

Regnskab for 2016

BOLIGSELSKAB		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE			
LBF-Boligorganisationsnr.	715	Kommunenr.	751		
ALBOA		Aarhus Kommune			
Vestergårdsvej 15		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32			
8260 Viby J		8000 Aarhus C			
Tlf.: 87406700		Tlf.: 89402000			
Fax: 87406701					
E-mail: post@alboa.dk					
SE-nr.: 29462518					
Lejemål	Antal afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		6.648	536.726,0	1	6.648,0
Ungdomsboliger		393	12.130,0	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068,0	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.160	556.924,0		7.160,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		16	488,0		16,0
Fælleshus		13	847,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		36	3.367,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	72,0
- Institutioner		23	9.525,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	168,0
- Garager/carporte		1.010	41,0	1/5	196,6
Afdelinger i alt	81	8.245	570.345,0		7.612,6
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					Antal lejemåls-enheder
	Antal	Antal lejemål			
Egmontgården, Viby J	4	28			78,0
Andelsboligforeningen Holme Parkvej	1	9			9,0
Afdelinger i alt	5	37			87,0

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	550.882,00	504.000	360.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.023.400,64	1.280.000	1.535.000
511	*	Personaleudgifter	24.018.544,61	23.417.000	23.069.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	6.269.418,85	5.770.000	6.140.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.483.651,97	2.446.000	2.436.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	1.696.991,43	1.000.000	1.050.000
516	*	Særlige aktiviteter	890.718,16	890.000	906.000
521		Revision	830.000,00	890.000	850.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	37.763.607,66	36.197.000	36.346.000
531	*	Tilskud til afdelingerne	269.530,18	286.000	0
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	13.203.976,60	2.000.000	2.172.000
533	*	Henlæggelse af afd bidrag m.v. til disp.fonden, indb til LBF og nybyggerifonden	49.135.475,66	49.050.000	50.290.000
540		Samlede ordinære udgifter	100.372.590,10	87.533.000	88.808.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000
550		Udgifter i alt	114.848.165,49	97.357.000	101.008.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	524.034,10	39.000	366.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	115.372.199,59	97.396.000	101.374.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	30.810.683,97	30.770.000	30.995.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	449.360,00	424.000	406.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	9.156,00	5.000	5.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	3.227.179,68	3.125.000	3.228.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	15.297.678,89	2.398.000	2.600.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	49.135.475,66	49.050.000	50.290.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.770.000,00	1.650.000	1.650.000
		2. Bestyrelsesvederlag	197.090,00	150.000	0
610		Samlede ordinære indtægter	100.896.624,20	87.572.000	89.174.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000
620		Indtægter i alt	115.372.199,59	97.396.000	101.374.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	115.372.199,59	97.396.000	101.374.000

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Regnskab 2015
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning 1. Kontantværdi pr. 31. december 2. Heraf grundværdi	27.917.296,87	28.558.172
702	*	Inventar	603.649,51	849.690
703	*	Automobil	0,00	361.685
704	*	IT-anlæg	234.633,98	272.822
Materielle anlægsaktiver i alt			28.755.580,36	30.042.369
Finansielle anlægsaktiver				
712		Garantikapital i anden virksomhed	316.045,00	325.521
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	23.768.764,91	23.679.606
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	25.000,00	25.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	39.762.151,04	33.437.239
Finansielle anlægsaktiver i alt			63.871.960,95	57.467.366
720		Anlægsaktiver i alt	92.627.541,31	87.509.735
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	51.573.401,39	12.646.415
722	*	Afdelinger under opførelse	5.298.250,26	62.001
725		Debitorer	328.849,52	365.851
726		Andre tilgodehavender	1.738.718,62	1.343.864
727		Forudbetalte udgifter	1.052.542,85	2.019.201
730		Tilgodehavende renter mv.	3.212.505,11	3.257.442
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	477.963.555,72	474.526.765
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	18.040,00	5.898
	*	2. Bankbeholdning	11.327.337,54	3.908.455
Omsætningsaktiver i alt			552.513.201,01	498.135.893
750		Aktiver i alt	645.140.742,32	585.645.627

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Regnskab 2015
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	5.512.760,00	5.513.130
803	*	Dispositionsfond	130.453.867,53	127.922.420
805	*	Arbejds kapital	31.086.121,24	30.562.087
810		Egenkapital ialt	167.052.748,77	163.997.637
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	8.098.165,89	8.383.231
820		Langfristet gæld i alt	8.098.165,89	8.383.231
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	425.871.223,74	395.837.530
824	*	Bankgæld	24.263.266,04	0
825		Leverandører	873.013,61	1.473.741
826		Skyldige omkostninger	13.325.431,86	10.815.267
829		Feriepengeforpligtelse	3.579.257,79	3.514.229
830	*	Anden kortfristet gæld	2.077.634,62	1.623.992
840		Kortfristet gæld i alt	469.989.827,66	413.264.759
850	*	Passiver i alt	645.140.742,32	585.645.627
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelse				

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Møder	310.104,33	230.000	275.000
	2. Repræsentation	453.691,90	660.000	850.000
	3. Kursus	214.222,41	370.000	370.000
	4. Kontingenter og bidrag	45.382,00	20.000	40.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.023.400,64	1.280.000	1.535.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, administrativt personale	21.819.054,85	22.194.000	21.488.000
	3. Andre udgifter til social sikring	396.167,56	390.000	400.000
	4. Fremmed assistance	830.756,89	90.000	100.000
	5. Forskydning i feriepengetilsvær	-13.859,16	150.000	250.000
	6. Refusion af syge- og dagpenge	-401.982,83	-757.000	-584.000
	7. Andre personaleudgifter	1.388.407,30	1.350.000	1.415.000
	Samlede personaleudgifter	24.018.544,61	23.417.000	23.069.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v.:</i>			
	Antal heltidsansatte		40	
	Løn til direktør inkl. pensionsbidrag.	1.301.875,34		
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Kontorartikler, papirer og tryksager	760.937,68	900.000	895.000
	2. Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	95.595,58	60.000	60.000
	3. Telefonudgifter	993.295,05	1.020.000	1.200.000
	4. IT	2.999.094,10	2.474.000	2.669.000
	5. Porto og fragt	626.913,69	460.000	460.000
	6. Gebyrer	509.175,10	510.000	510.000
	7. Juridisk assistance	112.906,09	130.000	130.000
	8. Forsikringer	149.150,54	176.000	176.000
	9. Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	1.925,63	20.000	20.000
	10. Øvrige omkostninger	20.425,39	20.000	20.000
	Kontorholdsudgifter i alt	6.269.418,85	5.770.000	6.140.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Prioritetsydelse	261.187,36	265.000	255.000
	3. Ejendomsskatter	81.066,52	81.000	81.000
	4. El	213.423,06	220.000	230.000
	5. Vand og varme	81.146,09	100.000	95.000
	6. Forsikringer	35.105,19	40.000	45.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.170.848,75	1.100.000	1.110.000
	9. Afskrivning, indretning lejede lokaler	640.875,00	640.000	620.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.483.651,97	2.446.000	2.436.000
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter	2.483.651,97	2.446.000	2.436.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar	250.910,45	250.000	250.000
	2. Automobil	-315,00	0	0
	3. IT	1.222.305,70	550.000	550.000
	4. Småanskaffelser	224.090,28	200.000	250.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.696.991,43	1.000.000	1.050.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	Administrationshonorar AARHUSBOLIG	744.833,12	730.000	750.000
	Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885,04	160.000	156.000
	Særlige aktiviteter i alt	890.718,16	890.000	906.000
531	Tilskud til afdelingerne			
	3. Tilskud til beboerblade m.m.	269.530,18	286.000	0
	Tilskud til afdelingerne i alt	269.530,18	286.000	0
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kto. 803.4	14.205.127,75	11.083.000	11.725.000
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	24.025.161,11	27.152.000	27.554.000
	7. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	10.905.186,80	10.815.000	11.011.000
	Henlæggelser i alt	49.135.475,66	49.050.000	50.290.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	37.763.607,66	36.197.000	36.346.000
	- Andet støttet boligbyggeri	-449.360,00	-424.000	-406.000
	- Sideaktivitets-afdelinger	-9.156,00	-5.000	-5.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-3.227.179,68	-3.125.000	-3.228.000
	- Byggesagshonorar	-1.967.090,00	-1.800.000	-1.650.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	32.110.821,98	30.843.000	31.057.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.218,11	4.080	4.080
	<i>Opgørelse af administrationsbidrag</i>			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.080,00	4.080	4.080
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	30.810.683,97	30.770.000	30.995.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	449.360,00	424.000	406.000
	3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	9.156,00	5.000	5.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	417.404,00	510.000	400.000
	4. Ventelistegebyr	1.923.109,68	1.800.000	1.900.000
	5. Antenneregnskabsgebyr (vaskerier m.m.)	886.666,00	815.000	928.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	3.227.179,68	3.125.000	3.228.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån:	1,00		
	Afdelingsmidler i forvaltning:			
	1. Henlagte midler	2,34	0,50	0,50
	2. Driftsmidler	2,34	0,50	0,50
	Dispositionsfond:	2,50	2,50	2,50
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	906.771,13	0	0
	a. renter	7.654.475,77	2.175.000	2.375.000
	b. realiserede kursgevinster	2.026.923,85	0	0
	c. genvundne urealiserede kurstab	4.464.219,71	0	0
	4. Debitorer	9.008,25	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0,00	23.000	25.000
	7. Andet	236.280,18	200.000	200.000
	Renteindtægter i alt	15.297.678,89	2.398.000	2.600.000
532	Renteudgifter			
	1. Renter til Dispositionsfonden	-193.704,25	-200.000	-200.000
	2. Renter til afdelingerne - fællesordning	-10.430.754,68	-1.777.000	-1.947.000
	3. Renter bankgæld	-95.336,43	0	0
	4. Renter, kreditorer	-4.020,64	0	0
	5. Kurstab, obligationer	-2.453.263,23	0	0
	7. Egen trækingsret (kto. 716)	0,00	-23.000	-25.000
	8. Andre renter	-26.897,37	0	0
	Renteudgifter i alt	-13.203.976,60	-2.000.000	-2.172.000
	Netto renteindtægt /-udgift	2.093.702,29	398.000	428.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	275,03	52	56

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>
611	Ekstraordinære indtægter 3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	14.475.575,39	9.824.000	12.200.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum primo	31.894.633,52	31.894.634
	Anskaffelsessum ultimo	31.894.633,52	31.894.634
	Af- og nedskrivninger primo	-3.336.461,65	-2.695.587
	Årets af- og nedskrivninger	-640.875,00	-640.875
	Af- og nedskrivninger ultimo	-3.977.336,65	-3.336.462
	Bogført værdi ultimo	27.917.296,87	28.558.172
702	Inventar		
	Anskaffelsessum primo	2.857.771,14	2.857.771
	Anskaffelsessum ultimo	2.857.771,14	2.857.771
	Af- og nedskrivninger primo	-2.008.081,18	-1.753.445
	+ Årets af- og nedskrivninger	-246.040,45	-254.636
	Af- og nedskrivninger ultimo	-2.254.121,63	-2.008.081
	Bogført værdi ultimo	603.649,51	849.690
703	Automobil		
	Anskaffelsessum primo	670.046,00	670.046
	- Afgang	-670.046,00	0
	Anskaffelsessum ultimo	0,00	670.046
	Af- og nedskrivninger primo	-308.361,00	-208.352
	- Tilbageført nedskrivning afhændede aktiver	308.361,00	0
	+ Årets af- og nedskrivninger	0,00	-100.009
	Af- og nedskrivninger ultimo	0,00	-308.361
	Bogført værdi ultimo	0,00	361.685
704	IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	5.719.852,93	5.339.215
	+ Tilgang	1.184.117,74	380.637
	Anskaffelsessum ultimo	6.903.970,67	5.719.853
	Af- og nedskrivninger primo	-5.447.030,99	-4.946.510
	+ Årets af- og nedskrivninger	-1.222.305,70	-500.521
	Af- og nedskrivninger ultimo	-6.669.336,69	-5.447.031
	Bogført værdi ultimo	234.633,98	272.822
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttig saneringselskabs garanti	5.000,00	5.000
	Bolind	10.000,00	10.000
	Malernes cooperative B-andele	10.000,00	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	25.000,00	25.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
716	Indestående i Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G indskud	11.567.256,00	11.567.256
	2. C-indskud	81.667,41	81.667
	3. Egen trækningsret		
	Primosaldo	21.788.315,35	16.610.770
	Årets tilgang	6.543.112,28	6.402.250
	Årets afgang	-218.200,00	-1.375.000
	Tilskrevne renter	0,00	150.295
	Ultimosaldo	28.113.227,63	21.788.315
	Indestående i alt	39.762.151,04	33.437.239
	Af trækningsretsmidlerne er der pr. 31. december 2016 disponeret over:		
	Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2017 & 2022	900.000,00
	Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2021	800.000,00
	Afdeling 005 - Øster Allé	År 2017	2.000.000,00
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	År 2016	2.500.000,00
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	År 2020 & 2030	1.000.000,00
	Afdeling 012 - Grønnegården	År 2016	1.250.000,00
	Afdeling 028 - Gyvelparken	År 2017	2.000.000,00
	Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2018	800.000,00
	Afdeling 036 - Byagerparken	År 2016	1.000.000,00
	Afdeling 044 - Fiskergade	År 2016	650.000,00
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	År 2016	1.200.000,00
	Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2020	410.000,00
	Afdeling 051 - Rybo	År 2016 & 2020	400.000,00
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	År 2016	2.000.000,00
	Afdeling 058 - Damtoften	År 2017	1.300.000,00
	Disponeret i alt		18.210.000,00
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Afdeling 005 - Øster Allé	2.618.979,15	0
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	1.117.688,18	0
	Afdeling 012 - Grønnegården	8.810.602,65	578.922
	Afdeling 024 - Søndervangen I	8.598.776,57	0
	Afdeling 028 - Gyvelparken	6.408.920,74	0
	Afdeling 036 - Byagerparken	11.290.053,23	12.067.493
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	4.122.767,91	0
	Afdeling 389 - Kvartérhuset Basen	8.605.612,96	0
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	51.573.401,39	12.646.415
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Afdeling 081 - Svaneparken	5.298.250,26	62.001
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	5.298.250,26	62.001
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	474.719.652,38	459.284.785
	+ Tilgang i året	334.653.477,74	303.301.635
	- Afgang i året	-336.710.629,95	-287.866.768
	Samlet anskaffelsessum ultimo	472.662.500,17	474.719.652
	Samlede opskrivninger primo	3.488.514,41	7.267.981
	- Tilbageført opskr.afhændede aktiver	-1.161.644,18	-2.874.808
	+ Opskrivninger i året	4.228.638,49	-904.659
	Samlede opskrivninger ultimo	6.555.508,72	3.488.514
	Samlede nedskrivninger primo	-3.681.402,19	-1.100.803
	- Tilbageført nedskr.afhændede aktiver	1.906.902,57	531.783
	+ af- og nedskrivninger i året	520.046,45	-3.112.382
	Samlede nedskrivninger ultimo	-1.254.453,17	-3.681.402
	Bogført værdi ultimo	477.963.555,72	474.526.765

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
732.2	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	Nordea Bank	14.693,48	15.610
	Sydbank - PM-aftale	11.299.151,89	3.631.310
	Nykredit Bank - PM-aftale	0,00	-647.763
	Alm. Brand Bank - PM aftale	0,00	-213.524
	Sydbank - Driftskonto	0,00	-32.890.669
	Sydbank - Aftalekonti	13.492,17	34.013.492
	Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	11.327.337,54	3.908.455

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
PASSIVER			
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	5.513.130,00	5.513.130
	- Udmeldelser	-370,00	0
	Boligforeningsandele i alt	5.512.760,00	5.513.130
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo primo	127.922.420,24	117.601.851
	Tilgang:		
	2. Bidrag afdelinger	0,00	4.193.909
	3. Rentetilskrivning	193.704,25	219.357
	4. Ydelser, udamortiserede lån	38.230.288,86	33.248.753
	6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	0,00	6.290
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	10.905.186,80	10.670.417
	12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	0,00	150.295
	13. Korrektioner	66.100,53	91.795
	Afgang:		
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-11.595.071,05	-6.684.026
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-2.880.504,34	-2.247.033
	23. Diverse	-243.494,00	-240.804
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-31.926.563,76	-27.713.385
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-218.200,00	-1.375.000
	50. Saldo ultimo	130.453.867,53	127.922.420
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	31. Udlån jf. specifikation	23.768.764,91	23.679.606
	32. Finansiering af administrationsejendom	10.827.956,73	10.992.465
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	39.762.151,04	33.437.239
	<u>Disponibel del:</u>	<u>56.094.994,85</u>	<u>59.813.110</u>
	50. Saldo ultimo	130.453.867,53	127.922.420
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	17.136,57	16.804
	Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	7.368,70	7.906

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
21. Specifikation - Tilskud:			
	Afdeling 003 - (genopretning)	0,00	-66.000
	Afdeling 003 - (ombygning erhverv til bolig)	0,00	-888.158
	Afdeling 005 (renovering)	-44.000,00	-132.000
	Afdeling 007 (tagrenovering)	-81.000,00	-81.000
	Afdeling 009 (tagrenovering)	-66.000,00	-66.000
	Afdeling 009 (ombygning brugsen)	0,00	-484.553
	Afdeling 010 (støttemur)	0,00	-191.051
	Afdeling 011 (vinduer)	-125.000,00	-125.000
	Afdeling 016 (renovering)	-221.000,00	-221.000
	Afdeling 016 (istandsættelse fraflytning)	0,00	-83.844
	Afdeling 020 (ombygning institution til bolig)	-173.994,71	0
	Afdeling 021 (genopretning)	-221.000,00	0
	Afdeling 023 & 025 (altaner)	0,00	-117.125
	Afdeling 024 (renovering)	-552.251,39	0
	Afdeling 026 (renovering)	-383.000,00	-533.000
	Afdeling 036 (renovering)	-4.700.000,00	0
	Afdeling 045 (tårnet)	-5.068,28	-9.848
	Afdeling 045 (glasgang)	-60.000,00	-60.000
	Afdeling 049 (genopretning)	-932.000,00	-968.000
	Afdeling 050 (beboerhuset P4)	-180.210,80	-16.670
	Afdeling 057 (underskudsdekning mm.)	-61.529,75	-40.143
	Ejendomsfunktionærer området	-532.549,30	-348.758
	Selskabslokaler	-941.804,58	-278.078
	Andel Fællessekretariat BL	-329.766,00	-329.816
	Boligsocialt arbejde	-2.026.266,36	-1.622.332
	Ungdomsboliger (forbrugsregnskaber)	41.370,12	-21.649
	I alt	-11.595.071,05	-6.684.026
31. Specifikation - Udlån:			
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-2.003.143,79	-2.116.705
	Afdeling 003 - Runde Gård	0,00	-188.164
	Afdeling 006 - Hømsevej	-102.457,13	-134.894
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	-5.235,49	-98.809
	Afdeling 015 - Dalvangen	-272.056,64	-285.000
	Afdeling 016 - Høvænget	-3.595.077,32	-1.689.546
	Afdeling 021 - Gartnervænget	-49.516,88	-56.813
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-1.938.700,00	-1.938.700
	Afdeling 031 - Søndervangen II	-218.380,29	-325.951
	Afdeling 033 - Abildgade	-856.524,00	-856.524
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	-3.478.446,07	-3.659.922
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	-6.380.001,98	-7.134.573
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-250.000,00	-250.000
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-745.171,18	-776.232
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-145.353,83	-145.354
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-59.511,00	-110.598
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-722.798,56	-779.999
	Afdeling 068 - Holme Parkvej	0,00	-5.571
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	-255.533,66	-284.813
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	-1.832.934,00	-1.832.934
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-318.979,61	-430.890
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	-538.943,48	-577.615
	I alt	-23.768.764,91	-23.679.606

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo	30.562.087,14	31.070.546
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	524.034,10	0
	Afgang:		
	4. Årets underskud	0,00	-508.459
	Saldo ultimo	31.086.121,24	30.562.087
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	4.083,51	4.040
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	25.000,00	25.000
	8. Administrationsejendom	8.991.174,25	9.182.476
	Nybyggeri og projekter	5.298.250,26	62.001
	9. Diverse	1.154.328,49	1.809.718
	<i>Disponibel del i alt</i>	<i>15.617.368,24</i>	<i>19.482.892</i>
	Saldo ultimo	31.086.121,24	30.562.087
821.1	Afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	346.824,64	452.115
	Afdeling 002 - Højbjergparken	4.949.828,99	4.796.121
	Afdeling 003 - Runde Gård	4.958.937,38	3.828.965
	Afdeling 004 - Frederiksparken	4.202.687,58	3.846.070
	Afdeling 005 - Øster Allé	0,00	4.560.237
	Afdeling 006 - Hømsevej	321.403,33	252.297
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	258.286,83	6.959.809
	Afdeling 008 - Byvängen	8.026.456,50	6.074.447
	Afdeling 009 - Saralystparken II	4.035.749,06	4.168.411
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	0,00	544.983
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	11.220.780,72	10.037.942
	Afdeling 013 - Stenkildeparken	6.661.250,37	5.462.377
	Afdeling 014 - Altangangshuset	687.440,08	548.486
	Afdeling 015 - Dalvängen	966.509,94	999.708
	Afdeling 016 - Høvænget	437.422,96	301.141
	Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	1.413.405,19	1.224.349
	Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	6.789.237,88	5.949.691
	Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	7.549.058,32	6.640.225
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	4.627.021,49	4.318.319
	Afdeling 021 - Gartnervænget	2.424.563,98	1.980.506
	Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	8.460.407,27	7.658.724
	Afdeling 023 - Rundhøj I	12.478.116,12	11.127.841
	Afdeling 024 - Søndervängen I	0,00	483.954
	Afdeling 025 - Rundhøj II	7.194.676,60	6.106.088
	Afdeling 026 - Kjærslund	20.831.934,68	19.045.271
	Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	6.515.365,99	5.608.630
	Afdeling 028 - Gyvelparken	0,00	6.496.591
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	9.486.431,32	9.023.080
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	3.360.257,30	3.033.679
	Afdeling 031 - Søndervängen II	17.637.955,10	17.210.454
	Afdeling 033 - Abildgade	3.868.448,76	2.916.570
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	8.132.876,32	6.818.606
	Afdeling 035 - Kalkærparken	7.639.583,02	6.184.253
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	25.857.118,60	20.962.618
	Afdeling 038 - Tranbjergparken	25.408.171,23	20.641.284
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	4.331.967,57	4.347.646
	Afdeling 040 - Håndværkerparken I	18.588.878,63	17.374.910
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	3.811.665,84	3.365.749
	Afdeling 042 - Egelundsparken	6.582.069,20	5.343.160
	Afdeling 043 - Håndværkerparken II	20.594.879,64	18.991.675

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
	Afdeling 044 - Fiskergade	1.065.547,05	898.349
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	1.649.818,12	1.571.961
	Afdeling 046 - Hirsevænget	9.092.924,83	8.802.359
	Afdeling 047 - Råhøjparken	8.182.565,93	7.188.005
	Afdeling 048 - Virkelyst	2.825.160,67	2.509.189
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	3.477.312,71	2.735.986
	Afdeling 050 - Beboerhuset	774.358,63	801.229
	Afdeling 051 - Rybo	888.037,17	965.212
	Afdeling 052 - Katrinebo	981.555,17	970.448
	Afdeling 053 - Håndværkerparken V	4.593.147,02	3.694.818
	Afdeling 054 - Bavnebakken, Kolt	6.154.088,81	5.713.275
	Afdeling 055 - Ældreboliger Bavnebakken	1.038.061,41	974.439
	Afdeling 056 - Bofællesskab Bavnebakken	1.002.939,33	928.687
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	0,00	521.429
	Afdeling 058 - Damtoften	587.822,42	541.116
	Afdeling 059 - Generatoren	824.444,56	882.379
	Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	11.456.426,92	10.536.521
	Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	6.282.900,14	5.975.662
	Afdeling 062 - Absalonsgade	621.943,58	610.542
	Afdeling 063 - Bøgeskovparken	3.691.365,77	3.165.137
	Afdeling 064 - Børupvænget	5.242.491,55	4.456.348
	Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken	455.882,57	248.747
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	6.562.133,17	6.112.732
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	3.393.981,84	3.040.358
	Afdeling 068 - Holme Parkvej	3.081.099,02	2.932.332
	Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	7.252.876,68	6.429.527
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	3.006.676,75	2.777.417
	Afdeling 071 - Porskjær	2.423.501,43	2.172.761
	Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	2.831.307,04	2.357.943
	Afdeling 073 - Frisenholt	2.638.672,85	2.274.820
	Afdeling 074 - Frisenholt	3.308.702,85	2.882.537
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	4.232.632,12	4.103.639
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	2.306.537,09	1.983.317
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	2.408.478,62	2.100.206
	Afdeling 078 - Engelundsvej	4.228.526,23	3.771.946
	Afdeling 079 - Pilevängen	1.123.742,72	977.057
	Afdeling 080 - Salamanderparken	15.236.889,83	13.412.652
	Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	1.567.256,68	0
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	219.679,35	198.050
	Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	1.415.256,15	1.430.648
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	665.104,91	672.761
	Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	1.003.104,62	1.002.055
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	460.165,33	220.722
	Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestueTranely	248.808,50	91.083
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	517.416,61	399.820
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	326.486,77	322.816
	Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	431.541,35	490.204
	Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	790.572,65	628.642
	Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	629.662,22	605.459
	Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	345.603,15	367.562
	Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	440.283,07	493.391
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	488.622,28	592.922
	Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	541.534,39	428.023
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	197.904,68	185.302
	Afdelinger i drift i alt	425.871.223,74	395.837.530
824	Bankgæld		
	Sydbank, Nykredit og Alm.Brand Bank	24.263.266,04	0
	Bankgæld i alt	24.263.266,04	0

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
830	Anden kortfristet gæld		
	1. Skyldige løndele	538.994,14	566.350
	3. Moms	182.724,46	99.098
	4. Reservationsdeposita	8.500,00	6.900
	6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	313.374,14	227.832
	7. Øvrige	77.514,04	565.715
	Afdeling 901 - 904 Egmontgården	94.423,55	-428.477
	Afdeling 905 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	0,00	-221.505
	Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	862.104,29	808.081
	Anden kortfristet gæld i alt	2.077.634,62	1.623.992
	Eventualforpligtelser		
	Der er i 2013 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr. Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:		
	Leasingforpligtelser:		
	Forfald inden for 1 år	-452.820,00	-452.820
	Forfald 1 - 5 år	-452.820,00	-905.640
	Forpligtelser i alt	-905.640,00	-1.358.460
	Sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebrev på i alt tkr. 8.662, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 27.917.		

PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 24. april 2017

Svend Erik Møller
direktør

TIL DEN ØVERSTE MYNDIGHED I ALBOA**REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 01. januar 2016 - 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 revisionskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen 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 nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende forsat 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 revisionskik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betrages 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

PÅTEGNING

Påtegning

gældende i Danmark, samt god offentlig revisionskik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurdering 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 afdelingens 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, modificerer vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, 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 væsentlig 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.

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 skyldige hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften i afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionskik 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 meddelte bevillinger, 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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

PÅTEGNING

Påtegning

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 kristiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den 11. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., den 26. april 2016

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

Ole Rix Østergaard

Niels Skov Nielsen

Troels Munthe

Tonny Mikkelsen

Carsten Bach Mikkelsen

Lone Terkildsen

Mads Madsen

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus C, den 29. maj 2017

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

dirigent

dirigent

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Boligorg.	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
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?		X	
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b.	Udestående fordringer, herunder udlån 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.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers 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 mellemregningsskuld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinge	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
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.	2 Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10.		Er der afdelinger med udlæningsvanskeligheder?		X	
11.		Skønnes der at 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.	3 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
	b.	3 Istandsættelse ved fraflytning?	X		
	c.	3 Tab ved fraflytning?	X		
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Noter	
1.	Der er dækket lejetab i 36 afdelinger for i alt kr. 623.825,03.
2.	Der er underskudssaldo i:
	Afdeling 015 - Dalvangen 10.351,66
	Afdeling 021 - Gartnervænget 23.179,35
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet 2.578,86
	Afdeling 044 - Fiskergade 57.457,83
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj 19.364,53
	Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj 21.807,36
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner 13.287,42
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj 35.593,23
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner 586,43
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder 3.408,49
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken 10.551,30

3. Det er vor vurdering, at afdelingernes henlæggelser som udgangspunkt er på et passende niveau.

Gennemførelse af langtidsplanerne for planlagt og periodisk vedligeholdelse, udarbejdet sammen med budget 2017, for perioden 2017-2037 har vist, at 38 afdelinger ikke har henlæggelser nok til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

For disse afdelinger er der udarbejdet en finansieringsplan detailbeskrevet for den enkelte afdeling.

Der er 11 af disse afdelinger, som søger om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden.
For disse afdelingers vedkommende afventes tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

For nærmere specifikation henvises der til de udarbejdede finansieringsplaner.

Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning kan udvise betydelige udsving fra år til år i de enkelte afdelinger. Henlæggelserne justeres løbende i forhold til opståede behov.

SPØRGESKEMA

Spørgeskema**Forretningsførerens påtegning**

Viby J., den 24. april 2017

Svend Erik Møller
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 26. april 2017

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

Den uafhængige revisors erklæring**Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**

Vi har fået til opgave at afgive en erklæring om besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vores konklusion udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i boligorganisation ALBOA har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet.

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller gennemgang af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

Vi er underlagt den internationale standard om kvalitetsstyring og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lovgivning og øvrig regulering.

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

Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modifikationer af konklusionen, men med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen som følge af at årsregnskabet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen indeholder godkendte budgettal som sammenligningstal til resultatopgørelse og tilhørende noter. Vi har endvidere vurderet de af ledelsens udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Aarhus, den 11. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Kristiansen

Statsaut. revisor

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v., Lovbek. 1023 af 21/8 2013 med tilhørende Bek. om drift af almene boliger nr. 1540 af 16/12 2013.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger der finder anvendelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde boligorganisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance dagen.

Resultatopgørelsen**Ordinære indtægter**

Administrationsbidrag og lovmæssige gebyrer indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres med undtagelse af byggesagshonorar der indregnes efter faktureringsprincippet.

Ordinære udgifter

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontorholdsomkostninger m.v., herunder afskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

For boligorganisationen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
Administrationsbygninger:		
- Bygninger	50 år	60%
- Ombygninger og forbedringsarbejder	50 år	0%
- Særlige installationer	7 - 15 år	0%
Inventar:	5 år	0%
Biler:	5 år	25%
IT-anlæg:	3 - 5 år	0%
Software:	3 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab på værdipapirer.

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabspraksis

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Garantikapital i andre virksomheder

Garantikapital i andre virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forudbetalte udgifter

Forudbetalte udgifter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for lånoptagelsen. Gældsforpligtelserne måles herefter til pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til gældens pålydende værdi.

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
4113			9.156	0	0
4139		Samlede ordinære udgifter	9.156	0	0
4160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	9.156	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
4219		Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	9.156	0	0
		Renteindtægter m.v.			
4221		Renteindtægter m.v.	0	0	0
4239		Samlede ordinære indtægter	9.156	0	0
4260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	9.156	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Regnskab 2015
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
4311		Værdipapirer m.v.	0	0
4312		Kapitalindskud, sideaktiviter	25.000	25.000
4380		Aktiver i alt	25.000	25.000
PASSIVER				
Egenkapital				
4401		Driftskapital	25.000	25.000
4402		Opskrivninger	0	0
4450		Passiver i alt	25.000	25.000

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
4219	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender			
	Udbytte Bolind	3.650	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	5.506	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender i alt	9.156		

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
4312	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	Byfornyelsesselskabet	0	0
	MC Malerforretning A/S	10.000	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	25.000	25.000
4401	Driftskapital		
	Saldo primo	25.000	25.000
	Årets bevægelser (aconto udlodning solvent likvidation Byfornyelsesselskabet)	0	0
	Saldo ultimo	25.000	25.000