

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		6.650	540.175,0	1	6.650,0
Ungdomsboliger		393	12.130,0	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068,0	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.162	560.373,0		7.162,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		15	458,0		15,0
Fælleshus		14	847,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		37	3.357,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	71,0
- Institutioner		23	9.524,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	169,0
- Garager/carporte		1.001	81,2	1/5	200,2
Afdelinger i alt		8.238	573.793,7		7.617,2
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:	Antal	Antal lejemål	Antal lejemåls-enheder		
Egmontgården, Viby J	4	28	78,0		
Bofællesskabet Stenhøj, Beder	1	-	0,0		
Andelsboligforeningen Holme Parkvej	1	9	9,0		
Afdelinger i alt	6	37	87,0		

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	360.200,00	360.000	368.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.272.510,96	1.535.000	1.595.000
511	*	Personaleudgifter	23.051.760,52	23.069.000	23.751.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	6.201.057,22	6.140.000	6.577.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.456.211,23	2.436.000	2.326.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	1.055.469,46	1.050.000	1.050.000
516	*	Særlige aktiviteter	988.620,18	906.000	906.000
521		Revision	850.000,00	850.000	830.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	36.235.829,57	36.346.000	37.403.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	12.686.012,79	2.172.000	2.222.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipositionsfonden samt indbetalinger til L	50.842.753,83	50.290.000	53.084.000
540		Samlede ordinære udgifter	99.764.596,19	88.808.000	92.709.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000
550		Udgifter i alt	113.220.710,50	101.008.000	109.290.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.841.053,62	366.000	329.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	115.061.764,12	101.374.000	109.619.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	31.055.631,00	30.995.000	31.563.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	420.640,00	406.000	412.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	8.878,00	5.000	5.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	3.382.315,10	3.228.000	3.299.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	14.245.431,88	2.600.000	2.625.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	50.842.753,83	50.290.000	53.084.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	0,00	0	641.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.650.000,00	1.650.000	1.409.000
610		Samlede ordinære indtægter	101.605.649,81	89.174.000	93.038.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000
620		Indtægter i alt	115.061.764,12	101.374.000	109.619.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	115.061.764,12	101.374.000	109.619.000

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017	Regnskab 2016
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	27.297.880,99	27.917.297
		1. Kontantværdi pr. 31. december	10.300.000	
		2. Heraf grundværdi	1.175.000	
702	*	Inventar	401.927,51	603.650
704	*	IT-anlæg	34.247,50	234.634
Materielle anlægsaktiver i alt			27.734.056,00	28.755.580
Finansielle anlægsaktiver				
712		Garantikapital i anden virksomhed	316.045,00	316.045
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	23.967.677,85	23.768.765
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	25.000,00	25.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	40.777.266,70	39.762.151
Finansielle anlægsaktiver i alt			65.085.989,55	63.871.961
720		Anlægsaktiver i alt	92.820.045,55	92.627.541
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	21.579.252,40	51.573.401
722	*	Afdelinger under opførelse	0,00	5.298.250
725		Debitorer	148.225,37	328.850
726		Andre tilgodehavender	1.962.025,48	1.738.719
727		Forudbetalte udgifter	1.151.607,42	1.052.543
730		Tilgodehavende renter mv.	1.718.901,50	3.212.505
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	582.407.205,59	477.963.556
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	12.157,50	18.040
	*	2. Bankbeholdning	7.686.535,94	11.327.338
Omsætningsaktiver i alt			616.665.911,20	552.513.201
750		Aktiver i alt	709.485.956,75	645.140.742

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017	Regnskab 2016
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	5.512.320,00	5.512.760
803	*	Dispositionsfond	129.647.494,47	130.453.868
805	*	Arbejdskapital	32.927.174,86	31.086.121
810		Egenkapital ialt	168.086.989,33	167.052.749
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	7.805.105,84	8.098.166
820		Langfristet gæld i alt	7.805.105,84	8.098.166
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	485.899.693,82	425.871.224
824	*	Bankgæld	21.709.896,52	24.263.266
825		Leverandører	1.425.093,63	873.014
826		Skyldige omkostninger	18.763.371,76	13.325.432
829		Feriepengeforpligtelse	3.638.980,03	3.579.258
830	*	Anden kortfristet gæld	2.156.825,82	2.077.635
840		Kortfristet gæld i alt	533.593.861,58	469.989.828
850	*	Passiver i alt	709.485.956,75	645.140.742
Eventualforpligtelser				

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Møder	313.306,04	275.000	310.000
	2. Repræsentation	645.676,84	850.000	875.000
	3. Kursus	283.924,65	370.000	370.000
	4. Kontingenter og bidrag	29.603,43	40.000	40.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.272.510,96	1.535.000	1.595.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, administrativt personale	21.773.834,75	21.488.000	22.223.000
	3. Andre udgifter til social sikring	407.764,94	400.000	407.000
	4. Fremmed assistance	439.674,52	100.000	100.000
	5. Forskydning i feriepengetilsvær	106.000,00	250.000	250.000
	6. Refusion af syge- og dagpenge	-836.184,23	-584.000	-734.000
	7. Andre personaleudgifter	1.160.670,54	1.415.000	1.505.000
	Samlede personaleudgifter	23.051.760,52	23.069.000	23.751.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v.:</i>			
	Antal heltidsansatte		42	
	Løn til direktør inkl. pensionsbidrag.	1.070.307,00		
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Kontorartikler, papirer og tryksager	809.998,37	895.000	892.000
	2. Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	43.538,25	60.000	90.000
	3. Telefonudgifter	1.042.201,44	1.200.000	1.125.000
	4. IT	2.963.287,19	2.669.000	3.070.000
	5. Porto og fragt	504.848,25	460.000	500.000
	6. Gebyrer	637.427,86	510.000	540.000
	7. Juridisk assistance	94.251,00	130.000	170.000
	8. Forsikringer	77.925,95	176.000	150.000
	9. Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	5.039,20	20.000	20.000
	10. Øvrige omkostninger	22.539,71	20.000	20.000
	Kontorholdsudgifter i alt	6.201.057,22	6.140.000	6.577.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Prioritetsydelse	252.097,79	255.000	245.000
	3. Ejendomsskatter	81.262,22	81.000	81.000
	4. El	202.499,47	230.000	230.000
	5. Vand og varme	86.247,47	95.000	95.000
	6. Forsikringer	26.311,46	45.000	35.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.188.376,94	1.110.000	1.085.000
	9. Afskrivning, indretning lejede lokaler	619.415,88	620.000	555.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.456.211,23	2.436.000	2.326.000
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter	2.456.211,23	2.436.000	2.326.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar	277.540,75	250.000	250.000
	3. IT	556.636,48	550.000	550.000
	4. Småanskaffelser	221.292,23	250.000	250.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.055.469,46	1.050.000	1.050.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	Administrationshonorar AARHUSBOLIG	842.335,14	750.000	750.000
	Fælles opnotering til ungdomsboliger	146.285,04	156.000	156.000
	Særlige aktiviteter i alt	988.620,18	906.000	906.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kto. 803.4	11.173.439,43	11.725.000	11.940.000
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	28.618.746,00	27.554.000	28.800.000
	7. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.050.568,40	11.011.000	11.123.000
	8. Afdelingernes bidrag til arbejdskapital, jf. kot. 805.3	0,00	0	1.221.000
	Henlæggelser i alt	50.842.753,83	50.290.000	53.084.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 <i>ej revideret</i>	Budget 2018 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	36.235.829,57	36.346.000	37.403.000
	- Andet støttet boligbyggeri	-420.640,00	-406.000	-412.000
	- Sideaktivitets-afdelinger	-8.878,00	-5.000	-5.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-3.382.315,10	-3.228.000	-3.299.000
	- Byggesagshonorar	-1.650.000,00	-1.650.000	-2.050.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	30.773.996,47	31.057.000	31.637.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.040,07	4.077	4.153
	<i>Opgørelse af administrationsbidrag</i>			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.080,00	4.080	4.160
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	31.055.631,00	30.995.000	31.563.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	420.640,00	406.000	412.000
	3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	8.878,00	5.000	5.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	426.181,00	400.000	400.000
	4. Ventelistegebyr	1.947.101,10	1.900.000	1.900.000
	5. Antenneregnskabsgebyr (vaskerier m.m.)	1.009.033,00	928.000	999.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	3.382.315,10	3.228.000	3.299.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	1.370.268,50	0	0
	2. Bankbeholdning	-57,21	0	0
	a. renter	6.026.590,31	2.375.000	2.400.000
	b. realiserede kursgevinster	3.473.181,04	0	0
	c. genvundne urealiserede kurstab	2.913.598,13	0	0
	4. Debitorer	2.494,70	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	264.774,50	25.000	25.000
	7. Andet	194.581,91	200.000	200.000
	Renteindtægter i alt	14.245.431,88	2.600.000	2.625.000
532	Renteudgifter			
	1. Renter til Dispositionsfonden	-194.581,91	-200.000	-200.000
	2. Renter til afdelingerne - fællesordning	-9.251.019,47	-1.947.000	-1.997.000
	3. Renter bankgæld	-73.346,44	0	0
	4. Renter, kreditorer	-4.082,32	0	0
	5. Kurstab, obligationer	-2.875.494,93	0	0
	7. Egen trækingsret (kto. 716)	-264.774,50	-25.000	-25.000
	8. Andre renter	-22.713,22	0	0
	Renteudgifter i alt	-12.686.012,79	-2.172.000	-2.222.000
	Netto renteindtægt /-udgift	1.559.419,09	428.000	403.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	204,72	56	53

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 <i>ej revideret</i>	Budget 2018 <i>ej revideret</i>
611	Ekstraordinære indtægter 3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	13.456.114,31	12.200.000	16.581.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
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	-3.977.336,65	-3.336.462
	Årets af- og nedskrivninger	-619.415,88	-640.875
	Af- og nedskrivninger ultimo	-4.596.752,53	-3.977.337
	Bogført værdi ultimo	27.297.880,99	27.917.297
702	Inventar		
	Anskaffelsessum primo	2.857.771,14	2.857.771
	+ Tilgang	75.818,75	0
	Anskaffelsessum ultimo	2.933.589,89	2.857.771
	Af- og nedskrivninger primo	-2.254.121,63	-2.008.081
	+ Årets af- og nedskrivninger	-277.540,75	-246.040
	Af- og nedskrivninger ultimo	-2.531.662,38	-2.254.122
	Bogført værdi ultimo	401.927,51	603.650
703	Automobil		
	Anskaffelsessum primo	0,00	670.046
	- Afgang	0,00	-670.046
	Anskaffelsessum ultimo	0,00	0
	Af- og nedskrivninger primo	0,00	-308.361
	- Tilbageført nedskrivning afhændede aktiver	0,00	308.361
	Af- og nedskrivninger ultimo	0,00	0
	Bogført værdi ultimo	0,00	0
704	IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	6.903.970,67	5.719.853
	+ Tilgang	356.250,00	1.184.118
	Anskaffelsessum ultimo	7.260.220,67	6.903.971
	Af- og nedskrivninger primo	-6.669.336,69	-5.447.031
	+ Årets af- og nedskrivninger	-556.636,48	-1.222.306
	Af- og nedskrivninger ultimo	-7.225.973,17	-6.669.337
	Bogført værdi ultimo	34.247,50	234.634
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 2017	Regnskab 2016
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	28.113.227,63	21.788.315
	Årets tilgang	6.630.341,16	6.543.112
	Årets afgang	-5.880.000,00	-218.200
	Tilskrevne renter	264.774,50	0
	Ultimosaldo	29.128.343,29	28.113.228
	Indestående i alt	40.777.266,70	39.762.151
	Af trækningsretsmidlerne er der pr. 31. december 2017 disponeret over:		
	Afdeling 003 - Runde Gård	År 2019	2.500.000,00
	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 008 - Byvangen	År 2018	2.500.000,00
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	År 2020	410.000,00
	Afdeling 028 - Gyvelparken	År 2017	2.000.000,00
	Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2018	800.000,00
	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 058 - Damtoften	År 2017	1.300.000,00
	Disponeret i alt		18.370.000,00
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Afdeling 005 - Øster Allé	4.638.937,06	2.618.979
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	5.465.463,64	0
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	0,00	1.117.688
	Afdeling 012 - Grønnegården	0,00	8.810.603
	Afdeling 016 - Høvænget	1.478.537,06	0
	Afdeling 024 - Søndervangen I	0,00	8.598.777
	Afdeling 028 - Gyvelparken	0,00	6.408.921
	Afdeling 036 - Byagerparken	0,00	11.290.053
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	89.317,96	4.122.768
	Afdeling 058 - Damtoften	1.402.452,82	0
	Afdeling 389 - Basen	8.504.543,86	8.605.613
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	21.579.252,40	51.573.401
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Afdeling 081 - Svaneparken	0,00	5.298.250
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	0,00	5.298.250
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	472.662.500,17	474.719.652
	+ Tilgang i året	685.512.997,92	334.653.478
	- Afgang i året	-580.276.749,86	-336.710.630
	Samlet anskaffelsessum ultimo	577.898.748,23	472.662.500
	Samlede opskrivninger primo	6.555.508,72	3.488.514
	- Tilbageført opskr.afhændede aktiver	-4.368.387,17	-1.161.644
	+ Opskrivninger i året	2.893.392,10	4.228.638
	Samlede opskrivninger ultimo	5.080.513,65	6.555.509
	Samlede nedskrivninger primo	-1.254.453,17	-3.681.402
	- Tilbageført nedskr.afhændede aktiver	914.673,19	1.906.903
	+ af- og nedskrivninger i året	-232.276,31	520.046

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
	Samlede nedskrivninger ultimo	-572.056,29	-1.254.453
	Bogført værdi ultimo	582.407.205,59	477.963.556
732.2	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	Nordea Bank	13.589,60	14.693
	Sydbank - PM-aftale	7.559.671,71	11.299.152
	Nykredit Bank - PM-aftale	46.275,07	0
	Alm. Brand Bank - PM aftale	53.564,60	0
	Sydbank - Aftalekonti	13.434,96	13.492
	Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	7.686.535,94	11.327.338
PASSIVER			
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	5.512.760,00	5.512.760
	- Udmeldelser	-440,00	0
	Boligforeningsandele i alt	5.512.320,00	5.512.760
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo primo	130.453.867,53	127.922.420
	Tilgang:		
	3. Rentetilskrivning	194.581,91	193.704
	4. Ydelser, udamortiserede lån	39.792.185,31	38.230.289
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	11.050.568,40	10.905.187
	12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	264.774,50	0
	13. Korrektioner	83.851,35	66.101
	Afgang:		
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-10.178.717,47	-11.595.071
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-3.277.396,84	-2.880.504
	23. Diverse	182.753,02	-243.494
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-33.038.973,24	-31.926.564
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-5.880.000,00	-218.200
	50. Saldo ultimo	129.647.494,47	130.453.868
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	31. Udlån jf. specifikation	23.967.677,85	23.768.765
	32. Finansiering af administrationsejendom	10.692.902,90	10.827.957
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	40.777.266,70	39.762.151
	<u>Disponibel del:</u>	54.209.647,02	56.094.995
	50. Saldo ultimo	129.647.494,47	130.453.868
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	17.020,36	17.126
	Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	7.116,74	7.364
	21. Specifikation - Tilskud:		
	Afdeling 005 (renovering)	0,00	-44.000
	Afdeling 007 (tagrenovering)	-81.000,00	-81.000
	Afdeling 009 (tagrenovering)	-66.000,00	-66.000
	Afdeling 011 (vinduer)	-125.000,00	-125.000
	Afdeling 016 (renovering)	-221.000,00	-221.000
	Afdeling 020 (ombygning institution til bolig)	0,00	-173.995
	Afdeling 021 (genopretning)	-195.000,00	-221.000
	Afdeling 024 (renovering)	-2.976.698,00	-552.251
	Afdeling 026 (renovering)	-233.000,00	-383.000
	Afdeling 031 - (badeværelser)	-309.000,00	0
	Afdeling 036 (renovering)	-623.000,00	-4.700.000
	Afdeling 045 (tårnet)	-6.757,50	-5.068
	Afdeling 045 (glasgang)	-60.000,00	-60.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
	Afdeling 049 (genopretning)	-979.000,00	-932.000
	Afdeling 050 (beboerhuset P4)	0,00	-180.211
	Afdeling 057 (underskudsdekning mm.)	-102.474,70	-61.530
	Afdeling 057 (klimaskærm)	-15.000,00	0
	Afdeling 389 (kvarterhus)	-636.608,51	0
	Ejendomsfunktionærer området	-572.880,35	-532.549
	Selskabslokaler	-431.605,47	-941.805
	Andel Fællessekretariat BL	-336.260,00	-329.766
	Boligsocialt arbejde	-2.182.452,82	-2.026.266
	Ungdomsboliger (forbrugsregnskaber)	0,00	41.370
	Øvrige	-24.212,26	0
	I alt	-10.176.949,61	-11.595.071
	31. Specifikation - Udlån:		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-1.887.311,06	-2.003.144
	Afdeling 006 - Hømosevej	-88.675,42	-102.457
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	0,00	-5.235
	Afdeling 015 - Dalvängen	-258.983,84	-272.057
	Afdeling 016 - Høvænget	-2.982.485,88	-3.595.077
	Afdeling 021 - Gartnervænget	-41.507,22	-49.517
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-1.938.700,00	-1.938.700
	Afdeling 031 - Søndervängen II	-109.733,47	-218.380
	Afdeling 033 - Abildgade	-856.524,00	-856.524
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	-3.295.171,27	-3.478.446
	Afdeling 036 - Byagerparken	-2.212.775,00	0
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	-5.752.700,66	-6.380.002
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-250.000,00	-250.000
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-673.623,18	-745.171
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-145.353,83	-145.354
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-45.101,00	-59.511
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-665.026,56	-722.799
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	-226.009,58	-255.534
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	-1.832.934,00	-1.832.934
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-205.950,41	-318.980
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	-499.111,48	-538.943
	I alt	-23.967.677,86	-23.768.765
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo	31.086.121,24	30.562.087
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	1.841.053,62	524.034
	Saldo ultimo	32.927.174,86	31.086.121
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	4.322,74	4.081
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	25.000,00	25.000
	8. Administrationsejendom	8.799.872,25	8.991.174
	Nybyggeri og projekter	0,00	5.298.250
	9. Diverse	752.220,01	1.154.328
	<i>Disponibel del i alt</i>	<i>23.350.082,60</i>	<i>15.617.368</i>
	Saldo ultimo	32.927.174,86	31.086.121
821.1	Afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	349.110,54	346.825
	Afdeling 002 - Højbjergparken	5.063.608,38	4.949.829
	Afdeling 003 - Runde Gård	5.975.569,09	4.958.937
	Afdeling 004 - Frederiksparken	4.084.094,72	4.202.688

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
	Afdeling 006 - Hømosevej	398.829,33	321.403
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	0,00	258.287
	Afdeling 008 - Byvangen	9.491.839,20	8.026.457
	Afdeling 009 - Saralystparken II	4.026.021,96	4.035.749
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	651.719,65	0
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	11.884.725,33	11.220.781
	Afdeling 012 - Grønnegården	5.277.166,88	0
	Afdeling 013 - Stenkildeparken	6.417.036,10	6.661.250
	Afdeling 014 - Altangangshuset	630.974,78	687.440
	Afdeling 015 - Dalvangen	1.099.026,78	966.510
	Afdeling 016 - Høvænget	0,00	437.423
	Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	1.518.491,66	1.413.405
	Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	7.272.452,34	6.789.238
	Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	8.775.700,08	7.549.058
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	4.785.432,91	4.627.021
	Afdeling 021 - Gartnervænget	3.105.814,19	2.424.564
	Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	9.327.672,72	8.460.407
	Afdeling 023 - Rundhøj I	13.399.258,69	12.478.116
	Afdeling 024 - Søndervangen I	16.233.565,53	0
	Afdeling 025 - Rundhøj II	8.278.987,31	7.194.677
	Afdeling 026 - Kjærslund	19.407.632,94	20.831.935
	Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	7.317.090,58	6.515.366
	Afdeling 028 - Gyvelparken	4.824.205,16	0
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	10.033.852,78	9.486.431
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	3.591.784,57	3.360.257
	Afdeling 031 - Søndervangen II	16.919.858,18	17.637.955
	Afdeling 033 - Abildgade	4.245.692,66	3.868.449
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	7.148.262,03	8.132.876
	Afdeling 035 - Kalkærparken	6.570.292,74	7.639.583
	Afdeling 036 - Byagerparken	12.204.991,61	0
	Afdeling 037 - Vejlby Vest	26.967.615,68	25.857.119
	Afdeling 038 - Tranbjergparken	27.367.932,04	25.408.171
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	4.421.780,29	4.331.968
	Afdeling 040 - Håndværkerparken I	19.303.982,89	18.588.879
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	4.081.078,27	3.811.666
	Afdeling 042 - Egelundsparken	7.948.064,29	6.582.069
	Afdeling 043 - Håndværkerparken II	21.879.659,73	20.594.880
	Afdeling 044 - Fiskergade	1.319.855,90	1.065.547
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	2.548.276,71	1.649.818
	Afdeling 046 - Hirsevænget	9.257.536,64	9.092.925
	Afdeling 047 - Råhøjparken	7.984.068,59	8.182.566
	Afdeling 048 - Virkelyst	2.817.489,22	2.825.161
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	4.437.942,65	3.477.313
	Afdeling 050 - Beboerhuset	601.295,30	774.359
	Afdeling 051 - Rybo	1.030.463,02	888.037
	Afdeling 052 - Katrinebo	1.114.081,29	981.555
	Afdeling 053 - Håndværkerparken V	4.418.856,34	4.593.147
	Afdeling 054 - Bavnebakken, Kolt	6.700.593,73	6.154.089
	Afdeling 055 - Ældreboliger Bavnebakken	1.140.026,65	1.038.061
	Afdeling 056 - Bofællesskab Bavnebakken	1.019.106,67	1.002.939
	Afdeling 058 - Damtoften	0,00	587.822
	Afdeling 059 - Generatoren	834.318,77	824.445
	Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	11.401.505,74	11.456.427
	Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	5.738.290,01	6.282.900
	Afdeling 062 - Absalonsgade	576.792,92	621.944
	Afdeling 063 - Bøgeskovparken	3.998.227,46	3.691.366
	Afdeling 064 - Børupvænget	5.262.165,24	5.242.492
	Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken	482.038,52	455.883
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	6.826.045,39	6.562.133
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	3.550.287,67	3.393.982
	Afdeling 068 - Holme Parkvej	3.226.621,40	3.081.099

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
	Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	8.016.320,08	7.252.877
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	3.181.045,81	3.006.677
	Afdeling 071 - Porskjær	2.727.239,95	2.423.501
	Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	3.260.285,29	2.831.307
	Afdeling 073 - Frisenholt	2.947.698,02	2.638.673
	Afdeling 074 - Frisenholt	3.839.634,85	3.308.703
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	4.310.598,80	4.232.632
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	2.619.169,40	2.306.537
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	2.597.485,40	2.408.479
	Afdeling 078 - Engelundsvej	4.750.871,18	4.228.526
	Afdeling 079 - Pilevangen	1.346.253,06	1.123.743
	Afdeling 080 - Salamanderparken	16.257.938,44	15.236.890
	Afdeling 081 - Svaneparken	1.059.082,34	0
	Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	1.953.915,83	1.567.257
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	215.168,76	219.679
	Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	1.459.803,43	1.415.256
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	615.951,88	665.105
	Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	1.021.879,74	1.003.105
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	337.467,64	460.165
	Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestueTranely	359.136,64	248.809
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	341.866,98	517.417
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	235.833,32	326.487
	Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	466.024,94	431.541
	Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	754.549,27	790.573
	Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	423.490,88	629.662
	Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	322.695,12	345.603
	Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	480.714,16	440.283
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	494.751,22	488.622
	Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	702.830,22	541.534
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	233.230,73	197.905
	Afdelinger i drift i alt	485.899.693,82	425.871.224
824	Bankgæld		
	Sydbank	21.709.896,52	24.263.266
	Bankgæld i alt	21.709.896,52	24.263.266
830	Anden kortfristet gæld		
	1. Skyldige løndele	673.279,72	538.994
	3. Moms	55.259,53	182.724
	4. Reservationsdeposita	19.500,00	8.500
	6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	420.282,64	313.374
	7. Øvrige	77.514,04	77.514
	Afdeling 901 - 904 Egmontgården	0,00	94.424
	Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	910.989,89	862.104
	Anden kortfristet gæld i alt	2.156.825,82	2.077.635
	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	0,00	-452.820
	Forpligtelser i alt	-452.820,00	-905.640

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.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut tkr. 23.622 er der stillet sikkerhed i obligationsbeholdning hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 214.000.

PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 16. april 2018

Svend Erik Møller
direktør

TIL DEN ØVERSTE MYNDIGHED I BOLIGORGANISATIONEN ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2017 - 31. december 2017 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 Standarderne for Offentlig Revision (SOR) og 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 nødvendig 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. SOR og revisionsinstruksen 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.

PÅTEGNING

Påtegning

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 revisionsetik, jf. SOR og revisionsinstruksen 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, modificerer 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 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, sparsommelighed og effektivitet

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 og effektivitet ved forvaltningen af de midler og driften i boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

PÅTEGNING

Påtegning

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 og effektivitetsaspektet. 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 og effektivitetsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed og effektivitet 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.

Aarhus, den 26. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., den 25. april 2018

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 28. maj 2018

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 mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdeling	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 udlejningsvanskeligheder?		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 41 afdelinger for i alt kr. 515.438,64.	
2.	Der er underskudssaldo i: Afdeling 021 - Gartnervænget	14.971,94

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 2018, for perioden 2013-2032 har vist, at 36 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 16. april 2018

Svend Erik Møller
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 25. april 2018

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

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

Vi har gennemgået besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen i ALBOA har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores gennemgang har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vores opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Aarhus, den 26. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Kristiansen
statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

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 2017	Budget 2017	Budget 2018
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
4113			8.878	0	0
4139		Samlede ordinære udgifter	8.878	0	0
4160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	8.878	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
4219		Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	8.878	0	0
		Renteindtægter m.v.			
4221		Renteindtægter m.v.	0	0	0
4239		Samlede ordinære indtægter	8.878	0	0
4260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	8.878	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2017	Regnskab 2016
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
4311		Værdipapirer m.v.	0	0
4312		Kapitalindskud, sideaktiviteter	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 2017	Budget 2017	Budget 2018
4219	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender			
	Udbytte Bolind	3.577	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	5.301	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender i alt	8.878	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
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
<hr/>			
4401	Driftskapital		
	Saldo primo	25.000	25.000
	Årets bevægelser (aconto udlodning solvent likvidation Byfornyelsesselskabet)	0	0
	Saldo ultimo	25.000	25.000