag, pr. afdeling (13%)	756	756	868	756
601	Administrationsbidrag, pr. lejemål (66%)	3.951	4.066	3.954	3.950
601	Adm.bidrag, sideaktivitetsafdelinger (1%)	50	112	112	112
602	Lovmæssige gebyrer (10%)	607	471	460	478
606	Byggesagshonorar, forbedringer (10%)	578	121	240	532
Indtægter før renter og bidrag		5.942	5.526	5.634	5.828
603	Renteindtægter	700	112	1.100	300
Indtægter før bidrag fra afdelingerne m.v.		6.642	5.638	6.734	6.128
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	16.000	13.371	12.336	14.965
	Tilskud fra arbejdskapital ifm. 75 års jubilæum	750	0	0	0
621	Årets underskud	0	0	0	0
Indtægter i alt		23.392	19.009	19.070	21.093

Administrationsbidrag	2017	2016	2015
Grundbidrag pr. boligafdeling	28.000	28.000	28.000
Grundbidrag pr. lejemålsenhed	3.400	3.400	3.500
Administrationsbidrag pr. sideaktivitetsafdeling	10.000	28.000	28.000
Forbrugsregnskabsgebyr pr. lejemål (eksternt)	150	125	125
El-regnskabsgebyr pr. lejemål (internt)	420	420	420
Særligt gebyr (opnotering på venteliste) (boligsøgende)	300	200	200
Særligt gebyr (årlig ajourføring på venteliste)	300	200	200