

BERETNING FOR 2017

Økonomi

De økonomiske resultater for afdelingerne og hovedorganisationen anses for værende tilfredsstillende for regnskabsåret 2017.

Årets resultat i hovedforeningen blev et overskud på 3 tusind kroner. Der har været færre omkostninger bredt fordelt over næsten alle omkostningstyper, samtidig har der været større nettorenteindtægter. Værdien af administrationsejendommen Engstien 2A er ud over almindelige afskrivninger, yderligere nedskrevet med 390 tusind kroner, den bogførte værdi udgør ultimo 2017 14,8 mio. kroner.

Der er 45 afdelinger med overskud eller nul-resultat og 4 afdelinger med underskud, i 6 afdelinger er det opsamlede resultat negativt. Der er stor forskel på, hvorledes afdelingernes driftsøkonomi hænger sammen, desværre er det således, at det er svært at komme ud af en svag driftsøkonomi, noget der arbejdes fokuseret på ved budgetlægningen. På den almindelige og planlagte vedligehold er der stor variation mellem afdelingerne. Generelt har afdelingerne haft større renteindtægter end forventet. I 2017 realiserede afdelingerne renteindtægter for 2,8 mio. kroner mod et budget på 1,3 mio. kroner, renten vil dog fortsat blive budgetteret forsigtigt.

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

Dispositionsfonden har i 2017 givet 12,3 mio. kroner til tilskud i afdelingerne, samt dækket tab ved lejeledighed for 373 tusind kroner og tab ved fraflytninger for 276 tusind kroner.

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

Samarbejdet med Bovia har som i tidligere år fungeret godt og udvikler sig positivt.

Nybyggerier

Tilbage i 2013 vedtog Kolding Kommunes Økonomiudvalg en strategi for almene boliger i kommunen. Med vedtagelsen blev det besluttet, at der i forbindelse med revision af kommuneplanstrategien hvert fjerde år, vil blive indkaldt forslag, idéer og projekter til almene boliger. Det forventes, at kommunen i 2018 vil revurdere strategien.

Den nuværende strategi fastlægger, placering af ungdomsboliger i campusområdet samt etablering af almene familieboliger i bymidten for at skabe liv og attraktive bosætningsmuligheder - og samtidig være vækstdriver i forhold til privat boligbyggeri.

Boligorganisationen har med de godkendte byggeprojekter været med til at opfylde kommunens strategi for det almene område.

I efteråret 2016 godkendte repræsentantskabet to nye byggeprojekter, beliggende på henholdsvis Gimbelgrunden samt i Bredgade. Projektet på Gimbelgrunden omfatter både ungdomsboliger og familieboliger. Familieboligerne er målrettet flytning og andre lavindkomstgrupper. Projektet i Bredgade omfatter 16 familieboliger, der målrettes unge mennesker med særlige bo behov. Projektering af begge projekter pågår, og forventes igangsat ultimo 2018.

Der er opnået enighed med kommunen om at den overtager grunden på Lykkegårdsvej til brug for opførelse af daginstitution. Til gengæld overtager boligorganisationen yderligere areal på Bertram Knudsensvej samt areal i Seest.

I efteråret 2017 har repræsentantskabet således godkendt nyt byggeprojekt på Bertram Knudsensvej hvor der opføres ca. 120 familieboliger i varierende størrelser. Projektet er under projektering og der forventes afholdt konkurrence omkring sommeren 2018.

Der er politisk afsat grundkapital til byggeprojektet i Seest hvor der skal opføres ca 25-30 familieboliger. Der forventes at byggeprojektet kan have opstart i 2019.

Boligorganisationen

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

Forbedringsarbejder m.v. i afdelinger

Der gennemføres stadig mange renoverings- og forbedrings opgaver i vore afdelinger, og i den forbindelse skal nævnes:

- Afdeling 82 (Nyborgvej): 24 nedslidte ungdomsboliger ombygges til 6 familieboliger. Vi har modtaget et udspil fra Landsbyggefonden, som afventer videre behandling fra vores side og grønt lys fra kommunen.

Herudover arbejdes der med følgende helhedsplaner:

- Afdeling 1 (Ndr. Ringvej, Bakkevej, Sneppevej, Vifdam, Kikkenborgvej, Søgade): Der er igangsat en helhedsplan som dækker det byggetekniske samt fremtidssikring.
- Afdeling 6 (Bellevuegade m fl.): Helhedsplan som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale, fremtidssikring og tilgængelighed. Landsbyggefonden har givet tilsagn.
- Afdeling 22 (Skovparken Nord): Helhedsplan som dækker det bygningsfysiske, det boligsociale og fremtidssikring. Byggeriet er påbegyndt primo 2018.
- Afdeling 23 (Snerlevej): Der er udarbejdet en byggeteknisk helhedsplan. Landsbyggefonden har været på besigtigelse og vi afventer nu en tilbagemelding fra LBF.
- Afdeling 24 (Ørebrovej, Suomivej, Drammenvej og Møllegården): To delt byggeteknisk helhedsplan med tilgængelighed, fælleshus og servicebygning er igangsat.
- Afdeling 71 (kun Ryttermarksvej): Helhedsplan som dækker det bygningsfysiske, tilgængelighed og fremtidssikring. I helhedsplanen indgår et forsøgsprojekt med særligt energiforbedrende løsninger på klimaskærm og ventilationsanlæg i samarbejde med leverandører og Landsbyggefonden. For nærværende afventes der tilsagn, hvilket forventes at komme i løbet af 2018.
- Afdeling 73 (Tvedvej): Der foreligger en energihandlingsplan og en tilstandsrapport, hvilken skal danne grundlag for udarbejdelse af en helhedsplan for afdelingen.
- Afdeling 74 (Nørremarksvej): Der er udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale og fremtidssikring. Helhedsplanen blev vedtaget af beboerne i marts 2016. Arbejdet på byggepladsen er i fuld gang.
- Afdeling 76 (tidl. 78) og 81 (Junghansvej og Knud Hansensvej): Der arbejdes med en byggeteknisk helhedsplan omkring klimaskærmen. Det oprindelige projekt er udvidet med flere tilgængelige/fremtidssikre lejligheder samt et generelt løft af udenoms arealerne. I forbindelse med udvidelsen af projektet har der i efteråret 2016 været afholdt workshop med afdelingsbestyrelsen for at sikre, at vi får det hele med. Projektet forventes godkendt i indeværende år.
- Afdeling 83 (Gramrolighed): Der er udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som dækker alle forhold i afdelingen, både det bygningsfysiske, det boligsociale, fremtidssikring og tilgængelighed. Helhedsplanen er justeret og godkendt af Landsbyggefonden, den endelige finansieringsplan og konsekvenser for huslejen skal beregnes, hvorefter planen kan behandles af beboerdemokratiet.

Der er således stadig mange afdelinger, som ønsker gennemført forbedringsprojekter i de kommende år. Det er dejligt, men også nødvendigt, at der er opmærksomhed på bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Projekterne skal være til gavn for både nuværende og fremtidige lejere.

I forbindelse med de kommende års renoverings- og forbedringsprojekter skal samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring udarbejdelse af helhedsplaner for afdelingerne fastholdes.

Da beboerne i den sidste ende skal være med til at sige god for projekterne skal vi sikre, at de er så godt informeret om planerne, at de er i stand til at træffe hensigtsmæssige beslutninger. Her er udarbejdelsen af helhedsplanerne et godt redskab til at synliggøre afdelingernes udfordringer.

Fremtidssikring er et nødvendigt emne under helhedsplanerne, idet opgaven er at fremtidssikre boligerne til de krav som fremtiden byder på.

Tilgængelighed er også et vigtigt emne at arbejde med under helhedsplanerne, da ældre og gangbesværede så vidt muligt også skal have mulighed for at bevæge sig rundt i boligejendommene.

Affaldsplan

I forbindelse med affaldssortering i afdelingerne arbejder Kolding Kommune på at føre en ny affaldsplan ud i livet. Det har betydet nye måder at samle affald ind på. Det har i 2017 medført:

- To ekstra fraktioner på miljøstationerne
- Indsamling af organisk affald, indføres trinvis i forskellige områder fra oktober 2017.

Kolding Kommune har nedsat en dialoggruppe, hvor Bovia bl.a. deltager, for at kortlægge udfordringerne for de enkelte afdelinger i forhold til Kolding Kommunes affaldsplan. Kolding Kommunes fokus på bedre service og lettere adgang til genbrug har en pris, hvorfor afdelingernes affaldsgebyr allerede nu er blevet berørt af en stigning på 67,50 kr. pr. bolig, som er indregnet i renovationsudgiften i budget 2017.

Kommunens krav til affaldshåndtering er ikke endelig konkretiseret, hvorfor vi ikke på nuværende tidspunkt, kan sige yderligere om de økonomiske konsekvenser for AAB's beboere.

Målerudskiftning

De fleste afdelinger i AAB skal have eller har fået udskiftet vandmålere jf. lovgivningen. Målere, der anvendes som grundlag for måling af forbruget af varmt og koldt vand, skal opfylde krav og underkastes den måletekniske kontrol, der er fastsat i lovgivningen.

Der skal således senest hvert 6. år efter opsætningen foretages en stikprøvekontrol af målerne, og alt afhængig af resultatet, kan målerne få lov til at blive siddende i yderligere 3 år eller blive udskiftet efter stikprøvekontrollen. Når der foretages udskiftning af koldt og varmt vandmålere, skal alle vandmålere udskiftes idet målerne indgår i 2 forskellige regnskaber. Udskiftning af defekte målere, kan dog forekomme enkeltvis. Udskiftningen af målere er indarbejdet i langtidsbudgetterne.

Det har vist sig, at være en stor udfordring for afdelingernes driftsbudgetter, især da administrationen har anbefalet, at der i forbindelse med udskiftning af målere opgraderes til intelligente fjernaflæsningsmålere, for at kunne indfri de fremtidige krav om at lejerne selv kan følge deres forbrug. Det er godkendt, at der kan ydes tilskud fra dispositionsfonden til at fremme teknologien vedr. fjernaflæsning og kommunikationsdelen i forbindelse med udskiftning af målere. Disse tiltag behandles individuelt fra sag til sag i bestyrelsen.

Udarbejdelse af forbrugsregnskaber m.v. udarbejdes fortsat in house og lønomkostningen dækkes via indtægter fra udarbejdelsen.

Bestyrelsen ser gerne, at der sker en positiv påvirkning af beboerdemokratiet for at fremme processen.

Udlejning og venteliste

I AAB blev der i alt registreret 728 fraflytninger i 2017 hvilket er på niveau med de to foregående år. Boligorganisationen havde i december 2017 i alt 5 ledige boliger. I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen.

I årets løb har kommunen har ikke brugt sin anvisningsret. Samtlige boligorganisationer i Kolding Kommune deltager og det er kommunen, der anmoder om tildeling ved akutte visiteringsbehov. Det er aftalt med kommunen, at der løbende skal foretages evaluering af ordningen. Det er vores opfattelse, at ordningen fungerer godt og der er en konstruktiv dialog i forbindelse med visiteringen.

Under den fælles opnotering via Bovia, var der primo marts 2018 i alt 13.254 personer skrevet op på den almindelige venteliste. Dette antal er øget markant eftersom de personer, der står skrevet op til de tre nye boligorganisationer under Bovia nu også indgår i opgørelsen.

Pr. 1. januar 2018 betales der ikke for at være på oprykningsventelisten. Hvis man betaler for at stå på den almindelige venteliste og har boet i sin bolig 1 år, vil man automatisk komme på oprykningsventelisten. Til familieboliger i AAB Kolding er 1.762 personer aktive på den almindelige venteliste og 394 personer er aktive på oprykningsventelisten.

Boligorganisationen

I 2017 blev der foretaget 13 udsættelser, hvilket er et fald i forhold til 2016, hvor der blev foretaget 18 udsættelser. Der er stadig fokus på den tidlige kontakt mellem kommune og boligorganisation, og på muligheden for at kommunen går tidligere ind i sagen og hjælper med at styre huslejebetalingen i en periode.

Boligsocialt samarbejde, herunder helhedsplaner

Året 2017 har været et år, der dels har været det sidste år af en boligsocial helhedsplan, og dels et år, hvor der er blevet arbejdet med at udforme en ny plan for det boligsociale arbejde i perioden 2018-2021.

Det sidste år af helhedsplanen for ByLivKolding 2014-2017 havde fokus på opnåede resultater og drøftelser af, hvilke indsatser, der skal forankres, hvilke indsatser der skal lukke ned og hvilke indsatser, der skal arbejdes på at videreføre i enten boligsocialt, kommunalt eller frivilligt regi.

Resultaterne og erfaringerne fra helhedsplanen 2014-2017 har således dannet grundlag for den nye boligsociale helhedsplan, der i efteråret blev godkendt i AAB afd. 9, 15, 21, 22, 23, 24, 42, 71, 73, 74, 76, 81 og i Kolding Kommune. Det boligsociale arbejde i AABs afdelinger vil fortsat ske med udgangspunkt i ByLivKolding og således i samarbejde med Boligselskabet Kolding og Lejerbo Kolding.

Den boligsociale helhedsplans indsatsområder er defineret med afsæt i boligforliget 2015-2018, og der er derfor et klart fokus på tidligt forebyggende indsatser samt trygheden og trivslen i boligområderne. Udarbejdelsen er traditionen tro sket i et tæt samarbejde med lokale aktører og afdelingsbestyrelserne i de enkelte boligområder. Der er dog tydeligt, at rammen for det boligsociale arbejde har skiftet og helhedsplanen for 2018-2021 er således et billede på, hvordan det boligsociale fokus har flyttet sig fra et fokus på fællesskabet og til indsatser, der i langt højere grad er individorienterede fx uddannelsesmentorer, forældrekurser og håndholdte ungeindsatser.

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

Helhedsplanen, der i december kunne godkendes endeligt i Landsbyggefonden, viser tydeligt at der er tale om et stærkt samarbejde om det boligsociale. Dette afspejles på både aktivitetsniveau og i finansieringen af helhedsplanen. Det er således lykkedes, at få en helhedsplan på plads, hvor der er en høj grad af kommunal medfinansiering på de områder, hvor der er tale om særligt individrettede indsatser som fx uddannelsesmentorer.

Tilbage står nogle af de tidligere højt prioriterede boligsociale indsatser som frivillighed og beboerdemokrati, som således ikke kan videreføres i rent boligsocialt regi. Der er dog ingen tvivl om, at de tre boligforeninger fortsat ser netop frivilligheden og beboerdemokratiet, som nogle af grundstenene for at skabe gode boligområder. Der arbejdes således også på at finde en model for, hvordan en del af dette arbejde kan fastholdes og fortsættes under nye rammer i fremtiden.

December bød også på den årlige opgørelse over de såkaldte "ghetto-områder". Kolding Kommune har igen i år de to boligområder Munkebo og Skovparken/Skovvejen på listen. Der er således fortsat to AAB afdelinger (afd. 21 & 22), der er omfattet af listen. Udviklingen over de seneste år i boligområdet Skovparken/Skovvejen viser, at der er en positiv udvikling i gang. Der er tegn på at både beskæftigelsen og uddannelsesniveaet går i den rigtige retning.

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

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

Boligorganisationen

Styringsreformen

I lighed med tidligere år har der i 2017 været afholdt styringsdialogmøde med kommunen. På disse møder bliver vi altid mødt med imødekommenhed og plads til drøftelser og løsningsmuligheder af såvel driftsmæssige, som politiske forhold. På årets styringsdialogmøde er relevante emner omkring udlejningssituationen, økonomien i afdelingerne, samt behov for renoveringer blev drøftet. Begge parter er enige om at fokus på renoveringer af de eksisterende boliger fastholdes.

Bovia afholder hvert år i januar orienteringsmøde for hovedbestyrelserne i de boligorganisationer – som administreres af Bovia – hvor der bl.a. sker en orientering omkring de seneste dialogmøder.

Effektivisering i den almene sektor

Danmarks Almene Boliger (BL) og Kommunernes Landsforening (KL), har indgået en aftale om effektivisering i den almene branche svarende til 1 ½ milliard kroner i 2020 – set i forhold til regnskaberne for 2014. Effektiviseringen svarer til 8 pct. Effektiviseringsmålet er ”et samlet mål for hele den almene boligbranche”. Det er dog op til den enkelte boligorganisation selv at beslutte hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst hentes hjem. Bovia har sammen med organisationsbestyrelsesmedlemmerne aktivt arbejdet med et udkast til en effektiviseringsstrategi.

Boligorganisationerne står over for en række store udfordringer i de kommende år, når ministeriernes og kommunernes ønsker og forventninger til de almene boligorganisationer skal realiseres.

Boligorganisationens mission er at skabe boliger til alle, derfor skal boligorganisationerne, som administreres af Bovia, fremstå som nogle attraktive bosteder. Driftsudgifterne skal holdes mest muligt i ro, og tomgangsudgifterne skal minimeres for, at de økonomiske rammer kan overholdes og der kan skabes et råderum til nye prioriteringer.

Den bestyrelses- og beboerrettede service skal optimeres, og der skal sættes på beboerdemokratiets involvering som en af hjørnestenene, samtidig med at driften skal gøres så omkostningseffektiv og konkurrencedygtig som muligt.

Det stiller krav til konstant fornyelse og forandringer i hele organisationens opgaveløsning, derfor er alle områder i spil. Der er behov for nytænkning, fleksibilitet og forandingsparathed hos alle involverede – bestyrelser, beboere og medarbejdere.

Effektiviseringer handler om at få mere ud af de samme penge, eller at få det samme ud af færre penge.

Værdier og visioner

Vi lever i en dynamisk verden, hvor lovgivning, regler og strategier ikke kan stå alene. Værdierne er et vigtigt fundament for administrationen og boligorganisationerne, da de giver klare signaler, fælles forståelse, fremmer handlefrihed samtidig med, at der stilles krav om ansvarlighed. Bestyrelsen og ledelsen har fastlagt og defineret følgende værdisæt:

- Troværdighed
- Åbenhed
- Helheder
- Samarbejde

Med det formål at optimere og drive boligorganisationen effektivt har bestyrelsen sammen med ledelsen arbejdet med mål, forretningsgange og retningslinjer. Bestyrelsen har i samarbejde med ledelsen udarbejdet og godkendt ”Visioner for Bovia, AAB Kolding og Billund Boligforening 2013 – 2017”. For nærværende pågår en proces for fastlæggelse af visioner for 2018 - 2022. Dette arbejde vil for alle boligorganisationer under Bovia munde ud i konkrete handleplaner og målsætninger.

Nyvalgte afdelingsbestyrelser inviteres til introduktionsmøde, hvor visioner og målsætninger præsenteres. Det er vigtigt for arbejdet i afdelingsbestyrelsen, at der er kontinuitet omkring visioner og målsætninger, både for boligorganisationen, men også for ens egen afdeling.

Målsætninger - forvaltningsrevision og egenkontrol

Boligorganisationen er underlagt de overordnede rammer i lovgivningen. I bekendtgørelsen af lov om almene boliger fremgår det klart og tydeligt hvad formål og målsætninger er for de almene boligorganisationer:

Boligorganisationen

"Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold."

Herudover skal bestyrelsen arbejde ud fra de overordnede målsætninger, som Folketinget har fastsat for den almene sektor. Målsætningerne fremgår i det følgende fremhævet mellem to blå streger, hvorefter bestyrelsen kort evaluerer på det arbejde der er forbundet med opfyldelsen heraf:

Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger

Bestyrelsen for AAB har sammen med bestyrelsen i Billund Boligforening etableret Bovia i 2009. Formålet med etableringen var, at sikre fundamentet for en forsvarlig og effektiv drift, ud fra tankegangen: "Sammen er vi stærkere". Bovia er siden etablering blevet styrket yderligere igennem et øget antal medlemmer og herigennem en øget kapacitet.

De nyeste medlemmer af Bovia fællesskabet har skabt et behov for at re-designe/optimere organisationsstrukturen således at administrationen fortsat kan levere mest mulig værdi til boligorganisationen. Den nye organisationsstruktur er præsenteret for og godkendt af bestyrelsen.

Udførelse af aktiviteter forudsætter, at boligorganisationen råder over den nødvendige kapacitet i form af materielle og ikke-materielle aktiver såsom bygninger, maskiner og redskaber, it-systemer og medarbejdere med givne kompetencer.

Medarbejderen må anses for den vigtigste ikke-materielle ressource. Rekruttering og fastholdelse af medarbejdere med de rette kompetencer, udgør en helt central opgave, da styring af dette område har afgørende betydning for det Bovia kan levere til boligorganisationen, også i et strategisk perspektiv.

Alle medlemmer af Bovia fællesskabet medvirker til at sikre fundamentet for en forsvarlig og effektiv drift og arbejder i den forbindelse blandt andet på at opnå følgende gevinster:

- Ledelseskompetencer der i samarbejde med organisationsbestyrelserne ved en strategisk tilgang evner at løfte boligorganisationen og dens afdelinger i den ønskede retning.
- Medarbejdere med kompetencer, der komplementerer de til enhver tid stigende krav til output og effektivitet.
- Byggeteknisk afdeling med forankring af byggeteknisk projektviden i organisationen.
- Stordriftsfordele, med udbud og rammeaftaler på tværs af boligorganisationer og afdelinger.
- Driftseffektivitet via fælles maskinindkøb, fælles velfærdsbygning og ny teknologi.
- Fælles opnotering af ventelister.
- Ressourcestyring (tidsregistrering m.m.), herunder etablering af stordriftsområder.
- Effektive It-systemer og kommunikation.
- Elektronisk syn.

Etablering af stordriftsområder, har medført besparelser på afløsere for ejendomsfunktionærerne. Muligheden for at samle medarbejderne i større enheder med fælles mandskabsfaciliteter har gjort, at der har været bedre mulighed for at dække hinanden af ved fravær. Brugen af ressourcestyringen har ligeledes gjort at administrationen har haft mulighed for at have fokus på arbejdsopgaverne og bestyrelsernes ønsker i forhold til drift og vedligeholdelse af udearealer, affaldshåndtering og beboerservice, et arbejde der fortsætter de kommende år.

I regi af Bovia er der et tæt samarbejde med Boligforeningen ØsterBO i Vejle samt Boligkontoret Fredericia på udvalgte områder, der er til gavn for alle parter. Der samarbejdes blandt andet på IT området, hvilket benævnes It-Bolig. It-Bolig understøtter og udvikler boligorganisationens It så de til enhver tid opfylder de krav der er til et professionelt It-system, uden at gå på kompromis med sikker drift, høj oppetid og sikkerhed. Bovia ønsker at anvende IT til automatisering af så mange arbejdsopgaver som muligt. Formålet hermed er, at sikre effektive arbejdsopgaver, samt styrke driftssikkerhed og serviceniveau. Bovias samarbejde med Boligforeningen ØsterBO i Vejle og Boligkontoret Fredericia fungerer rigtig godt og vil fortsat løbende blive udvidet på de forretningsområder, hvor det giver mening.

Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Organisationsbestyrelsen bliver løbende orienteret og drager igennem beslutninger omsorg for boligafdelingernes økonomiske, sociale og fysiske tilstand blandt andet i forbindelse med:

- Helhedsplaner, tekniske og/eller sociale
- Disponering over dispositionsfondens midler

Boligorganisationen

- Styringsdialogskemaet for boligorganisationen, med supplerende tabeller, der giver et overblik over væsentlige forhold i afdelingerne

Der arbejdes med helhedsplaner i det omfang der er behov herfor. Bestyrelsen kan konstatere, at der stadig er udfordringer i forhold til at bringe afdelingerne på niveau rent tilstandsmæssigt – men er også klar over at de beboerdemokratiske spille-regler skal overholdes og høres. Der er også de kommende år behov for renoveringsprojekter.

Bovia råder over en byggeteknisk afdeling, der står for nybyggerier og større renoveringsopgaver, herunder:

- At sikre det professionelle samarbejde mellem alle byggeriets parter og opsamle vigtig viden, så det bliver i eget hus til gavn for medlemmerne.
- At arbejde som bygherrerådgivere for boligorganisationerne og sikre, som tovholdere i processen det optimale samarbejde.
- Aktivt at deltage under byggesagens udførelse dvs. i projekteringsmøder, byggemøder og afleveringsforretninger.
- At sikre, at ønsker og krav i forhold til en efterfølgende effektiv drift indarbejdes og forankres via digitale afleveringer.

Ud over de byggetekniske helhedsplaner pågår der boligsocialt arbejde for socialt udsatte afdelinger i AAB Kolding. Formålet med boligsociale helhedsplaner er blandt andet at øge trivslen og trygheden i boligområderne. Arbejdet med at nå dette mål sker gennem forskellige indsatsområder, der rummer tiltag for alle aldersgrupper og sætter fokus på sociale netværk, inddragelse, uddannelse og styrkelse af den enkeltes kompetencer, uanset om det er IT-færdigheder, danskundskaber eller kompetencer, der kan anvendes i det frivillige arbejde.

Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

Den Byggetekniske afdeling i Bovia er tovholder på udarbejdelsen af tekniske helhedsplaner. Til formålet anvendes eksterne eksperter så som rådgivende ingeniører. Der er stadig mange afdelinger, som ønsker forbedringsprojekter gennemført i de kommende år. Det er dejligt, men også nødvendigt, at der er opmærksomhed på bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Projekterne skal være til gavn for både nuværende og fremtidige lejere. I renoverings- og vedligeholdelsesprojekter tages der højde for energirigtige løsninger. For nærværende er AAB's afdeling 71 med i et forsøgsprojekt med særligt energiforbedrende løsninger på klimaskærm og ventilationsanlæg i samarbejde med leverandører og Landsbyggefonden

Af visionerne fremgår det at ønsket er, at have en grøn profil. På en studietur til Frederikshavn og Århus i 2015 har bestyrelsesmedlemmer set på forskellige initiativer til klimapolitik og synliggørelse af beboernes energiforbrug. Dette har resulteret i ønske om implementering af fjernaflæste målere fra BA Technologies i alle afdelinger, hvor det teknisk kan gennemføres og samtidig er omkostningseffektivt. Der har ydermere været afholdt en workshop, hvor energipolitiske dilemmaer blev diskuteret. Bestyrelsen har på baggrund af diskussionerne tilkendegivet den ønskede retning for det videre arbejde med organisationens energipolitik.

I forbindelse med de kommende års renoverings- og forbedringsprojekter skal samarbejdet med afdelingsbestyrelserne omkring udarbejdelse af helhedsplaner for afdelingerne fastholdes. Beboerne skal i sidste ende være med til at sige god for projekterne. Bovia udsender 2-3 årlige nyhedsbreve med omtale af renoveringsprojekter eller profilerer det på en særskilt hjemmeside.

Bovias inspektører varetager den årlige besigtigelse af afdelingens tilstand. Afdelingsbestyrelserne har mulighed for at deltage i markvandringen og komme med input til vedligeholdelsen. Beboerne har mulighed for at komme med ønsker på afdelingsmødet, hvor det kommende års budget, herunder den planlagte vedligeholdelse, skal godkendes. Ved udarbejdelse af budgettet er administrationen meget opmærksom på dels huslejeniveauet og dels henlæggelser til de planlagte vedligeholdelse. For langt de fleste afdelinger er de opsparede henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse ikke tilstrækkelige over tid set i forhold til vedligeholdelsesbehovet.

Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

Boligorganisationen har via Bovia et tæt samarbejde med kommunen. Kolding Kommune anvender stort set ikke anvisningsretten, men samarbejder i de tilfælde hvor kommunen har behov for en anvisning til en bolig og der findes en fornuftig

Boligorganisationen

løsning, eksempelvis samarbejder Bovias udlejning med Kolding Kommunes integrationsafdeling i forbindelse med boligplacering af flygtninge.

Boligorganisationen oplever begrænset tomgang i årets løb. En reduktion af tomgang vil vedvarende være et væsentligt område, der følges tæt. Forekommer der tomgang eller udlejningsvanskeligheder grundet særlige forhold igangsættes de nødvendige initiativer. Det kan konstateres, at de initiativer, der historisk set er foretaget, har reduceret tomgangen og har medført en længere venteliste til boligorganisationens lejermål.

Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

På organisationsbestyrelsesniveau arbejdes der løbende med "God ledelsesskik", både for bestyrelse og ledelse. Med udgangspunkt i tjeklisten "God ledelse af almene boliger", forholder organisationsbestyrelserne sig årligt til denne målsætning. Tjeklisten består af anbefalinger, en statusbeskrivelse, bestyrelsens bemærkninger og kommende handlinger. Tjeklisten gennemgås årligt på fællesmøde med alle organisationsbestyrelsernes medlemmer.

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

Bestyrelserne har drøftet udviklingen af beboerdemokratiet, og har sammen med Bovia planlagt forskellige kursusafstener, som kan afvikles efter behov. Det drejer sig bl.a. om kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelser, fælles venteliste, årshjul og styring af ressourcer i afdelingerne, budgetter og regnskaber. Holdningen er at kurserne hellere skal holdes internt i fælleskab end eksternt.

Til nye afdelingsbestyrelser og medlemmer af organisationsbestyrelsen udsendes særskilt materiale for, at synliggøre arbejde og ansvar. Vurderingen er, at alle disse tiltag samlet set bidrager til at fremme et velfungerende beboerdemokrati og har en positiv effekt på forståelsen af arbejdet i den almene sektor.

Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.

Boligorganisationen er årligt til styringsdialogmøde med kommunen. Der er løbende et godt og konstruktivt samarbejde med kommunen. Kommunen er inddraget på væsentlige områder i forbindelse med dels renoveringsprojekter/helhedsplaner, hvor der skal Landsbyggefondsmidler ind i projektet, og dels boligsociale helhedsplaner. Derudover følges der op på de indgåede aftaler.

Bestyrelsen finder overordnet, at den sammen med administrationen arbejder for at løfte de udfordringer, der ligger i Folketingets krav og målsætninger for at have en velfungerende boligorganisation og administration.

Opsummering

Der er fortsat stor fokus på afdelingernes totaløkonomi, herunder at budgetterne udarbejdes på realistiske forudsætninger og at der er tilstrækkelige henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse.

Gennem arbejdet med visioner, målsætninger og god ledelsesskik er bestyrelsen kommet langt i bestræbelserne på at drive boligorganisationen effektivt. I arbejdet indgår inddragelse af beboere og beboerdemokratiske forhold hvilket i særdeleshed kommer til udtryk i forbindelse med renoveringsprojekterne. Arbejdet med renoveringsprojekterne vurderes at være med til at sikre, at boligerne på sigt får et kvalitetsløft, og dermed fortsat kan lejes ud. De nuværende udlejningsregler er efter bestyrelsens mening ganske velfungerende og med til at skabe en velafbalanceret beboersammensætning i boligorganisationen.

Boligorganisationen har gennem årene hele tiden været med til at præge nybyggerierne i kommunen for at dække den efterspørgsel, der har været efter lejeboliger. Det må dog konstateres, at udbuddet på lejeboliger generelt ikke kan dække efterspørgslen. Kolding Kommune er i vækst og befolkningsprognoserne viser stigende tilgang af borgere til kommunen. I forbindelse med kommende byggerier vil placering i byen, størrelser på boliger samt huslejeniveau blive nøje overvejet, og det vil ske i tæt dialog med kommunen.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

I indeværende år har der i lighed med tidligere været en god og konstruktiv dialog med kommunen. En dialog der blandt andet har fokus på de udfordringer boligorganisation og kommunen har for at skabe gode boliger i kommunen.

Det er bestyrelsens opfattelse, at samarbejdet mellem bestyrelsen og administrationen er med til at sikre, at der i fællesskab arbejdes med at opfylde de mål som lovgivningen stiller til boligorganisationen. De interne forretningsgange er med til at sikre at boligorganisationen agerer ud fra målsætninger om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed.

Bestyrelsen

Boligorganisationen

OPGØRELSE AF LEJEMÅLSENHEDER

Boligorganisationen

Nr. 0108
 AAB Kolding
 Engstien 2 A
 6000 Kolding
 Tlf. 75525344
 Fax. 75522936
 post@aab-kolding.dk
 www.aab-kolding.dk
 CVR-nr. 19950719

Administrator

Nr. 8032
 BOVIA
 Engstien 2 A
 6000 Kolding
 Tlf. 75525344
 Fax. 75522936
 info@bovia.dk
 www.bovia.dk
 CVR-nr. 31737087

Tilsynsførende kommune

Nr. 0621
 Kolding Kommune
 Akseltorv 1
 6000 Kolding
 Tlf. 79797979
 Fax. 79792033
 kommunen@kolding.dk

| Boligforeningen omfatter pr. 31. december 2017 i alt 4.426 lejemålsenheder, der fordeles således: | | | | |
|---|---------------|----------|-------------------|-----------------------|
| Antal afdelinger: 49 | Antal lejemål | Antal m2 | å lejemålsenheder | Antal lejemålsenheder |
| Boliger | 4.217 | 315.603 | 1 | 4.217 |
| Erhvervslejemål | 15 | 1.434 | særligt beregnet | 28 |
| Institutioner | 9 | 3.990 | særligt beregnet | 72 |
| Garager og carporte | 543 | | 1/5 | 109 |
| I alt | 4.784 | 321.027 | | 4.426 |

Boligorganisationen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

De væsentligste regnskabsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen:

Periodisering:

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

Henlæggelser:

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

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

Ligeledes henlægges til tab ved fraflytninger.

Renteberegninger er foretaget med følgende rentesatser:

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Udlån og udlæg | + 1,00 % |
| Mellemregninger med afdelinger | - 1,32 % |
| Dispositionsfond | - 0,00 % |
| Kontorbygning, intern forrentning | gældende diskonto (0,0%) |

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver:

Foreningsandelene i Bovia er optaget til kostpris.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Værdiansættelsen af tilgodehavender er foretaget ud fra en individuel vurdering.

Orientering om årsregnskabet i øvrigt:

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

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

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

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

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

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Årsregnskabet for 2017 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Kolding, den 3. maj 2018

Karl-Jørn Petersen, formand

Anni Damgaard

Mogens Hinrichsen

Børge Brink

Helle Thrane Pagh

Hans Holmer

Hans Andersen

LEDELSENS PÅTEGNING

Regnskabsoplysninger med tilhørende noter giver efter min opfattelse et retvisende billede af årets resultat og den økonomiske stilling pr. 31. december 2017

Kolding, den 3. maj 2018

Per Nielsen
Direktør

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING:

Årsregnskabet har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Kolding, den 24. maj 2018

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i Arbejdernes Andels-Boligforening

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arbejdernes Andels-Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Boligorganisationen

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

Trekantområdet, den 3. maj 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Jansen
statsautoriseret revisor
mne21323

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Bolitorganisationen

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

UDGIFTER:

| Konto | Note | Resultat 2017 | Budget 2017 (1000 kr.) | Budget 2018 (1000 kr.) | |
|---------------------------|------|---|------------------------------|------------------------------|---------------|
| ORDINÆRE UDGIFTER: | | | | | |
| 501 | A | Bestyrelsesvederlag m.v. | 209.868 | 211 | 211 |
| 502 | B | Mødeudgifter, kontingenter m.v. | 234.797 | 284 | 293 |
| 511 | C | Personaleudgifter | 108.696 | 194 | 194 |
| 512 | D | Forretningsførelse | 19.332.138 | 18.158 | 18.158 |
| 513 | E | Kontorholdsudgifter | 323.974 | 341 | 341 |
| 514 | F | Kontorlokaleudgifter | 685.735 | 293 | 493 |
| 515 | P | Afskrivning på automobiler & driftsmidler | 0 | 100 | 100 |
| 516 | G | Særlige aktiviteter | 408.368 | 417 | 364 |
| 521 | | Revision | 350.000 | 350 | 350 |
| 530 | | BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER | 21.653.577 | 20.348 | 20.505 |
| 532 | H | Renteudgifter | 3.325.295 | 1.935 | 1.935 |
| 533 | I | Henl. af afd. bidrag til dispositionsfond | 32.062.691 | 30.478 | 31.664 |
| 540 | | SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER | 57.041.563 | 52.761 | 54.104 |
| 541 | J | Ekstraordinære udgifter | 13.547.864 | 640 | 640 |
| 550 | | | 70.589.426 | 53.401 | 54.744 |
| 551 | | Overskud, henlagt til arbejdskapital | 3.411 | 0 | 0 |
| 560 | | UDGIFTER I ALT | 70.592.838 | 53.401 | 54.744 |

INDTÆGTER:

| | | | | | |
|----------------------------|---|---|-------------------|---------------|---------------|
| ORDINÆRE INDTÆGTER: | | | | | |
| 601 | K | Administrationsbidrag | 21.148.418 | 20.000 | 20.151 |
| 602 | L | Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser | 847.892 | 848 | 854 |
| 603 | H | Renteindtægter | 3.528.233 | 2.075 | 2.075 |
| 604 | I | Afdelingernes bidrag - dispositionsfond | 32.062.691 | 30.478 | 31.664 |
| 605 | | Bestyrelseshonorar - nybyggeri | 0 | 0 | 0 |
| 607 | M | Diverse indtægter | 15.971 | 0 | 0 |
| | | SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER | 57.603.205 | 53.401 | 54.744 |
| 611 | N | Ekstraordinære indtægter | 12.989.633 | 0 | 0 |
| 620 | | INDTÆGTER I ALT | 70.592.838 | 53.401 | 54.744 |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**AKTIVER:**

| Konto | Note | Balance 31.12.2017 | Balance 31.12.2016 (1.000 kr.) |
|-------------------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | | |
| Materielle anlægsaktiviteter: | | | |
| 701 | O Administrationsbygning | 14.816.294 | 15.286 |
| | Kontantværdi pr. 31.12.2017: kr. 13.600.000 | | |
| 702 | P Driftsmidler | 0 | 55 |
| 703 | P Automobiler | 533.939 | 396 |
| 704 | P EDB | 0 | 0 |
| 709 | Q Andre anlægsaktiver | 692.100 | 692 |
| Finansielle anlægsaktiver: | | | |
| 713 | R Aktier og andele | 49.880 | 350 |
| 714 | S Lån til afdelinger | 13.110.993 | 14.775 |
| 715 | Æ Kapitalindskud, sideaktiviteter | 300.000 | 0 |
| 716 | T Indskud i Landsbyggefonden | 44.393.459 | 38.450 |
| 720 | ANLÆGSAKTIVER I ALT | 73.896.665 | 70.003 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | | |
| Tilgodehavende: | | | |
| 721 | U Afdelinger under modernisering | 165.950.120 | 146.762 |
| 722 | V Afdelinger under opførelse | 25.002.826 | 31.829 |
| 726 | Andre tilgodehavende | 264.812 | 611 |
| 727 | Forudbetalte udgifter | 52.560 | 54 |
| 731 | W Værdipapirer/obligationsbeholdning | 22.222.041 | 21.722 |
| 732 | Likvide beholdninger: | | |
| | 1. Bankbeholdning | 25.253.707 | 14.282 |
| | 2. Girobeholdning | 2.430 | 2 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 238.748.497 | 215.263 |
| 750 | AKTIVER I ALT | 312.645.162 | 285.266 |

PASSIVER:

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|
| EGENKAPITAL: | | | |
| 801 | X Boligforeningsandele | 1.248.839 | 1.249 |
| 803 | Y Dispositionsfond | 61.670.790 | 59.509 |
| 804 | Z Opskrivningshenlæggelser | 691.300 | 691 |
| 805 | Æ Arbejdskapital | 14.443.898 | 14.440 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 78.054.827 | 75.889 |
| KORTFRISTET GÆLD: | | | |
| 821 | Ø Afdelinger i drift | 221.294.697 | 199.256 |
| 824 | Anden gæld | 1.033.249 | 1.033 |
| 826 | Å Omkostninger | 10.505.608 | 7.288 |
| 829 | AA Feriepengeforpligtigelse | 1.738.000 | 1.780 |
| 830 | Moms m.v. | 18.781 | 19 |
| | KORTFRISTET GÆLD I ALT | 234.590.335 | 209.377 |
| 850 | PASSIVER I ALT | 312.645.162 | 285.266 |

De i afdelingerne 5 stk tinglyste ejerpantebreve i alt kr. 60.250.000 er i behold i boligorganisationen.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

| | Resultat 2017 | Budget 2018 |
|--|------------------|----------------|
|--|------------------|----------------|

Note A

(1000 kr.)

501 BESTYRELSESVEDERLAG M.V.

| | | |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1. Afdelinger i drift | 209.868 | |
| | <u>209.868</u> | <u>211</u> |

Note B

502 MØDEUDGIFTER M.V.:

| | | |
|--------------------------------|----------------|------------|
| 1. Repræsentantskabsmøder | 136.028 | |
| 2. Bestyrelses- og andre møder | 47.790 | |
| 3. Kursusudgifter | 13.581 | |
| 4. Repræsentation | 13.557 | |
| 5. Diverse | 23.841 | |
| | <u>234.797</u> | <u>293</u> |

Note C

511 PERSONALEUDGIFTER:

| | | |
|-----------------------|----------------|------------|
| 1. Personaleudgifter | 104.712 | |
| 2. Fremmed assistance | 3.984 | |
| | <u>108.696</u> | <u>194</u> |

Note D

512 FORRETNINGSFØRELSE:

| | | |
|---|-------------------|---------------|
| Forretningsførelse Bovia 4.125 kr. pr. enhed inkl. moms | 18.158.250 | |
| Tillægsydelse forbrugsregnskaber | 1.173.888 | |
| | <u>19.332.138</u> | <u>18.158</u> |

(Der betales forretningsførerbidrag for 4.402 enheder)

OPGØRELSE AF NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER:

| | | |
|---|-------------------|--|
| Bruttoadministrationsudgifter | 21.653.577 | |
| Fradrag | | |
| Ekstern driftsadministration | 1.173.888 | |
| Lovmæssige gebyrer | 847.892 | |
| Byggesagshonorar | 0 | |
| Nettoadministrationsudgifter | <u>19.631.797</u> | |
| Nettoadministrationsudgifter pr. enhed 4.426 stk. | <u>4.436</u> | |

Note E

513 KONTORHOLDSUDGIFTER

| | | |
|---|----------------|------------|
| 1. Tryksager og kontorartikler | 61.297 | |
| 2. Vedligeholdelse inventar og EDB-udgifter | 4.204 | |
| 3. Telefon | 24.575 | |
| 4. Småanskaffelser | 93.900 | |
| 5. Porto - og andre gebyrer | 40.392 | |
| 6. Annonceudgifter | 22.882 | |
| 7. Juridisk assistance | 23.800 | |
| 8. Tidsskrifter og abonnementer | 52.925 | |
| | <u>323.974</u> | <u>341</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Resultat
2017

Budget
2018

Note F

(1000 kr.)

514 KONTORLOKALEUDGIFTER:

| | | | |
|----|--|----------------|------------|
| 1. | Intern forrentning af administrationsejendom | 0 | |
| 2. | Ejendomsskatter | 91.720 | |
| 4. | Forsikring | 9.188 | |
| 5. | Renovation (rottebekæmpelse) | 1.127 | |
| 6. | Vedligeholdelse | 113.700 | |
| 7. | Afskrivning | 470.000 | |
| | | <u>685.735</u> | <u>493</u> |

Note G

516 SÆRLIGE AKTIVITETER

| | | | |
|----|---------------------------------------|----------------|------------|
| 1. | Særlige aktiviteter, beboerrådgivning | 100.000 | |
| 2. | Bovia Magasinet | 308.368 | |
| | | <u>408.368</u> | <u>364</u> |

Note H

532 RENTEUDGIFTER

| | | | |
|----|--|------------------|--------------|
| 1. | Renter egentrækningsret LBF | 287.602 | |
| 2. | Dispositionsfond - rentesats gældende diskonto -1% | 0 | |
| 3. | Afdelinger - rentesats - 1,32% | 2.786.603 | |
| 4. | Bank | 130.508 | |
| 5. | Gebyr | 120.581 | |
| | | <u>3.325.295</u> | <u>1.935</u> |

603 OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGTER:

RENTEINDTÆGTER:

| | | | |
|----|--|------------------|--------------|
| 1. | Renter egentrækningsret LBF | 287.602 | |
| 2. | Afdelingerne - rentesats + 1,00% | 558.048 | |
| 3. | Nybyggeri - moderniseringer + 1,00% | 2.120.307 | |
| 4. | Intern renteberegning adm. bygning gældende diskonto | 0 | |
| 6. | Bankbeholdning - rentesats variabel | 3.105 | |
| 7. | Kursgevinst - obligationer m.v. | 559.172 | |
| | | <u>3.528.233</u> | <u>2.075</u> |
| | Nettorenteindtægt | <u>202.938</u> | |
| | Nettorenteindtægt pr. enhed 4.426 stk. | <u>46</u> | |

Note I

533/604 HENLÆGGELSE AF BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN:

| | | | |
|----|--|-------------------|---------------|
| 1. | Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden | 2.460.718 | |
| 2. | Ydelser fra afdelinger vedr. udadmortiserede lån | 6.747.134 | |
| 5. | Indbetalinger til Landsbyggefonden | 13.427.916 | |
| 8. | Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden | 9.426.923 | |
| | | <u>32.062.691</u> | <u>31.664</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

| | Resultat 2017 | Budget 2018 |
|--|------------------|----------------|
|--|------------------|----------------|

Note J

(1000 kr.)

541 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:

| | | |
|----------------------------|----------------|-----|
| 1. Forsamlingsbygningen | 107.964 | |
| 2. Tilskud til aktiviteter | 93.065 | |
| 3. Diverse | 149.939 | |
| 4. Projektudgifter | 207.263 | |
| | <u>558.231</u> | 640 |

Tilskud fra dispositionsfonden

| | | |
|---|-------------------|---|
| 20. Ydelsesstøtte til afdelinger | 62.417 | |
| 21. Tilskud m.v. | 12.278.018 | |
| 22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere | 649.198 | |
| | <u>12.989.633</u> | 0 |

Ekstraordinære udgifter i alt

13.547.864 640

Note K

601 ADMINISTRATIONS BIDRAG:

| | | |
|----------------------------------|-------------------|--------|
| 1. Afdelinger i drift | 19.974.530 | |
| Tillægsydelse forbrugsregnskaber | 1.173.888 | |
| | <u>21.148.418</u> | 20.151 |

(Opkrævet bidrag kr. 4.265,- pr. enhed, 25.000,- pr. afdeling)

Note L

602 LOVMÆSSIGE GEBYRER:

| | | |
|---|----------------|-----|
| 1. Tilskud sociale projekter | 0 | |
| 2. Udlejningsindtægt m.v. - kontorlokaler | 847.892 | |
| | <u>847.892</u> | 854 |

Note M

607 DIVERSE INDTÆGTER:

| | | |
|------------------------------|---------------|---|
| 1. Korrektion anlægskartotek | 5.000 | |
| 2. Varelager | 10.971 | |
| | <u>15.971</u> | 0 |

Note N

611 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:

Tilskud fra dispositionsfonden

| | | |
|---|-------------------|---|
| 20. Ydelsesstøtte til afdelinger | 62.417 | |
| 21. Tilskud m.v. | 12.278.018 | |
| 22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere | 649.198 | |
| | <u>12.989.633</u> | 0 |

Ekstraordinære udgifter i alt

12.989.633 0

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note O

701 ADMINISTRATIONSBYGNING

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.2017 | 17.006.294 |
| Tilgang (+) | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.2017 | <u>17.006.294</u> |
| Afskrivninger pr. 01.01.2017 | 1.720.000 |
| Årets afskrivninger (+) | 470.000 |
| Afskrivninger pr. 31.12.2017 | <u>2.190.000</u> |
| Saldo pr. 31.12.2017 | <u>14.816.294</u> |

Note P

702 DRIFTSMIDLER M.V.

| | Driftsmidler og EDB | Forsamlings- bygning | I alt |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.2017 | 1.163.923 | 1.792.598 | 2.956.521 |
| Tilgang (+) | 0 | 0 | 0 |
| Afgang (-) | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.2017 | <u>1.163.923</u> | <u>1.792.598</u> | <u>2.956.521</u> |
| Afskrivninger pr. 01.01.2017 | 1.125.613 | 1.776.373 | 2.901.986 |
| Afskrivninger afhændede aktiver (-) | 0 | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger (+) | 38.310 | 16.225 | 54.535 |
| Afskrivninger pr. 31.12.2017 | <u>1.163.923</u> | <u>1.792.598</u> | <u>2.956.521</u> |
| Saldo pr. 31.12.2017 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

703 BILER

| | Biler |
|-------------------------------------|------------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.2017 | 889.106 |
| Tilgang (+) | 239.375 |
| Afgang (-) | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.2017 | <u>1.128.481</u> |
| Afskrivninger pr. 01.01.2017 | 487.821 |
| Afskrivninger afhændede aktiver (-) | 0 |
| Årets afskrivninger (+) | 106.721 |
| Afskrivninger pr. 31.12.2017 | <u>594.542</u> |
| Saldo pr. 31.12.2017 | <u>533.939</u> |

Årets afskrivninger:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Adm. bygning | 470.000 |
| Driftsmidler | 38.310 |
| Forsamlingsbygning | 16.225 |
| Biler | 106.721 |
| I alt afskrivninger pr. 31.12.2017 | <u>631.256</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note Q

709 ANDRE ANLÆGSAKTIVER:

| | Balance 31.12.2017 | Balance 31.12.2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. 2 grundarealer Sneppevej kontantværdi 31.12.2017 | 692.100 | |
| | <u>692.100</u> | <u>692</u> |

(1000 kr.)

Note R

713 AKTIER OG ANDELE:

| | | |
|---------------------------------|---------------|------------|
| 1. Indskud forsamlingsbygningen | 3.656 | |
| 2. Indskud butik afd. 28 | 46.223 | |
| 3. Bolind nom. 10.000 | 1 | |
| | <u>49.880</u> | <u>350</u> |

Note S

714 LÅN TIL AFDELINGER:

| | | |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| 1. Lån til afdeling 1 (2) | 571.313 | |
| 2. Lån til afdeling 15 (2) | 613.543 | |
| 3. Lån til afdeling 15 (5) | 598.407 | |
| 4. Lån til afdeling 21 | 5.037.346 | |
| 5. Lån til afdeling 28 | 249.455 | |
| 6. Lån til afdeling 28 (2) | 168.822 | |
| 7. Lån til afdeling 38 | 4.278.038 | |
| 8. Lån til afdeling 40 | 47.038 | |
| 9. Lån til afdeling 42 (2) | 622.695 | |
| 10. Lån til afdeling 52 | 321.979 | |
| 11. Lån til afdeling 56 | 18.670 | |
| 12. Lån til afdeling 61 | 183.937 | |
| 13. Lån til afdeling 72 (2) | 399.749 | |
| | <u>13.110.993</u> | <u>14.775</u> |

Note T

716 INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN:

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| 1. BUNDNE A- og G-indskud | 8.294.759 | |
| 2. C-indskud | 0 | |
| 3. Egen trækingsret: | | |
| Primosaldo | 30.154.944 | |
| Årets tilgang (+) | 5.656.154 | |
| Årets afgang (-) | 0 | |
| Tilskrevne renter | 287.602 | |
| Ultimo saldo | <u>36.098.700</u> | |
| Indestående i alt | <u>44.393.459</u> | <u>38.450</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

| FASTE NOTER | | Balance | Balance |
|--|---|--------------------|------------|
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Note | U | | (1000 kr.) |
| 721 AFDELINGER UNDER MODERNISERING: | | | |
| 1. | Udlæg afd. 01 Byggeteknisk helhedsplan | 1.727.662 | |
| 2. | Udlæg afd. 05 Udskiftning vinduer/døre | 6.352.154 | |
| 3. | Udlæg afd. 06 Byggeteknisk helhedsplan | 1.466.346 | |
| 4. | Udlæg afd. 09 Servicebygning | 4.450.111 | |
| 5. | Udlæg afd. 09 Varmeanlæg | 12.624.253 | |
| 6. | Udlæg afd. 12 Udskiftning vinduer, efterisolering gavle | 5.820.808 | |
| 7. | Udlæg afd. 12 Elevatorer | 708.094 | |
| 8. | Udlæg afd. 18 Facaderenovering | 3.754.509 | |
| 9. | Udlæg afd. 19 Byggeskade facader (ældreboliger) | 7.125 | |
| 10. | Udlæg afd. 21 Vaskeri/servicebygning | 2.353.705 | |
| 11. | Udlæg afd. 21 P-kældere og P-dæk | 74.509 | |
| 12. | Udlæg afd. 22 Byggeteknisk helhedsplan | 5.605.073 | |
| 13. | Udlæg afd. 23 Byggeteknisk helhedsplan | 795.775 | |
| 14. | Udlæg afd. 24 Byggeteknisk helhedsplan (servicebyg/fælleshus) | 240.406 | |
| 15. | Udlæg afd. 24 Byggeteknisk helhedsplan (boliger) | 1.029.151 | |
| 16. | Udlæg afd. 27 Udskiftning vinduer/døre, indiv. køkken | 11.446.958 | |
| 17. | Udlæg afd. 28 Udskiftning vinduer/døre, indiv. køkken | 9.351.630 | |
| 18. | Udlæg afd. 29 Udskiftning indiv. køkken | 1.089.273 | |
| 19. | Udlæg afd. 33 Servicebygning | 2.640.463 | |
| 20. | Udlæg afd. 34 Udskiftning vinduer/døre | 5.650.000 | |
| 21. | Udlæg afd. 42 Tag og vinduer | 7.719 | |
| 22. | Udlæg afd. 46 Statens Adm. prioritetslån | 1.486.955 | |
| 23. | Udlæg afd. 46 Statens Adm. forbedringsarb.lån | 501.173 | |
| 24. | Udlæg afd. 49 Ombygning ungdomsboliger (tidl. 115) | 15.592.777 | |
| 25. | Udlæg afd. 49 Trappetårn/gang og glasparti (tidl. 113) | 180.111 | |
| 26. | Udlæg afd. 52 Solafskærmning | 1.992.675 | |
| 27. | Udlæg afd. 65 Fejl og mangler | 11.817 | |
| 28. | Udlæg afd. 71 Udskiftning vinduer, tag/gavle | 5.150.000 | |
| 29. | Udlæg afd. 71 Byggeteknisk helhedsplan | 905.596 | |
| 30. | Udlæg afd. 72 Bygningsundersøgelse | 10.339.315 | |
| 31. | Udlæg afd. 73 Energihandlingsplan | 214.630 | |
| 32. | Udlæg afd. 74 Byggeteknisk helhedsplan (skimmel) | 15.676.305 | |
| 33. | Udlæg afd. 76 Byggeteknisk helhedsplan (klimaskærm tidl. 78) | 639.499 | |
| 34. | Udlæg afd. 81 Byggeteknisk helhedsplan (klimaskærm) | 711.646 | |
| 35. | Udlæg afd. 82 Ombygning ungdoms- til familieboliger | 5.933.003 | |
| 36. | Udlæg afd. 83 Byggeteknisk helhedsplan | 623.278 | |
| | | <u>137.154.502</u> | |
| 37. | Midlertidig udlæg afdeling 1 - opgradering | 1.152.650 | |
| 38. | Midlertidig udlæg afdeling 5 - opgradering | 31.707 | |
| 39. | Midlertidig udlæg afdeling 7 - opgradering | 221.979 | |
| 40. | Midlertidig udlæg afdeling 9 - opgradering | 6.899.909 | |
| 41. | Midlertidig udlæg afdeling 12 - opgradering | 721.151 | |
| 42. | Midlertidig udlæg afdeling 15 - opgradering | 3.776.654 | |
| 43. | Midlertidig udlæg afdeling 19 - opgradering | 4.729.786 | |
| 44. | Midlertidig udlæg afdeling 21 - opgradering | 54.088 | |
| 45. | Midlertidig udlæg afdeling 22 - opgradering | 51.196 | |
| 46. | Midlertidig udlæg afdeling 23 - opgradering | 1.061.550 | |
| 47. | Midlertidig udlæg afdeling 24 - opgradering | 6.167.251 | |
| 48. | Midlertidig udlæg afdeling 26 - opgradering | 244.472 | |
| 49. | Midlertidig udlæg afdeling 27 - opgradering | 320.747 | |
| 50. | Midlertidig udlæg afdeling 28 - opgradering | 99.064 | |
| 51. | Midlertidig udlæg afdeling 29 - opgradering | 81.518 | |
| 52. | Midlertidig udlæg afdeling 42 - opgradering | 18.364 | |
| 53. | Midlertidig udlæg afdeling 71 - opgradering | 63.285 | |
| 54. | Midlertidig udlæg afdeling 72 - opgradering | 1.362.555 | |
| 55. | Midlertidig udlæg afdeling 73 - opgradering | 131.919 | |
| 56. | Midlertidig udlæg afdeling 75 - opgradering | 65.179 | |
| | | <u>27.255.025</u> | |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

| | Balance 31.12.2017 | Balance 31.12.2016 (1000 kr.) |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. Mellemregning afdeling 37 | <u>1.540.592</u> | |
| | <u>1.540.592</u> | |
| | <u>165.950.120</u> | <u>146.762</u> |

Note V

722 AFDELINGER UNDER OPFØRELSE:

| | | |
|----------------------------------|-------------------|---------------|
| 1. Midlertidig udlæg afdeling 59 | 20.802.455 | |
| 2. Midlertidig udlæg afdeling 63 | 1.029.702 | |
| 3. Midlertidig udlæg afdeling 66 | 3.170.670 | |
| | <u>25.002.826</u> | <u>31.829</u> |

Note W

731 VÆRDIPAPIRER/OBLIGATIONSBEHOLDNING

| | | |
|---------------------------------|--------------------|---------------|
| Anskaffelsessum pr. 01.01.2017 | 21.309.528 | |
| Tilgang | 24.266.923 | |
| Afgang | <u>-24.065.716</u> | |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.2017 | <u>21.510.735</u> | |
| Opskrivninger pr. 01.01.2017 | 412.304 | |
| Tilbageført opskrivninger primo | -412.304 | |
| Opskrivninger | 711.306 | |
| Opskrivninger pr. 31.12.2017 | <u>711.306</u> | |
| Nedskrivninger pr. 01.01.2017 | 0 | |
| Nedskrivninger | <u>0</u> | |
| Nedskrivninger pr. 31.12.2017 | 0 | |
| Saldo pr. 31.12.2017 | <u>22.222.041</u> | <u>21.722</u> |

Note X

801 BOLIGFORENINGSSANDELE:

| | | |
|--------------------------|------------------|--------------|
| Saldo pr. 1. januar 2017 | 1.248.839 | |
| Tilgang 2017 | 0 | |
| Afgang 2017 | <u>0</u> | |
| | <u>1.248.839</u> | <u>1.249</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

| FASTE NOTER | Balance 31.12.2017 | Balance 31.12.2016 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
|-------------|-----------------------|-----------------------|

Note Y (1000 kr.)

803 DISPOSITIONSFOND:

| | | |
|---|-------------------|---------------|
| 1. Saldo pr. 1. januar 2017 | 59.508.814 | |
| Tilgang: | | |
| 2. Bidrag, afdelinger | 2.460.718 | |
| 4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån | 20.175.050 | |
| 6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling | 0 | |
| 11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80 | 9.426.923 | |
| 12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden | 287.602 | |
| Afgang: | | |
| 20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec. | -62.417 | |
| 21. Tilskud m.v. jf. specifikation | -12.278.018 | |
| 22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere | -649.198 | |
| 24. Indbetalinger til Landsbyggefonden | -17.198.685 | |
| 26. Tilskud fra Landsbyggefonden (Egen trækningsret) | 0 | |
| Saldo pr. 31. december 2017 | <u>61.670.790</u> | <u>59.509</u> |
| Saldo ultimo opdelt: | | |
| Bunden del: | | |
| 31. Udlån | 13.110.993 | |
| 35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716) | 44.393.459 | |
| Disponibel del: | | |
| 40. Disponibel del | <u>4.166.338</u> | |
| Saldo pr. 31. december 2017 | <u>61.670.790</u> | |
| Disponibelt indestående pr. adm. enhed 4.426 stk. | 941 | |

Note Z

804 OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER:

| | | |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Grundarealer ved Snejpevej: | | |
| Saldo pr. 1. januar 2017 | 691.300 | |
| Opskrevet i 2017 | 0 | |
| | <u>691.300</u> | <u>691</u> |

Note Æ

805 ARBEJDSKAPITAL:

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| 1. Saldo 1. januar 2017 | 14.440.487 | |
| Tilgang: | | |
| 2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517) | 3.411 | |
| 3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v. | 0 | |
| Afgang: | | |
| 4. Årets underskud | 0 | |
| 5. Overførsel til dispositionsfonden | 0 | |
| 6. Diverse tilskud jf. specifikation | 0 | |
| Saldo pr. 31. december 2017 | <u>14.443.898</u> | <u>14.440</u> |
| Saldo ultimo opdelt: | | |
| Bunden del: | | |
| 7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser | | |
| Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder | <u>300.000</u> | |
| Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt | 300.000 | |
| Disponibel del: | | |
| 10. Disponibel del: | <u>14.143.898</u> | |
| Saldo pr. 31. december 2017 | <u>14.443.898</u> | |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note Ø

821 AFDELINGER I DRIFT - MELLEMRREGNING:

| Balance | Balance |
|------------|------------|
| 31.12.2017 | 31.12.2016 |

(1000 kr.)

| | | |
|-------------|--------------------|----------------|
| Afdeling 1 | 5.427.875 | |
| Afdeling 5 | 5.232.887 | |
| Afdeling 6 | 5.327.943 | |
| Afdeling 7 | 4.824.680 | |
| Afdeling 9 | 18.203.626 | |
| Afdeling 12 | 5.464.687 | |
| Afdeling 14 | 5.874.411 | |
| Afdeling 15 | 19.767.403 | |
| Afdeling 18 | 3.106.395 | |
| Afdeling 19 | 9.349.397 | |
| Afdeling 21 | 17.017.286 | |
| Afdeling 22 | 10.265.412 | |
| Afdeling 23 | 3.918.379 | |
| Afdeling 24 | 10.756.397 | |
| Afdeling 26 | 1.310.745 | |
| Afdeling 27 | 9.241.551 | |
| Afdeling 28 | 5.610.665 | |
| Afdeling 29 | 2.885.826 | |
| Afdeling 31 | 1.460.286 | |
| Afdeling 33 | 160.683 | |
| Afdeling 34 | 4.906.802 | |
| Afdeling 36 | 1.703.051 | |
| Afdeling 38 | 160.196 | |
| Afdeling 40 | 1.245.979 | |
| Afdeling 42 | 3.439.180 | |
| Afdeling 45 | 937.414 | |
| Afdeling 46 | 2.799.508 | |
| Afdeling 47 | 2.869.975 | |
| Afdeling 48 | 1.013.687 | |
| Afdeling 49 | 6.978.798 | |
| Afdeling 51 | 1.680.116 | |
| Afdeling 52 | 3.326.570 | |
| Afdeling 54 | 2.000.683 | |
| Afdeling 55 | 630.501 | |
| Afdeling 56 | 1.514.582 | |
| Afdeling 61 | 1.587.555 | |
| Afdeling 62 | 1.364.283 | |
| Afdeling 64 | 2.554.301 | |
| Afdeling 65 | 2.988.259 | |
| Afdeling 71 | 3.602.565 | |
| Afdeling 72 | 3.478.005 | |
| Afdeling 73 | 3.038.957 | |
| Afdeling 74 | 4.421.120 | |
| Afdeling 75 | 3.536.775 | |
| Afdeling 76 | 7.155.250 | |
| Afdeling 80 | 756.993 | |
| Afdeling 81 | 3.464.206 | |
| Afdeling 82 | 2.193.550 | |
| Afdeling 83 | 739.301 | |
| | <u>221.294.697</u> | <u>199.256</u> |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

FASTE NOTER

Note Å

826 SKYLDIGE OMKOSTNINGER:

| | Balance 31.12.2017 | Balance 31.12.2016 (1000 kr.) |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. Sociale ydelser | 30.862 | |
| 2. Skyldige feriepenge | 1.247 | |
| 3. Sjyldig SH-penge | 0 | |
| 4. Pensionsbidrag | 152.582 | |
| 5. Moms | 9.672 | |
| 6. Revisionshonorar | 389.625 | |
| 7. Kreditorer | 2.119.052 | |
| 8. Sundhedsforsikring | 0 | |
| 9. Skyldig Bovia | 6.731.533 | |
| 10. Skyldig Grønnevangen | 29.895 | |
| 11. Skyldige omkostninger | 1.041.139 | |
| 12. Etablering ejerforeninger | 0 | |
| | <u>10.505.608</u> | <u>7.288</u> |

Note AA

829 FERIEPENGEFORPLIGTIGELSE:

| | | |
|---|------------------|--------------|
| 1. Personale i administrationen og afdelinger | <u>1.738.000</u> | |
| | <u>1.738.000</u> | <u>1.780</u> |

SPØRGESKEMA

| Noter | Spørgsmål | Ja | Nej | Irrelevant |
|-------|--|----|-----|------------|
| | Foreningen | | | |
| 1. | Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor – vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | | x | |
| 2. | Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | | x | |
| 3. | Er der foretaget opskrivninger på aktiver? | | x | |
| 4. | Skønnes der at kunne være risiko for tab/eller likviditetsproblemer som følge af: | | | |
| | a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter). | | x | |
| | b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger. | | x | |
| | c. Løbende retssager. | | x | |
| | d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser. | | x | |
| | e. Andre forhold? | | x | |
| 5. | Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed? | x | | |
| 6. | Er forfaldne ydelser betalt for sent? | | x | |
| 7. | Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger? | | x | |
| 8. | Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelse af økonomien? | | x | |
| | Afdelingerne | | | |
| 9. | Er der afdelinger: | | | |
| | a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | | x | |
| | b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | x | | |
| 10. | Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | | x | |
| 11. | Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | | | |
| | a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | | x | |
| | b. Løbende retssager? | | x | |
| | c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | | x | |
| | d. Aktiverede projekteringsudgifter? | | x | |
| | e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | | x | |
| | f. Andre forhold? | | x | |
| 12. | Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | | | |
| | a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | x | | |
| | b. Istandsættelse ved fraflytning? | | x | |
| | c. Tab ved fraflytning? | x | | |
| 13. | Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | | x | |

Noter til spørgeskema

- Ad. pkt. 5. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab v/lejeledighed.
- Ad. pkt. 9. b Afdelingsunderskud og underfinansiering vil blive afviklet efter lovens bestemmelser.
- Ad. pkt. 12.a Der er fokus på niveauet af henlæggelser i relation til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det skønnes ikke tilstrækkelig over tid set i forhold til vedligeholdelsesbehovet.
- Ad. pkt. 12.c Henlæggelsen til tab ved fraflytning oparbejdes løbende.

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

STATISTIK

| Afd. | Boliger | | Ibrugtaget | Leje pr. m ² | Erhverv | | Garager | |
|------|--------------|------------------------------|----------------|-------------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------|
| | Antal | Bruttoareal i m ² | | Bolig 31.12.2017 | Antal | Bruttoareal i m ² | Antal | Leje pr. garage pr. år |
| 1 | 171 | 11962 | 40/43/45/52/55 | 654.- | 2 | 54 | - | - |
| 5 | 72 | 5436 | 1946/49 | 540.- | 3 | 234 | - | - |
| 6 | 54 | 3899 | 1948 | 599.- | 1 | 90 | - | - |
| 7 | 61 | 4858 | 1949 | 622.- | - | - | - | - |
| 9 | 354 | 28463 | 1951/53/60/98 | 658.- | 1 | 858 | 102 | *1.580 |
| 12 | 54 | 4154 | 1951/94 | 686.- | - | - | - | - |
| 14 | 56 | 3709 | 1953/61 | 709.- | - | - | 9 | 1.080 |
| 15 | 347 | 26606 | 1953/58/91 | 729.- | 1 | 19 | 50 | *1.200 |
| 18 | 32 | 2494 | 1960 | 670.- | - | - | 12 | 2.400 |
| 19 | 235 | 18228 | 1964/2005 | 665.- | - | - | 48 | *2.640 |
| 21 | 554 | 45646 | 1973 | 658.- | - | - | 270 | 1.500 |
| 22 | 140 | 10228 | 1980/93 | 828.- | - | - | - | - |
| 23 | 59 | 4284 | 1954 | 716.- | 2 | 227 | 8 | 1.080 |
| 24 | 236 | 17511 | 1958/98 | 650.- | 2 | 269 | 44 | 1.620 |
| 26 | 34 | 1598 | 1968 | 797.- | - | - | - | - |
| 27 | 168 | 11099 | 1982/2001 | 769.- | - | - | - | - |
| 28 | 101 | 6954 | 1983/86 | 801.- | 1 | 71 | - | - |
| 29 | 86 | 5375 | 1984/86 | 803.- | - | - | - | - |
| 31 | 34 | 2168 | 1987 | 925.- | - | - | - | - |
| 33 | Servicebyg. | - | 1989 | - | - | - | - | - |
| 34 | 129 | 8112 | 1990 | 897.- | - | - | - | - |
| 36 | Dagcenter | - | 1990 | - | 1 | 1.459 | - | - |
| 38 | Butikker | - | 1990 | - | 3 | 470 | - | - |
| 40 | 8 | 496 | 1989 | 1039.- | 1 | 124 | - | - |
| 42 | 108 | 7443 | 1989/90 | 865.- | - | - | - | - |
| 45 | 16 | 1384 | 1995 | 849.- | - | - | - | - |
| 46 | 60 | 2940 | 1968 | 661.- | - | - | - | - |
| 47 | 38 | 2490 | 1998/2000/09 | 995.- | - | - | - | - |
| 48 | Kulturhus | - | 1998 | - | 2 | 673 | - | - |
| 49 | 123 | 4241 | 1985/94/99 | 779.- | - | - | - | - |
| 51 | 112 | 6995 | 2000/01 | 788.- | - | - | - | - |
| 52 | 119 | 9847 | 1999/2001 | 826.- | - | - | - | - |
| 54 | 40 | 3872 | 2001/03 | 820.- | - | - | - | - |
| 55 | Støttecenter | - | 2000 | - | 1 | 129 | - | - |
| 56 | 54 | 5049 | 2002 | 817.- | - | - | - | - |
| 61 | 88 | 8560 | 2006 | 841.- | - | - | - | - |
| 62 | Støttecenter | - | 2009 | - | 1 | 178 | - | - |
| 64 | 38 | 3562 | 2013 | 810.- | - | - | - | - |
| 65 | 60 | 6489 | 2012 | 777.- | - | - | - | - |
| 71 | 36 | 2589 | 1952 | 792.- | - | - | - | - |
| 72 | 25 | 2726 | 1954 | 690.- | - | - | - | - |
| 73 | 48 | 3488 | 1954 | 724.- | - | - | - | - |
| 74 | 48 | 3488 | 1955 | 738.- | - | - | - | - |
| 75 | 36 | 2952 | 1956 | 740.- | - | - | - | - |
| 76 | 96 | 8575 | 1961/63/68/69 | 602.- | - | - | - | - |

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Boligorganisationen

STATISTIK - fortsat

| Afd. | Boliger | | Ibrugtaget | Leje pr. m ² Bolig 31.12.2016 | Erhverv | | Garager | |
|------|-------------|---------------------------------|------------|--|---------|---------------------------------|---------|---------------------------|
| | Antal | Bruttoareal i m ² | | | Antal | Bruttoareal i m ² | Antal | Leje pr. Garage pr. år |
| 80 | Institution | - | 1968 | - | 1 | 425 | - | - |
| 81 | 36 | 3456 | 1970 | 643.- | - | - | - | - |
| 82 | 24 | 714 | 1990 | 930.- | - | - | - | - |
| 83 | 27 | 1463 | 1997 | 937.- | 1 | 144 | - | - |
| 49 | 4.217 | 315.603 | | | 24 | 5.424 | 543 | |

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

* Gennemsnitsleje garager.