

Regnskab for hovedforeningen

ÅRSRAPPORT 2019



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Torben Bendix Halkjær
Næstformand

Jørgen Sørensen
Jakob Heide
Mette Heegaard
Anna Møller Christensen

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

2019 INDHOLD

Indhold	03
Resultat i afdelingerne 2018	05
Regnskab for 2018	09
Revision 2018	45

RESULTAT I AFDELINGERNE 2019

Bilag

Bilag til årsberetning 2019

Boligafdelinger:

Afd	Navn	Antal boliger	Årets resultat (t.kr.)	Opsamlet resultatkonto (t.kr.)	Samlet henlæggelse (t.kr.)	Husleje excl. kollektiv råderet (kr. pr. m2 pr. år)
				pr. 31-12-2019	pr. 31-12-2019	pr. 01-01-2020
101	Engparken	119	24	445	4.025	696
103	Henrik Hertz Vej	10	10	45	1.197	628
104	Banely	8	-77	-10	1.062	741
105	Tousparken	210	125	1.144	6.579	718
107	Birkeparken	87	-152	-159	3.798	738
108	Lindeparken	97	121	579	6.722	734
109	Digtergangen	78	140	606	6.817	654
110	Åbyhøjgård	157	815	0	15.860	781
111	Langkærparken	851	3.956	5.622	22.077	790
113	Græsvangen	70	59	218	2.288	853
114	Hjortshøjparken	83	-115	-101	6.215	817
118	B.S. Ingemannsvej	14	15	-77	281	1.295
120	Haslevej/Frejasvej	33	27	-6	1.290	803
121	Æblehaven	20	-37	77	739	910
122	Sohøjen	96	14	104	4.387	839
123	Vestergården	27	19	126	2.959	919
125	Tranbjerg syd	69	-1	143	3.426	870
126	Østergårdstøften	26	283	538	638	998
127	Petersminde	89	-103	127	2.873	893
128	Lisbjerg Bakke	40	38	653	380	960
131	Thyregodsvej	28	53	-5	1.615	968
133	Skovfaldet	127	174	475	4.033	798
134	Ertebjerg	139	81	262	5.095	817
135	Mølagervej	29	14	177	2.259	940
138	Ved Åen / Engdraget	58	53	202	3.187	849
139	Moseparken	65	53	226	2.483	896
140	Poppelhegnet	51	-9	175	1.740	863
141	Korsvangen	24	94	134	1.144	801
142	Jernaldervej	8	-2	65	1.108	848
143	Hinneruplund	63	-71	7	3.109	1.122
145	Fuglebakken	108	100	168	3.123	861
146	Ellemosevej	30	-15	-72	840	1.012
147	Lilleåbakken	25	46	132	751	887
148	Elverhøjen / Falkevænget	30	653	653	258	843
150	Nørrevangsvej / Æblehaven	28	63	144	1.274	840
151	Elkjærsvej	36	136	220	1.268	831
152	Kappelsdal	66	92	314	4.454	824
153	Mejerigården	51	94	363	1.965	737
155	Tinghøj	40	73	322	1.274	1.809
156	Hammel Midtby	40	0	-2	1.993	773
157	Jagtvej	18	68	166	1.340	1.163
158	Bøgely	16	40	142	988	951
159	Danasvej	20	46	275	1.857	916
301	A. Jensens Vej	108	-88	518	3.991	821
303	O.I. Offersensvej	22	79	19	828	850
304	A. Jensens Vej	46	-10	40	1.165	1.084
305	A. Jensens Vej 41-55	47	-15	66	3.217	816
306	A. Jensens Vej / Korsagervej	84	-27	256	4.254	699
307	Henrik Hertzvej/Vibyvej	75	99	0	4.550	625
308	Vibyvej	81	69	428	3.841	642
309	Henrik Hertz Vej/Vibyvej	99	-102	371	5.316	669
310	Åbyhøjgård	162	984	0	14.550	782
312	Hjortshøj Møllevvej	31	150	426	1.369	849
313	Hjortshøjparken	49	-24	85	3.167	845
314	Strandborg	75	161	156	2.617	865
315	Højager	115	-199	-226	1.821	970
318	Borupvej	50	105	327	1.025	819
319	Belgrano	19	27	190	1.542	948
SUM		4.347	8.204	17.274	194.019	

Andre afdelinger:

Afd	Navn	Antal lejemål	Årets resultat (t.kr.)	Opsamlet resultatkonto (t.kr.)	Samlet henlæggelse (t.kr.)
				pr. 31-12-2019	pr. 31-12-2019
112	Vuggestuen Perlen	1,00	26	83	392
115	DII Silkeborg	1,00	18	61	393
116	Selskabslokale og Bager Tilst	2,00	-13	-13	60
117	Børnehavn - Vuggestue	4,00	29	131	1.122
119	Børnehaven - Græsvangen	1,00	-143	-115	390
144	Servicearealer Fuglebakken 125	1,00	-1	-30	97
320	Børnehaverne O.I Offersensvej & Åbyhøjgård	2,00	-2	32	889
SUM		12	-86	149	3.344

REGNSKAB FOR 2019

Hovedforeningen

BOLIGORGANISATION				TILSYNSFØRENDE KOMMUNE		
L.BF-Boligorganisationsnr.	126			Kommunenr.	751	
AL2bolig				Aarhus Kommune		
Langkærvej 2 F				Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 eller 36		
8381 Tilst				8100 Århus C		
Tlf.: 87459191				Tlf.: 89402000		
E-mail: info@AL2bolig.dk				www.aarhuskommune.dk		
CVR-nr.: 39745216						
Lejemålstype	Antal afd.	Antal lejemål	Brt. etage areal (m2)	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder	
Almene familieboliger		3.813	307.111,8	1	3.813,0	
Almene ungdomsboliger		337	13.039,6	1	337,0	
Almene ældreboliger		193	11.339,6	1	193,0	
Boligoplysninger i alt		4.343	331.491,0		4.343,0	
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		0	0,0		0,0	
Fælleshus		0	0,0		0,0	
Andre lejemål						
- Erhvervslejemål		36	3.361,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	63,0	
- Institutioner		11	3.909,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	68,0	
- Garager/carporte		462	0,0	1/5	92,4	
I alt	65	4.852	338.761,5		4.566,4	
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:				Antal afd.	Antal lejemål	Antal lejemåls-enheder
Selvejende institution Albertsvænge				1	12	12,0
Selvejende institution Majvænget				1	15	15,0
Favrskov Boligselskab				5	63	63,0
Favrskov Kommune				10	359	359,0
Boligselskabet Engen				1	17	17,0
I alt				18	466	466,0

Regnskab for 2019
REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Al2bolig er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v., Lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. september 2016 med tilhørende bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitutter samt i danske obligationer og statsgældspapirer.

Forretning af mellemværende med afdelinger er foretaget i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Periodisering

Der tages hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, uanset betalingstidspunktet.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag indgår årligt med et på budgetteringstidspunktet fastsat bidrag pr. lejemål.

Materielle anlægsaktiver

Beboelsesejendomme og forbedringsarbejder på ejendomme værdiansættes til anskaffelsessum med tillæg af eventuelt indskud til realkreditinstitutter samt eventuelt kurstab i forbindelse med optagelse af lån og indeksregulering af lån.

Boligorganisationens administrationsejendom værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på 10-33 år.

Indretning af administrationsejendom (egne og lejede) værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på 2-20 år.

Inventar værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på 2-20 år.

Nytilgang med en anskaffelsessum på under kr. 50.000 pr. stk. udgiftsføres straks.

Finansielle anlægsaktiver

Aktier og andel værdiansættes til nominal værdi.

Værdipapirer

Obligationer værdiansættes til statusdagens kurs. Udtrukne obligationer værdiansættes til nominal værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi med fradrag af hensættelser til imodgåelse af tab.

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	221.182	228.000	232.000
		2. Nybyggeri	50.000	100.000	100.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	617.078	791.000	740.000
511	*	Personaleudgifter	17.725.489	17.822.000	17.954.000
513	*	Kontorholdsomkostninger	3.252.578	3.131.000	3.319.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.306.178	1.358.000	1.432.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	300.991	155.000	370.000
516	*	Særlige aktiviteter	702.465	836.000	782.000
521		Revision	614.358	655.000	645.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	24.790.319	25.076.000	25.574.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.108.461	0	2.500.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til Dispositionsfonden samt indbetalinger til LBF	37.181.566	37.789.000	37.760.000
540		Samlede ordinære udgifter	63.080.345	62.865.000	65.834.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	24.691.382	0	0
550		Udgifter i alt	87.771.727	62.865.000	65.834.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	100.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	87.771.727	62.865.000	65.934.000

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	20.255.710	20.374.000	20.479.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	995.850	998.000	967.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	197.144	190.000	198.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	1.642.814	1.462.000	1.720.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	1.220.294	100.000	2.600.000
604	*	Afdelingens bidrag mv. til Dispositionsfonden og arbejdskapital	37.181.566	37.789.000	37.760.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	300.000	1.200.000	1.550.000
		2. Bestyrelsesvederlag	50.000	100.000	100.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	465.000	652.000	560.000
607		Diverse ordinære indtægter	4.500	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	62.312.879	62.865.000	65.934.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	23.166.704	0	0
620		Indtægter i alt	85.479.582	62.865.000	65.934.000
621		Årets underskud overført til konto 805	2.292.145	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	87.771.727	62.865.000	65.934.000

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	14.927.999	8.419.947
		1. Kontantværdi pr. 31. december	4.900.000	
		2. Heraf grundværdi	1.760.700	
702	*	Inventar	1.621.162	420.742
709	*	Andre anlægsaktiver	5.858.837	4.329.033
Materielle anlægsaktiver i alt			22.407.998	13.169.722
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	6.059.705	6.650.250
715		Kapitalindskud, sideaktiviteter	245.482	245.482
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	13.240.442	13.856.603
Finansielle anlægsaktiver i alt			19.545.629	20.752.335
720		Anlægsaktiver i alt	41.953.627	33.922.057
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	2.581.339	7.521.421
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	368.227	402.321
722	*	Afdelinger under opførelse	451.331	4.578.464
725		Debitorer	10.523	46.926
726	*	Andre tilgodehavender	8.914.310	2.525.986
727		Forudbetalte udgifter	615.191	606.884
730		Tilgodehavende renter mv.	1.172.816	1.410.664
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	250.514.735	255.293.923
732	*	Likvide beholdninger: 2. Bankbeholdning	1.190.538	536.585
Omsætningsaktiver i alt			265.819.011	272.923.175
750		Aktiver i alt	307.772.638	306.845.232

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Bologorganisationsandele	2.004.550	2.004.550
803	*	Dispositionsfond	38.870.528	47.996.608
805	*	Arbejds kapital	9.476.021	11.768.165
810		Egenkapital ialt	50.351.099	61.769.324
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	4.309.222	4.510.884
820		Langfristet gæld i alt	4.309.222	4.510.884
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	224.428.006	211.158.119
	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	46.864	22.149
824	*	Bankgæld	9.814.777	15.195.595
825		Leverandører	739.828	660.094
826		Skyldige omkostninger	14.242.101	10.507.180
829		Feriepengeforpligtelse	3.628.943	2.813.353
830	*	Anden kortfristet gæld	211.797	208.533
840		Kortfristet gæld i alt	253.112.317	240.565.024
850		Passiver i alt	307.772.638	306.845.232
Eventualforpligtelser:				
Leasing: Kopimaskiner med en årlig udgift på kr. 105.000. Aftalen udløber pr. 31. december 2021.				
VW Touran BT 58790 fra 1. november 2017 - 31. oktober 2020. Årlig udgift 108.600.				
Mercedes-Benz BE 70118 fra 1. november 2016 - 31. oktober 2020. Årlig udgift kr. 112.200.				
Portomaskine fra 1. april 2019 - 31. marts 2024. Årlig udgift kr. 16.900.				
Kaffemaskine fra 1. juli 2019 - 30. juni 2024. Årlig udgift kr. 18.000.				
Bologorganisationen har sammen med øvrige andelshavere i almen organisation Energi & Miljø garanteret, at selskabets kreditorer vil blive fyldestgjort.				

Regnskab for 2019

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		UDGIFTER		
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Bestyrelse og repræsentantskab	86.512	130.000	135.000
	2. Andre møder	356.382	353.000	325.000
	3. Repræsentation	77.984	200.000	150.000
	4. Kontingenter	96.201	108.000	130.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	617.078	791.000	740.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger adm. personale	14.407.759	14.125.000	14.106.000
	2. Pension	2.066.938	2.068.000	2.061.000
	3. Andre udgifter til social sikring	276.071	275.000	378.000
	4. Fremmed assistance	175.375	0	0
	6. Refusion af syge- og dagpenge m.v.	-581.980	0	0
	Personaleudgifter i alt	16.344.162	16.468.000	16.545.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)</i>	34,85		
	<i>Oplysning om direktørens eventuelle fratrædelsesgodtgørelse</i>	1.997.820		
	<i>Specifikation af ledelsesudgifter:</i>			
	Løn inkl. feriepenge, fri bil m.v.	1.203.528	1.170.000	1.227.000
	Pension	177.799	184.000	182.000
	Ledelsesudgifter i alt	1.381.327	1.354.000	1.409.000
	Samlede personaleudgifter	17.725.489	17.822.000	17.954.000
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Erhvervsforsikringer	77.644	84.000	92.000
	2. Telefoni, internet og hjemmeside	387.993	360.000	370.000
	3. Kontoartikler, papir og tryksager	292.202	325.000	257.000
	4. Porto	242.610	230.000	230.000
	5. Annoncer, aviser, blade og faglitteratur	133.174	160.000	160.000
	6. EDB	1.511.862	1.710.000	1.770.000
	7. Juridisk og anden assistance	607.093	262.000	440.000
	Kontorholdsudgifter i alt	3.252.578	3.131.000	3.319.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	222.349	185.000	332.000
	3. Ejendomsskatter	58.597	65.000	70.000
	4. El	72.305	70.000	20.000
	5. Vand, varme	82.967	78.000	80.000
	6. Forsikringer	32.837	35.000	10.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring mv.	416.681	450.000	400.000
	8. Intern forrentning, egenkapital bundet	10.611	75.000	50.000
	9. Afskrivning, administrationsejendom	409.831	400.000	470.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	1.306.178	1.358.000	1.432.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Afskrivning - Inventar	96.991	155.000	133.000
	4. Afskrivning - Andet	204.000	0	237.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	300.991	155.000	370.000

Regnskab for 2019

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	1. Fællessekretariatet	145.437	171.000	180.000
	2. AARHUSbolig	358.413	480.000	430.000
	3. Fællesopnotering, ungdomsboliger	101.671	135.000	170.000
	4. Udviklingsamarbejde	65.937	50.000	2.000
	5. Boligsociale aktiviteter	23.955	0	0
	6. Intern kursusvirksomhed	7.051	0	0
	Særlige aktiviteter i alt	702.465	836.000	782.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	1. Bidrag til dispositionsfonden	2.607.414	2.598.000	2.658.000
	2. Ydelser udamortiserede lån	8.539.887	8.633.000	8.758.000
	5. Indbetalinger til LBF	21.317.561	21.270.000	21.531.000
	8. Pligtmæssige bidrag til LBF	4.716.704	5.288.000	4.813.000
	Henlæggelser i alt	37.181.566	37.789.000	37.760.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	20.321.035	0	0
	2. Ydelsesstøtte til afdelingerne	2.146.466	0	0
	3. Andre udgifter med tilskud fra Dispositionsfond	699.202	0	0
	4. Nedskrivning af tidl. ombygning og inventarer ifm. renovering	1.425.821	0	0
	6. Øvrige udgifter	98.857	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	24.691.382	0	0

INDTÆGTER

601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	24.790.319	25.076.000	25.574.000
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	-995.850	-998.000	-967.000
	- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	-197.144	-190.000	-198.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-1.642.814	-1.462.000	-1.720.000
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)	-815.000	-1.952.000	-2.210.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	21.139.510	20.474.000	20.479.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.629	4.484	4.485
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	16.881.996	16.883.000	17.130.000
	1.1 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	1.751.600	1.963.000	1.778.000
	1.5 Tillægsydelser	1.622.114	1.528.000	1.571.000
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	20.255.710	20.374.000	20.479.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	995.850	998.000	967.000
	3. Sideaktivitetsafdelinger, i alt	197.144	190.000	198.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr	197.661	300.000	300.000
	4. Ventelistegebyr - AARHUSbolig	1.183.614	1.105.000	1.125.000
	5. Antenneregnskabsgebyr	6.540	6.000	6.000
	8. Udlejningsindtægt mv. kontorlokaler	255.000	51.000	289.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	1.642.814	1.462.000	1.720.000

Regnskab for 2019

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån	1,00%		
	Afdelingernes henlagte midler	0,27%		
	Afdelingernes driftsmidler	0,27%		
	Dispositionsfondens disponible midler	0,27%		
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger (interne byggeudlæg)	676.550	0	0
	2. Bankbeholdning	468.730	0	2.500.000
	5. Bunden egenkapital	10.611	0	0
	7. Andet	64.403	100.000	100.000
	Renteindtægter i alt	1.220.294	100.000	2.600.000
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond	-64.403	0	0
	2. Afdelinger	-715.846	0	-2.500.000
	3. Bankgæld	-111.653	0	0
	4. Kreditorer	-11.734	0	0
	8. Andet	-204.824	0	0
	Renteudgifter i alt	-1.108.461	0	-2.500.000
	Netto renteindtægt /-udgift	111.833	100.000	100.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	24	22	22
611	Ekstraordinære indtægter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	20.321.035	0	0
	2. Ydelsesstøtte til afdelingerne	2.146.466	0	0
	3. Andre tilskud fra Dispositionsfond	699.202	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	23.166.704	0	0

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Primo	13.445.286	13.445.286
	+ Nyanskaffelser i året	8.248.419	0
	- Afgang i året	-2.285.286	0
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Ultimo	19.408.419	13.445.286
	Af- og nedskrivninger - Primo	-5.025.339	-4.593.000
	- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	962.729	
	+ Af- og nedskrivninger i året	-417.810	-432.339
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-4.480.420	-5.025.339
	Administrationsbygning - Ultimo	14.927.999	8.419.947
702	Inventar		
	Anskaffelsessum Inventar - Primo	1.506.521	1.506.521
	+ Nyanskaffelser i året	1.403.767	0
	- Afgang i året	-275.330	0
	Anskaffelsessum Inventar - Ultimo	2.634.958	1.506.521
	Af- og nedskrivninger - Primo	-1.085.779	-985.696
	- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	172.066	
	+ Af- og nedskrivninger i året	-100.083	-100.083
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-1.013.796	-1.085.779
	Inventar - Ultimo	1.621.162	420.742
709	Andre anlæg		
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Primo	4.811.033	370.000
	+ Nyanskaffelser i året	1.733.804	4.441.033
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Ultimo	6.544.837	4.811.033
	Af- og nedskrivninger - Primo	-482.000	-370.000
	+ Af- og nedskrivninger i året	-204.000	-112.000
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-686.000	-482.000
	Andre anlæg - Ultimo	5.858.837	4.329.033
716	Indestående i Landsbyggefonden:		
	1. Bundne A- og G-indsud	3.543.611	3.543.611
	2. C-Indskud	317.069	317.069
	3. Egen trækingsret:		
	Saldo primo	9.995.923	7.220.182
	Årets tilgang	2.830.022	2.775.741
	Årets afgang	-3.446.183	0
	Saldo trækingsret - ultimo	9.379.762	9.995.923
	Indestående i Landsbyggefonden ultimo	13.240.442	13.856.603

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Tilgodehavende afd. 110	1.358.317	821.670
	Tilgodehavende afd. 111	0	0
	Tilgodehavende afd. 116	248.444	277.816
	Tilgodehavende afd. 118	884.409	2.894.880
	Tilgodehavende afd. 128	0	700.302
	Tilgodehavende afd. 139	0	1.034.241
	Tilgodehavende afd. 303	0	721.572
	Tilgodehavende afd. 315	90.170	1.070.941
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	2.581.339	7.521.421
721.2	Tilgodehavender sideaktiviteter		
	Antenneforening AL2Net	368.227	402.321
	Tilgodehavender sideaktiviteter i alt	368.227	402.321
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Afdeling 132, Lauritzhøj	451.331	4.226.731
	Afdeling 148, Elverhøjen/Falkevænget	0	351.733
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	451.331	4.578.464
726	Andre tilgodehavende		
	2. Tilgodehavende - Albertsvænge	37.002	73.006
	3. Tilgodehavende - Majvænget	27.935	19.928
	4. Tilgodehavende - Favrskov Boligselskab	15.327	0
	5. Tilgodehavende - Favrskov Kommune	44.990	1.833
	6. Tilgodehavende - Engen	30.327	0
	8. Andre tilgodehavende	2.679.205	2.431.220
	9. Igangværende projekt Digitalisering af boligafdelinger og udearealer	6.079.524	0
	Andre tilgodehavende i alt	8.914.310	2.525.986
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	255.293.923	144.816.450
	+ Tilgang i året	2.689.252	110.135.894
	- Afgang i året	-4.185.966	0
	Samlet anskaffelsessum - Ultimo	253.797.208	254.952.344
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-1.513.244	0
	+ Opskrivninger i året	196.452	341.579
	Samlede opskrivninger - Ultimo	-1.316.792	341.579
	- Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	-1.203.842	0
	+ Nedskrivninger i året	-761.840	0
	Samlede nedskrivninger - Ultimo	-1.965.681	0
	Bogført værdi ultimo	250.514.735	255.293.923

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
732	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	2. Jyske Bank	380.164	189.228
	3. Danske Bank	17.711	0
	4. Djursland Bank	131.483	73.046
	6. Lån & Spar Bank/Gudme Raaschou	463.764	123.132
	7. SEB Bank	197.417	151.179
	Bankbeholdning i alt	1.190.538	536.585
	Likvide beholdninger i alt	1.190.538	536.585

PASSIVER

801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	2.004.550	2.004.750
	- Årets Udmeldelser	0	-200
	Saldo ultimo	2.004.550	2.004.550
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	1. Saldo primo	47.996.608	45.365.279
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger	2.607.414	0
	3. Rentetilskrivning	64.403	70.980
	4. Ydelser, uamortiserede lån	29.857.448	29.664.646
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne (A- & G- indskud)	4.716.704	4.626.235
	Tilgang i alt	37.245.970	34.361.861
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelingerne jf. specifikation	-2.146.466	-2.025.711
	21. Tilskud mv. jf. specifikation	-16.363.107	-4.669.589
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning	-511.746	-1.218.568
	23. Diverse	-699.202	-810.747
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-23.205.346	-23.005.917
	26. Tilskud fra LBF til ovf. til afdelingerne	-3.446.183	0
	Afgang i alt	-46.372.049	-31.730.532
	Dispositionsfond - Ultimo	38.870.528	47.996.608
	Saldo ultimo opdelt:		
	31. Udlån jf. specifikation	6.059.705	6.650.250
	32. Friværds administrationsejendom	10.618.777	3.909.063
	35. Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	13.240.442	13.856.603
	40. Disponibel del	8.951.604	23.580.693
	Saldo ultimo	38.870.528	47.996.608
	Disponibel del pr. lejemålsenhed	1.960	5.200

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
20. Specifikation af ydelsesstøtte til afdelingerne			
	Afdeling 107 Birkeparken	237.000	
	Afdeling 111 Langkærparken	659.734	
	Afdeling 113 Græsvang	121.900	
	Afdeling 114 Hjortshøjparken	93.753	
	Afdeling 118 B.S. Ingemanns Vej	151.983	
	Afdeling 131 Thyregodsvej	139.000	
	Afdeling 151 Elkjærvej	190.000	
	Afdeling 152 Kappelsdal	25.000	
	Afdeling 304 Anker Jensens Vej	19.000	
	Afdeling 312 Hjortshøj Møllevvej	110.000	
	Afdeling 313 Hjortshøjparken	147.500	
	Afdeling 314 Stranbrog	100.776	
	Afdeling 315 Højager	150.820	
	Ydelsesstøtte i alt	2.146.466	
21. Tilskud til afdelingerne			
	Afdeling 110 Åbyhøjgård (driftstøtte, helhedsplan)	1.260.395	
	Afdeling 111 Langkærparken (driftstøtte, helhedsplan)	6.609.000	
	Afdeling 111 Langkærparken (huslejestøtte, helhedsplan)	170.272	
	Afdeling 114 Hjortshøjparken (badrenoveringer)	60.000	
	Afdeling 118 B.S. Ingemanns Vej (badrenoveringer)	210.000	
	Afdeling 128 Lisbjergparken (nybyggeri)	6.073.714	
	Afdeling 139 Moseparken (trækningsret, tagrenovering)	3.446.183	
	Afdeling 139 Moseparken (tilskud, tagrenovering)	553.817	
	Afdeling 152 Kappelsdal (badrenovering)	15.000	
	Afdeling 155 Tinghøj (ventilation)	750.000	
	Afdeling 156 Hammel Midtby (driftstøtte)	160.908	
	Afdeling 318 Børupvej (udskiftning af døre)	500.000	
	Tilskud til afdelingerne i alt	19.809.290	
31. Specifikation af udlån:			
	Lån til afdeling 120	177.754	443.305
	Lån til afdeling 131	154.399	230.099
	Lån til afdeling 140	610.010	761.400
	Lån til afdeling 150	4.803.741	5.006.046
	Lån til afdeling 305	313.800	209.400
	Udlån i alt	6.059.705	6.650.250
Af trækningsretten og dispositionsfondens øvrige frie midler er der pr. 31. december 2019 disponeret over:			
	Afdeling 110 - Helhedsplan, fra trækningsretskonto	1.020.000	
	Afdeling 125 - Facaderenovering, løbende ydelsesstøtte	700.000	
	Afdeling 310 - Helhedsplan, fra trækningsretskonto	1.080.000	
	Digitalisering af boligafdelinger og udearealer (30%)	2.000.000	
	I alt disponeret pr. 31. december 2019	4.800.000	

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
805	Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - Primo	11.768.165	10.902.776
	Tilgang:		
	Årets overskud + afvikling underskud	0	142.019
	Særlige bidrag fra afdelinger	0	723.371
	Afgang:		
	Årets underskud	-2.292.145	0
	Arbejdskapital - Ultimo	9.476.021	11.768.165
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	6. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	245.482	245.482
	8. Finansiering af øvrige anlægsaktiver	7.479.999	4.749.775
	10. Disponibel del	1.750.539	6.772.908
	Saldo ultimo	9.476.021	11.768.165
	Disponibel del pr. lejemålsenhed	383	1.494
821.1	Gæld til afdelinger		
	Gæld til afdelinger i drift		
	Afdeling 101	5.543.121	5.943.361
	Afdeling 103	1.126.765	1.021.797
	Afdeling 104	1.093.351	1.332.784
	Afdeling 105	9.251.051	10.356.205
	Afdeling 107	3.428.510	3.301.737
	Afdeling 108	6.754.054	6.186.602
	Afdeling 109	6.643.270	5.668.051
	Afdeling 111	62.276.896	58.767.079
	Afdeling 112	472.141	416.483
	Afdeling 113	2.523.807	2.312.542
	Afdeling 114	5.711.693	6.101.453
	Afdeling 115	447.322	309.862
	Afdeling 117	1.159.075	978.474
	Afdeling 119	220.501	328.718
	Afdeling 120	1.212.137	1.471.762
	Afdeling 121	746.474	1.995.075
	Afdeling 122	5.027.515	5.287.173
	Afdeling 123	3.335.226	3.153.318
	Afdeling 125	2.969.795	3.040.119
	Afdeling 126	1.342.231	787.286
	Afdeling 127	2.620.770	2.897.517
	Afdeling 128	4.563.825	0
	Afdeling 131	1.784.993	1.608.195
	Afdeling 133	4.500.714	3.193.873
	Afdeling 134	5.243.322	4.722.371
	Afdeling 135	650.903	2.789.236
	Afdeling 138	3.648.853	3.405.784
	Afdeling 139	2.491.623	0
	Afdeling 140	2.028.017	1.826.436
	Afdeling 141	1.365.336	1.062.736
	Afdeling 142	1.254.281	1.200.823
	Afdeling 143	2.970.838	3.389.900
	Afdeling 144	58.334	42.122
	Afdeling 145	3.357.610	3.107.723

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
	Afdeling 146	764.494	772.716
	Afdeling 147	916.693	817.606
	Afdeling 148	2.126.061	0
	Afdeling 150	1.557.518	1.612.478
	Afdeling 151	1.883.973	1.572.862
	Afdeling 152	4.665.289	3.920.676
	Afdeling 153	2.607.020	2.573.137
	Afdeling 154	0	0
	Afdeling 155	1.650.437	1.546.953
	Afdeling 156	1.097.867	978.934
	Afdeling 157	1.669.221	1.647.029
	Afdeling 158	1.290.764	1.182.244
	Afdeling 159	2.233.505	1.854.379
	Afdeling 301	5.592.279	5.528.525
	Afdeling 303	714.992	0
	Afdeling 304	827.089	1.001.914
	Afdeling 305	3.717.542	3.524.529
	Afdeling 306	4.953.452	4.394.553
	Afdeling 307	4.602.823	3.867.352
	Afdeling 308	4.115.429	3.534.988
	Afdeling 309	6.178.804	6.004.564
	Afdeling 310	1.991.288	5.053.707
	Afdeling 312	2.014.715	1.619.592
	Afdeling 313	3.209.322	3.022.326
	Afdeling 314	2.445.077	2.352.560
	Afdeling 318	990.345	1.526.546
	Afdeling 319	1.826.811	1.871.632
	Afdeling 320	960.840	1.369.724
	Gæld til afdelinger i drift i alt	224.428.006	211.158.119
821.2	Gæld til afdeling sideaktiviteter		
	Afdeling 193 - Ejerforening Langkærvej 2A-G	46.864	22.149
	Gæld til afdeling sideaktiviteter i alt	46.864	22.149
824	Bankgæld		
	Kassekredit, Jyske Bank	9.814.777	15.195.285
	Danske Bank	0	310
	Bankgæld i alt	9.814.777	15.195.595
830	Anden kortfristen gæld		
	Skyldig løn, tøjspenge m.v.	124.068	102.109
	Øvrigt kortfristet gæld	87.729	106.424
	Anden kortfristen gæld i alt	211.797	208.533

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AL2bolig omfattende boligorganisationen, sideaktivitetsafdeling og afdelingerne samt spørgeskema.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultat af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Tilst, den 23. april 2020

Allan Werge
Direktør

Anette Østerhaab
Formand

Torben Bendix Halkjær
Næstformand

Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem

Mette Heegaard
Bestyrelsesmedlem

Jørgen Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Anna Møller Christensen
Bestyrelsesmedlem

Jakob Heide
Bestyrelsesmedlem

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING

Årsregnskaberne for foreningen og afdelingerne 101, 103-105, 107-123, 125-128, 131, 133-135, 138-148, 150-153, 155-159, 301, 303-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Tilst, den 4. juni 2020

Anette Østerhaab
Formand

Dirigent

Dirigent

Påtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til boligorganisationens bestyrelse og afdelingerne****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AL2bolig og afdelingerne 101, 103-105, 107-123, 125-128, 131, 133-135, 138-148, 150-153, 155-159, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarder for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab 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 afdelingernes og 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 afdelingerne eller 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 standarder for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Påtegning**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 eller afdelingernes 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen eller afdelingerne ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 og de afdelinger, der er omfattet af regnskabet. 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 standarder for offentlig revision. I vores juridisk-kritisk 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 de afdelinger og boligorganisationen, der er omfattet af regnskabet.

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

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

Aarhus, den 23. april 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen

Statsautoriseret revisor

mne24820

Jane Haugaard

Statsautoriseret revisor

mne29379

Spørgeskema

BOLIGORGANISATION

Spørgsmål	Note	Ja	Nej	Irrelevant
1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?	1	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?	2		X	
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	3	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	

AFDELINGER

Spørgsmål	Note	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. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	4	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?	5	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?	6	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	

Spørgeskema

Noter

1. Indtægter fra byggesagshonorar i de seneste års byggesager har ikke afspejlet udgiftsniveauet. Økonomien i byggesagerne har været meget stramt, hvilket gør, at der ikke er råd til at fastsætte et byggesagshonorar, der er tilstrækkelig til at dække de afholdte udgifter.

2. Afdeling 132 Lauritshøj: Der er modtaget krav fra leverandører om betaling af ekstraarbejder for ca. 1.730 t.kr. Boligorganisationen afviser, at disse krav er berettigede. Der pågår for nuværende forhandling med leverandørerne om løsning af tvisterne. Boligorganisationens advokat er på sagen.

Afdeling 147 Lilleåbakken: I forbindelse med Byggeskadefondens 5-års gennemgang af afdelingen blev det konstateret, at der var opstået revner i murværket, hvilket medfører vandindtrængning over/ved sammenstillede dør-/vinduespartier. Der er rejst krav mod leverandøren. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, i hvilket omfang ovenstående sag kan medføre tab for boligorganisationen, herunder i hvilket omfang der kan søges dækning hos Byggeskadefonden.

3. Der er dækket lejetab i 5 afdelinger for i alt kr. 91.132. Det drejer sig om afdeling 105, 128, 301, 309 og 310.

4. Følgende afdelinger har fået et underskud i regnskab 2019: 104, 107, 114, 116, 119, 121, 125, 127, 140, 142, 143, 144, 146, 301, 304, 305, 306, 309, 313, 315 og 320.
Der er underfinansiering vedr. den oprindelige finansiering i afd. 116 og afd. 144.
Pr. 31. december 2019 er der opsamlet underskudssaldo i afd. 104, 107, 114, 116, 118, 119, 120, 131, 144, 146, 156 og 315.

5. Ved afslutning af byggeregnskab skema C for afdeling 128 - Lisbjerg bakke, er der en samlet økonomisk overskridelse af det støtteberettigede rammebeløb på i alt kr. 5.573.714,08, som er dækket af Dispositionsfonden. Herudover dækker Dispositionsfonden afdelingens udgift til DGNB på kr. 500.000, hvilket var indeholdt i skema B-budgettet.

6. Ved gennemførelse af fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder jf. 20-årige planlagt og periodisk vedligeholdelsesplanerne, udarbejdet sammen med budget 2020, vil der være 35 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelsesmidler i denne periode. Der er derfor behov for forøgelse af henlæggelser i enkelte afdelinger, da der ellers vil være nødendigt med en ekstern finansiering eller udskydelse af arbejderne.

Regnskab for 2019
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Tilst, den 23. april 2020

Allan Werge
Direktør

Anette Østerhaab
Formand

Torben Bendix Halkjær
Næstformand

Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem

Mette Heegaard
Bestyrelsesmedlem

Jørgen Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Anna Møller Christensen
Bestyrelsesmedlem

Jakob Heide
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til boligorganisationens bestyrelse og afdelingerne

Konklusion

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for AL2bolig med tilhørende afdelinger for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes i høj grad af sikkerhed.

Spørgeskemaet er udformet med det formål at hjælpe AL2bolig med at opfylde kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018. Som følge heraf kan spørgeskemaet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for spørgeskemaet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af spørgeskemaet, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde spørgeskemaet med tilhørende noter uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelse at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Vi har udført vores undersøgelse i overensstemmelse med ISAE 3000 Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 26. januar 2018 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

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

Regnskab for 2019
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA

Påtegning

Vores undersøgelse har omfattet følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt boligorganisationens ledelse, om der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens eller afdelingernes soliditet og kapitalberedskab.
- Vi har påset, at boligorganisationen og afdelingernes fællesforvaltede midler pr. 31. december 2019 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Det er vores opfattelse, at den udførte undersøgelse giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Aarhus, den 23. april 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen

Statsautoriseret revisor

mne24820

Jane Haugaard

Statsautoriseret revisor

mne29379

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
Administrationsomkostninger					
4113	*	Adminstrationsudgift AL2bolig	5.784	0	0
<hr/>					
4139		Samlede ordinære udgifter	5.784	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	5.784	0	0
<hr/>					
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
Andre driftsindtægter					
4219	*	Indtægter værdipapirer m.m.	5.784	0	0
4260		Årets underskud	0	0	0
<hr/>					
4239		Samlede ordinære indtægter	5.784	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	5.784	0	0
<hr/>					

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
4311	*	Værdipapirer m.m.	245.482	245.482
4380		Aktiver i alt	245.482	245.482
PASSIVER				
		Egenkapital		
4401	*	Driftskapital	245.482	245.482
4450		Passiver i alt	245.482	245.482

Regnskab for 2019
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
4113	Administrationsbidrag Bidrag til boligorganisation	5.400	0	0
4219	Indtægt fra kapitalandel, værdipapirer m.m. Udbytte, MC Malerforetning	5.400	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
4311	Værdipapirer m.v.		
	Bolind	25.000	25.000
	Malernes Cooperative	40.000	40.000
	AARHUSBolig	180.482	180.482
	Energi & Miljø	0	0
	Værdipapirer m.v. i alt	245.482	245.482
4401	Driftskapital		
	Driftskapital primo	245.482	457.832
	Tilgang i året	0	0
	- Afgang i året	0	-212.350
	Driftskapital ultimo	245.482	245.482

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
Produktionsomkostninger					
1103	*	Ejendomsskatter og andre offentlige udgifter	30.112	25.000	27.000
1104	*	Vedligeholdelse, renholdelse	287.557	179.000	217.400
1110		Produktionsomkostninger i alt	317.669	204.000	244.400
Administrationsomkostninger					
1112	*	Lokaleudgifter	20.295	26.000	26.000
1113		Administrationsudgift AL2bolig	31.000	31.000	31.000
1120		Administrationsomkostninger i alt	51.295	57.000	57.000
Renteudgifter m.v.					
1121	*	Renteudgifter m.v.	306	0	0
1130		Renteudgifter m.v. i alt	306	0	0
Ekstraordinære udgifter					
1141	*	Ekstraordinære udgifter	13.598	0	0
1150		Ekstraordinære udgifter i alt	13.598	0	0
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	382.867	261.000	301.400
INDTÆGTER					
Andre driftsindtægter					
1211	*	Andre driftsindtægt	378.168	261.000	301.400
Ekstraordinære indtægter					
1241	*	Ekstraordinære indtægter	4.699	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	382.867	261.000	301.400

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Tilgodehavender				
1342	*	Andre tilgodehavender	50.898	41.213
1354		Tilgodehavender boligorganisation	46.864	22.149
1370		Omsætningsaktiver i alt	97.762	63.362
1380		Aktiver i alt	97.762	63.362
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	23.620	0
1404	*	Overført overskud eller tab	0	0
1410		Egenkapital i alt	23.620	0
Kortfristet gæld				
1433		Leverandør	26	23.476
1434		Omkostninger	45.616	0
1436		Gæld til boligorganisation	0	0
1437		Anden gæld	28.500	39.886
1440		Kortfristet gæld i alt	74.142	63.362
1450		Passiver i alt	97.762	63.362

Regnskab for 2019
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
1103	Ejendomsskatter og andre offentlige udgifter			
	Forbrug el, vand og varme	17.834	12.000	13.000
	Målerpasning m.v.	12.278	13.000	14.000
		30.112	25.000	27.000
1103	Vedligeholdelse, renholdelse m.m.			
	Renholdelse	117.773	105.000	115.000
	Almindelig vedligeholdelse	88.424	50.000	75.000
	Andre fællesudgifter	20.295	0	0
	Henlæggelser til fremtidig planlagte vedligeholdelse	31.000	24.000	27.400
		257.492	179.000	217.400
1112	Lokaleudgifter			
	Forsikringer	20.295	26.000	26.000
1121	Renteudgifter m.v.			
	Mellemregningsrente 0,27%	306	0	0
1141	Ekstraordinære udgifter			
	Bøgh & KraBbe, opmåling og ændring af fordelingstal	13.598	0	0
1211	Andre driftsindtægter			
	Ejerforeningsbidrag	378.168	261.000	301.400
1241	Ekstraordinære indtægter			
	Indgået tidligere afskrevne debitorer	4.699	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
1342	Andre tilgodehavender		
	Igangværende forsikringsager	0	14.911
	Forbrugsafgift	19.029	729
	Øvrige	31.868	25.572
	Andre tilgodehavender i alt	50.898	41.213
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	0	0
	Tilgang (årets henlæggelser)	23.620	0
	- Årets afgang	0	0
	Driftskapital ultimo	23.620	0

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
Produktionsomkostninger					
1103	*	Driftsomkostninger	9.556.077	4.405.000	0
1110		Produktionsomkostninger i alt	9.556.077	4.405.000	0
Administrationsomkostninger					
1112	*	Lokaleudgifter	87.793	80.000	0
1113	*	Administrationsudgift AL2bolig	163.255	170.000	0
1120		Administrationsomkostninger i alt	251.048	250.000	0
Renteudgift m.v.					
1121	*	Renteudgifter m.v.	6.570	0	0
1130		Renteudgift m.v. i alt	6.570	0	0
1160		Årets overskud	0	535.000	0
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	9.813.696	5.190.000	0
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
1201	*	Bruttoomsætning	6.523.286	5.190.000	0
1260		Årets underskud	3.290.409	0	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	9.813.696	5.190.000	0

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Tilgodehavender				
1342		Andre tilgodehavender	0	494
1343		Periodeafgrænsningsposter	559.889	608.190
1354		Tilgodehavende i boligorganisation	0	0
1480		Aktiver i alt	559.889	608.684
PASSIVER				
1404	*	Overført overskud eller tab	170.801	170.801
1433		Leverandør	20.862	34.072
1436		Gæld til boligorganisation	368.227	402.321
1437		Anden gæld	0	1.490
1450		Passiver i alt	559.889	608.684

Regnskab for 2019
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
1103	Driftsomkostninger			
	Serviceaftale BNAA	795.000	800.000	0
	TV - Yousee	2.357.070	2.380.000	0
	TV - Copydan	497.479	500.000	0
	Internet - Bolignet	720.000	720.000	0
	Variable afdelingsomkostninger	5.184.740	0	0
	Øvrige	1.788	5.000	0
		9.556.077	4.405.000	0
1112	Lokaleudgifter			
	Alarm	34.971	40.000	0
	Forsikring	52.822	40.000	0
		87.793	80.000	0
1113	Administrationsbidrag			
	Udgift til bestyrelsesmøder	2.895	10.000	0
	Bidrag til boligorganisation	160.360	160.000	0
		163.255	170.000	0
1121	Renteudgifter m.v.			
	Mellemregningsrente 0,27%	6.570	0	0
1201	Bruttoomsætning			
	Internetbidrag	2.161.462	2.210.000	0
	Antennebidrag	3.126.847	2.980.000	0
	Netværksbidrag	1.234.978	0	0
		6.523.286	5.190.000	0

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
1404	Overført overskud eller tab		
	Saldo primo	170.801	170.801
	Årets overskud	3.290.409	113.482
	- Overført afdelinger	-3.290.409	-113.482
	Overført overskud eller tab ultimo	170.801	170.801

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	47.249.974	4.250.106
		1. Kontantværdi pr. 31. december	15.957.500	
		2. Heraf grundværdi	15.957.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	47.249.974	4.250.106
<hr/>				
304.9		Anlægsaktiver i alt	47.249.974	4.250.106
<hr/>				
Omsætningsaktiver				
<hr/>				
309.9		Omsætningsaktiver i alt	0	0
<hr/>				
310		Aktiver i alt	47.249.974	4.250.106
<hr/>				

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
Henlæggelser				
406.9		Henlæggelser i alt	0	0
407	*	Opsamlet resultat	0	0
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	0	0
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld: 7. Boligselskabernes Landsbyggefond	10.484.600	0
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.484.600	0
417		Langfristet gæld i alt	10.484.600	0
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	451.331	4.226.731
421	*	Skyldige omkostninger	6.374.606	23.375
424		Banklån	29.939.437	0
426		Kortfristet gæld i alt	36.765.374	4.250.106
		Gæld i alt	47.249.974	4.250.106
430		Passiver i alt	47.249.974	4.250.106

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER			
301.1	Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	4.250.106	0
	+ Tilgang	42.999.868	4.250.106
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	47.249.974	4.250.106
PASSIVER			
421	Skyldige omkostninger		
	Bygge- og varer kreditorer	5.313.428	23.375
	Øvrige skyldige	1.061.178	0
	Skyldige omkostninger i alt	6.374.606	23.375

AFDELINGSBESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Tilst, den

Formand

Afdelingsbestyrelsens formand

REVISION 2019

AL2bolig revisionsprotokollat

AL2bolig

Langkærvej 2 F, 8381 Tilst

CVR-nr. 39 74 52 16

Revisionsprotokollat

af 23. april 2020

til årsregnskab for 2019



Indhold

1	Indledning	48
2	Konklusion på den udførte revision	48
	2.1 Årsregnskabet	48
	2.2 Spørgeskema	48
	2.3 Særlige rapporteringskrav	48
3	Ikke-korrigeret fejlinformation	49
4	Redegørelse for revisionen	49
	4.1 Risiko for besvigelser	49
5	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet for boligorganisationen	49
	5.1 Fælles kapitalforvaltning m.v.	49
	5.2 Resultatopgørelsen	50
	5.3 Egenkapital og konsolidering	53
	5.4 Aktiver og gældsforpligtelser	56
	5.5 Spørgeskemaet	57
6	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskaberne for afdelingerne	58
	6.1 Resultat i afdelingerne	58
	6.2 Planlagt vedligeholdelse	59
7	Kommentarer til de enkelte afdelingers årsregnskaber	59
	7.1 Afdeling 108, Lindeparken, afdeling 109, Digtergangen og afdeling 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej	59
	7.2 Afdeling 110 og 310, Åbyhøjgaard	60
	7.3 Afdeling 111, Langkærparken	61
	7.4 Afdeling 119, Børnehaven - Græsvangen	62
	7.5 Afdeling 125, Tranbjerg Syd	62
	7.6 Afdeling 128, Lisbjerg	62
	7.7 Afdeling 147, Lilleåbakken	63
	7.8 Afdeling 148, Falkevænget/Elverhøjen	63
	7.9 Afdeling 156, Hammel Midtby	63
8	Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision	64
	8.1 Udvalgte områder 2019	64
	8.2 Boligorganisationens forretningsgange og egenkontrol	64
9	Indhentede erklæringer og bekræftelser	65
10	Afsluttende oplysninger	66

1 Indledning

Vi har revideret det fremlagte udkast til årsregnskab for AL2bolig for 2019, der udarbejdes efter god regnskabskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 26. januar 2018.

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende hovedtal:

t.kr.	2019	2018
Resultat, boligorganisationen	-2.292	142
Aktiver i alt, boligorganisationen	307.773	306.845
Egenkapital, boligorganisationen	50.351	61.769

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og Landsbyggefonden samt den tilsynsførende kommune.

2 Konklusion på den udførte revision

2.1 Årsregnskabet

Vedtages årsregnskabet i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for 2019 med revisionspåtegning uden forbehold, men med et afsnit benævnt "Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen". Dette afsnit medtages i henhold til nugældende revisionsstandarder som følge af, at resultatbudgetterne, som er vist i sammenligningstallene i regnskabet, i lighed med tidligere år, ikke er reviderede.

2.2 Spørgeskema

Som krævet af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens økonomiske forhold. Spørgeskemaet er en integreret del af årsregnskabet. Såfremt spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi forsyne skemaet med en erklæring uden modifikationer.

2.3 Særlige rapporteringskrav

2.3.1 Eventuelle forhold, som kræver ændringer/aktivt indgreb fra bestyrelsen

Aarhus Kommune, Tilsynet med støttet byggeri, har ved skrivelse af 29. oktober 1997 til boligorganisationerne anmodet om, at der i revisionsprotokollen i et resumé udtrykkeligt gøres opmærksom på forhold, der efter reglerne kræver ændringer eller aktivt indgreb fra bestyrelsen.

Det kan oplyses, at vi under vores revision af årsregnskabet for 2019 ikke er blevet bekendt med forhold, der kræver ændringer eller aktivt indgreb fra bestyrelsens side.

2.3.2 ¼-dels lejligheder

Vi har i overensstemmelse med brev af den 18. juni 2018 fra Aarhus Kommune, Alment Byggeri, påsat, at kravet om tildeling af boliger til kommunen til boligsociale opgaver sker i henhold til gældende aftale pr. 1. januar 2016 mellem boligorganisationerne i Aarhus og Aarhus Kommune, Den Sociale Boligtildeling. Revisor skal således ved stikprøver kontrollere, at kommunen får tilbudt:

- ▶ Hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis
- ▶ Hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis
- ▶ Hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger).

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

3 Ikke-korrigeret fejlinformation

Vi har ikke i forbindelse med revisionen konstateret ikke-korrigerede fejlinformationer, der ikke er indarbejdet i det foreliggende udkast til årsregnskab.

4 Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 26. januar 2018.

Revisionens formål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen er omtalt i vores revisionsprotokollat af den 22. november 2016, side 360-366.

Vores revision i årets løb og resultatet heraf er omtalt i vores revisionsprotokollat af 6. december 2019.

4.1 Risiko for besvigelser

Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.

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

Direktionen har oplyst, at virksomhedens forretningsgange og interne kontroller inden for de væsentlige områder efter dens opfattelse anses for dækkende og velfungerende til imødegåelse af risikoen for besvigelser, herunder at der eksisterer passende funktionsadskillelse.

Direktionen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

5 Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet for boligorganisationen

5.1 Fælles kapitalforvaltning m.v.

Boligorganisationen har i 2019 fortsat investeringsstrategien fastlagt i boligorganisationens målsætningsprogram, hvorefter boligorganisationens og afdelingernes overskydende likviditet i fælles forvaltning søges anbragt i primært realkreditobligationer.

Strategien er baseret på, at der ønskes et stabilt renteafkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Der foretages løbende evaluering af afkastet. Varigheden af de tre værdipapirdepoter må maksimalt være 5, svarende til, at kursværdien maksimalt falder 5 % ved en rentestigning på 1 %.

Værdi af afkast af værdipapirbeholdningen kan skitseres således:

Administrator	Afkast 2018	Afkast 2019	Kursværdi 31.12.19
	%	%	t.kr.
Jyske Bank	0,31	- 0,09	80.159
Gudme Raaschou	0,00	0,50	85.073
SEB	0,22	0,20	85.283
			<u>250.515</u>

^{*)} Jf. afkastrapporter fra Hemonto.

5.1.1 Forrentning af midler i fælles forvaltning

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger § 50 skal afdelingsmidler i fælles forvaltning forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.

Boligorganisationen har i 2019 givet en forrentning af afdelingernes midler på 0,27 %, hvilket har medført, at boligorganisationen i 2019 har nettorenteindtægter på 112 t.kr.

Vi har i forbindelse med vores revision gennemgået renteopgørelsen, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

Dispositionsfondens midler skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 %. Da diskontoen i 2019 har udgjort 0 %, har boligorganisationen valgt, at der for 2019 ikke skal tilskrives dispositionsfonden nogen rente af dispositionsfondsmidlerne.

Boligorganisationens kapitalforvaltning er efter vores opfattelse i al væsentlighed foretaget i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

5.2 Resultatopgørelsen

5.2.1 Resultatopgørelsens hovedposter

Efterfølgende er vist en oversigt over hovedposterne i boligorganisationens resultatopgørelse sammenlignet med det foregående regnskabsår samt budgettet for indeværende regnskabsår:

t.kr.	Regnskab 2018	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
Bruttoadministrationsomkostninger	-23.893	-24.790	-25.076	-25.574
Restancegebyrer (konto 602)	254	197	300	300
AARHUSbolig (konto 602)	1.145	1.184	1.105	1.125
Antenneregnskabsgebyr (konto 602)	5	6	6	6
Lejeindtægter (konto 602)	50	255	51	289
Byggesagshonorarer	1.459	765	1.852	2.110
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	63	50	100	100
Ekstern administration	986	996	998	967
Sideaktivitetsafdelinger	192	197	190	198
Nettoadministrationsomkostninger	-19.739	-21.140	-20.474	-20.479
Administrationsbidrag fra egne afdelinger	18.426	18.633	18.846	18.908
Tillægsydelse fra afdelinger	1.507	1.622	1.528	1.571
Diverse indtægter	0	5	0	0
Resultat af ordinær drift før renter	194	-880	-100	0
Finansieringsposter, netto	243	112	100	100
Resultat før ekstraordinære poster	437	-768	0	100
Ekstraordinære udgifter (konto 541)	-9.020	-24.691	0	0
Ekstraordinære indtægter (konto 611)	8.725	23.167	0	0
Årets resultat	142	-2.292	0	100

Som det fremgår af oversigten, er der for 2019 budgetteret med et resultat på 0 t.kr. Det realiserede resultat for 2019 udviser et resultat på -2.292 t.kr.

De væsentligste afvigelser består af:

- ▶ Indtægter fra byggesagshonorarer er 1.087 t.kr. mindre end det budgetterede. Der henvises til afsnit 5.2.4.

- ▶ Ekstraordinære poster udgør netto en udgift på 1.524 t.kr. mod budgetteret 0 t.kr. Dette kan primært henføres til nedskrivning af materielle anlægsaktiver i forbindelse med ombygningen af administrationsejendommen. Der henvises til omtale i afsnit 5.4.1.

5.2.2 Bruttoadministrationsomkostninger

Boligorganisationens realiserede bruttoadministrationsomkostninger er for 2019 i alt 286 t.kr. lavere end det budgetterede.

Nedenfor er vist afvigelserne vedrørende de enkelte poster, der indgår i bruttoadministrationsomkostningerne.

t.kr.	Regnskab 2018	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse
Bestyrelsesvederlag	218	221	228	-7
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	63	50	100	-50
Mødeudgifter m.v.	873	617	791	-174
Personaleudgifter	16.975	17.726	17.822	-96
Kontorholdsudgifter m.v.	2.893	3.253	3.131	122
Kontorlokaleudgifter	1.239	1.306	1.358	-52
Afskrivninger	99	301	155	146
Særlige aktiviteter	919	702	836	-134
Revision	614	614	655	-41
Bruttoadministrationsomkostninger i alt	23.893	24.790	25.076	-286

Som det fremgår af ovenstående, er bruttoadministrationsomkostninger i det væsentligste realiseret som budgetteret. Det kan dog nævnes, at der har været et mindre forbrug på en række poster, herunder mødeudgifter med 174 t.kr., personaleudgifter med 96 t.kr. og særlige aktiviteter med 134 t.kr.

Løn til direktion

Vi har i forbindelse med revisionen påset, at der er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligorganisationens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten, samt påset, at lønudgiften er korrekt specificeret i boligorganisationens regnskab. Ledelsesvederlag til boligorganisationens direktør udgør for 2019 i alt 1.381 t.kr., hvilket fremgår af note til konto 511 i årsregnskabet. Vederlag omfatter løn, pension samt værdi af fri bil.

Vi har endvidere påset, at der i note i årsregnskabet er beskrevet de eventualforpligtelser, der følger af de økonomiske aftaler mellem boligorganisationen og dens direktør, herunder værdien af fratrædelsesgodtgørelse. Den maksimale forpligtelse for boligorganisationen ved evt. opsigelse af direktøren udgør iht. direktørkontrakten 18 måneders løn inkl. værdi af fri bil, pension m.v., svarende til en maksimal forpligtelse på 1.998 t.kr. Denne forpligtelse er oplyst i note til konto 511 i årsregnskabet.

Løn til bestyrelsen

Bestyrelseshonorar vedrørende afdelinger i drift og nybyggeri udgør i alt 271 t.kr. og kan specificeres som følger:

	t.kr.
100 lejemålsenheder a 81,42 kr.	8
4.464,4 lejemålsenheder a 48,85 kr.	218
Regulering af satser	-5
Bestyrelsesvederlag afdelinger i drift	221
Bestyrelsesvederlag nybyggeri: Afd. 132, Lauritshøj	50
Bestyrelsesvederlag i alt	271

Bestyrelseshonorar er fordelt med 40 % til formanden og 10 % til øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Den nye ferielov

Boligorganisationen har pr. 1. september 2019 påbegyndt opsparing til den nye ferielovs overgangsordning, også kaldet indefrysingsordningen. Overgangsordningen skal eliminere den hidtidige ferielovs op til 16 måneder mellem optjening og afvikling af feriedage og sikre overgangen til den nye ferielovs princip om samtidighedsferie.

Overgangsordningen vil medføre, at der opbygges en forpligtelse til Fonden for Indefrosne Feriemidler (herefter: Fonden). Forpligtelsen kan enten vælges afviklet, i takt med at de medarbejdere, som var ansat i indefrysingsperioden, forlader arbejdsmarkedet, typisk ved pension, eller kan vælges indbetalt til Fonden. Fonden sørger derefter for udbetaling og indeholdelse af skat over for medarbejderen m.v.

Vi har fået oplyst, at ledelsen har besluttet, at indefrosne feriemidler vil blive indbetalt til Fonden.

Forpligtelsen til Fonden for perioden 1. september til 31. december 2019 er i årsregnskabet afsat med 12,5 %. Der indgår i dette beløb 1 % i feriegodtgørelsen. I nogle af medarbejdernes overenskomster er det aftalt, at medarbejderen modtager et ferietillæg, som er højere end den ene procent, der følger af ferieloven. Dansk Erhverv har dog udtalt, at hvis det ikke fremgår af overenskomst/aftale, at der er ret til at få udbetalt ferietillæg særskilt, så er det opfattelsen, at den del af et aftalt ferietillæg, der ligger ud over lovens ene procent, ikke skal udbetales. Dette er baggrunden for, at forpligtelsen til Fonden alene er afsat med 12,5 %.

5.2.3 Administrationsbidrag

Administrationsbidraget for 2019 udgøres af et variabelt administrationsbidrag på 3.690 kr. pr. lejemålsenhed. Hertil kommer fast bidrag pr. afdeling på 30.200 kr. samt bidrag for eventuelle særydelser. Både det variable og faste bidrag er uændret i forhold til 2018.

Boligorganisationens nettoadministrationsomkostninger udgør 21.140 t.kr. i 2019, svarende til 4.629 kr. pr. lejemålsenhed.

Boligorganisationens nettoadministrationsomkostninger pr. lejemålsenhed i 2019 og 2018 er efterfølgende vist sammenholdt med det tilsvarende gennemsnitlige tal for samtlige boligorganisationer i Aarhus for 2018:

	AL2bolig 2019	AL2bolig 2018	Aarhus gns. 2018
Faktisk administrationsudgift pr. lejemålsenhed i gennemsnit	4.629	4.353	4.182

5.2.4 Byggesagshonorarer m.v.

Indtægter fra igangværende byggerier m.v. i form af byggesagshonorarer kan specificeres således:

t.kr.	Regnskab 2019	Budget 2019
Nybyggeri		
Afdeling 132, Lauritshøj	300	-
	300	1.200
Forbedringsarbejder		
Individuel råderet	59	-
Afdeling 105, Tousparken	174	-
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej	75	-
Afdeling 135, Mølagervej	40	-
Afdeling 315, Højager	117	-
	465	652
Byggesagshonorarer m.v. i alt	765	1.852

Byggesagshonorarer fra nybyggeri og Helhedsplaner indtægtsføres som hovedregel i boligorganisationens regnskab løbende. Byggesagshonorar fra forbedringsarbejder indtægtsføres som hovedregel i boligorganisationens regnskab i takt med afslutningen af de pågældende projekter.

5.3 Egenkapital og konsolidering

5.3.1 Egenkapitalen

Efterfølgende er vist en oversigt over egenkapitalens sammensætning og udvikling i de seneste to regnskabsår:

t.kr.	31/12 2019	31/12 2018
Boligforeningsandele	2.004	2.004
Dispositionsfond	38.871	47.997
Arbejds kapital	9.476	11.768
Egenkapital i alt	50.351	61.769

Som det fremgår af oversigten, er boligorganisationens egenkapital faldet med 11.418 t.kr. i forhold til 31. december 2018.

Egenkapitalens udvikling fremgår af nedenstående oversigt:

t.kr.	2019	2018
Egenkapital 1. januar	61.769	58.273
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne (A- og G-indskud)	4.717	4.626
Bidrag til fælles moderniseringsfond (40 %)	-1.887	-1.850
Renter af dispositionsfonden	64	71
Ydelser udamortiserede lån	29.857	29.665
Indbetaling til Landsbyggefonden m.v.	-21.318	-21.155
Ydelsesstøtte til enkelte afdelinger (se spec. nedenfor)	-2.146	-2.026
Tilskud til afdelinger (se spec. nedenfor)	-16.363	-4.670
Tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden	-3.446	0
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning	-512	-1.219
Øvrige tilskud fra dispositionsfonden	-699	-811
Bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden	2.607	0
Bidrag fra afdelingerne til arbejds kapitalen	0	723
Årets resultat, jf. resultatopgørelsen	-2.292	142
Egenkapital 31. december	50.351	61.769

Tilskud til afdelinger

Der er i 2019 givet tilskud til afdelinger på i alt 19.809 t.kr., der består af tilskud med 16.363 t.kr. samt tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden med 3.446 t.kr.

t.kr.	2019	2018
Afdeling 110, Åbyhøjgård (kapitaltilførsel Helhedsplan)	0	200
Afdeling 110, Åbyhøjgård (driftsstøtte Helhedsplan)	1.260	0
Afdeling 111, Langkærparken (driftsstøtte m.v. til Helhedsplan)	6.779	3.715
Afdeling 118, B.S. Ingemanns Vej (badrenoveringer)	210	0
Afdeling 126, Østergårdstoften	0	300
Afdeling 128, Lisbjergparken (se afsnit 7.7)	6.074	0
Afdeling 139, Moseparken (tagrenovering)	4.000	0
Afdeling 155, Tinghøj (ventilation)	750	0
Afdeling 156, Hammel Midtby (driftsstøtte)	161	147
Afdeling 310, Åbyhøjgård (kapitaltilførsel Helhedsplan)	0	200
Afdeling 318, Børupvej (udskiftning af døre)	500	0
Øvrige tilskud	75	108
	19.809	4.670

Ydelsesstøtte

Udover tilskud til byggesager giver dispositionsfonden endvidere ydelsesstøtte til følgende afdelinger:

t.kr.	2019	2018
Afdeling 107, Birkeparken	237	237
Afdeling 111, Langkærparken (klimablokken)	660	700
Afdeling 113, Græsvangen	122	123
Afdeling 114, Hjortshøjparken	93	98
Afdeling 118, B.S. Ingemanns Vej	152	0
Afdeling 131, Thyregodsvej	139	270
Afdeling 151, Elkjærvej	190	191
Afdeling 152, Kappelsdal	25	28
Afdeling 304, Anker Jensens Vej	19	19
Afdeling 312, Hjortshøj Møllevej	110	111
Afdeling 313, Hjortshøjparken	147	148
Afdeling 314, Strandborg	101	101
Afdeling 315, Højager	151	0
	2.146	2.026

Tilskud til dækning af lejetab og tab på fraflytninger

Dispositionsfonden har i 2019 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 512 t.kr. Dette er et betydelig fald i forhold til 2018, hvor tilskuddet udgjorde 1.219 t.kr. Faldet skyldes, at der i 2018 var relativt stort lejetab i den nye afdeling 128, Lisbjerg Bakke.

Ydelser fra udamortiserede lån

Ydelser fra udamortiserede lån påvirker boligorganisationens egenkapital positivt med 8.539 t.kr., hvilket er på niveau med 2018.

Dispositionsfondens størrelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 8.952 t.kr. pr. 31. december 2019, svarende til 1.960 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 571 kr. pr. lejemålsenhed, indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.700 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har i 2019 indbetalt bidrag til dispositionsfonden med de 571 kr. pr. lejemålsenhed, ligesom dette endvidere er medtaget i budgetterne for 2020 med den nye sats på 577 kr.

Boligorganisationen har udarbejdet en fremskrivning for dispositionsfonden dækkende perioden frem til 2030, der viser, at egenkapitalen frem til 2030 udvikler sig positivt. Som følge af manglende afklaring omkring den endelige støttefastsættelse fra Landsbyggefonden i relation til Helhedsplanerne i afd. 111, Langkærparken, samt 110/310, Åbyhøjgården, er der dog usikkerhed omkring, hvor stor en støtte dispositionsfonden skal yde til disse afdelinger i de kommende år, og dermed udviklingen i dispositionsfondens størrelse.

Arbejdskapitalens størrelse

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 1.751 t.kr. pr. 31. december 2019, svarende til 383 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidraget kan højst udgøre 161 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler udgør 3.119 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er i 2019 ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til opbygning af arbejdskapitalen, ligesom der for 2020 heller ikke er budgetteret med bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen, da der for 2019 og 2020 indbetales til dispositionsfonden.

5.3.2 Sikkerhed for afdelingernes midler

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal boligorganisationen indestå for, at der er "uomtvistelig god sikkerhed" for afdelingernes midler. I spørgeskemaet til boligorganisationens og afdelingernes regnskaber skal herudover oplyses, om der er "uomtvistelig god sikkerhed" for afdelingernes henlagte midler. Det er ligeledes et krav, at afdelingernes og dispositionsfondens frie midler til enhver tid kan gøres likvide med kort varsel.

Nedenstående opgørelse er udarbejdet for at sikre, at boligorganisationen opfylder bekendtgørelsens krav pr. 31. december 2019.

	t.kr.
Obligationsbeholdning	250.515
Likvide midler	1.191
Kassekredit	-9.815
Likvide aktiver i alt	241.891
Gæld til afdelinger i drift	-224.428
Dispositionsfondens frie midler	-8.952
	-233.380
Netto	8.511

Boligorganisationens frie likviditet pr. 31. december 2019 er tilstrækkelig til at indfri gæld til afdelingerne samt dispositionsfondens disponible del (frie midler) med kort varsel.

Boligorganisationen overholder således pr. 31. december 2019 reglerne om uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler, og dispositionsfondens frie midler kan frigøres med kort varsel.

5.4 Aktiver og gældsforpligtelser

5.4.1 Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter boligorganisationens administrationsbygning samt inventar og it-anlæg. Herudover er der under posten Andre anlægsaktiver aktiveret indretning af lejede lokaler, der vedrører ombygning af driftscenter Åbyhøj, driftscenter Tilst, driftscenter Favrskov og solcelleanlæg.

Værdiansættelse af materielle anlægsaktiver foretages til anskaffelseskost med fradrag af årlige afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over en forventet brugstid på 2-20 år, dog 10-33 år for så vidt angår administrationsbygningen.

Årets tilgang på de materielle anlægsaktiver udgør i alt 11.386 t.kr., der kan specificeres som følger:

t.kr.	2019
Grunde og bygninger:	
- ombygning af administrationsejendom (afskrives over 33 år)	8.248
Inventar:	
- møbler, skranke m.v. (afskrives over 20 år)	938
- indretning (afskrives over 10 år)	466
Andre anlægsaktiver:	
- velfærdsforanstaltninger driftscenter Favrskov (afskrives over 20 år)	1.615
- velfærdsforanstaltninger driftscenter Åbyhøj (afskrives over 20 år)	74
- solcelleanlæg administrationsejendom	45
	11.386

Der er i 2019 ikke beregnet afskrivninger af årets tilgang, da ombygningerne først er færdiggjort ultimo 2019/primo 2020.

Vi har gennemgået det af administrationen udarbejdede anlægskartotek og stikprøvevist afstemt årets tilgang til underliggende bilag, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

I forbindelse med ombygning af administrationsejendommen er der foretaget nedskrivning af andel af tidligere foretagne ombygninger og ældre inventar. Som følge heraf er der realiseret en omkostning på i alt 1.426 t.kr. Omkostningen er i resultatopgørelsen ført under ekstraordinære omkostninger, da ledelsen har vurderet, at det ikke er en del af den ordinære drift.

5.4.2 Afdelinger under opførelse

Lån til afdelinger under opførelse udgør pr. 31. december 2019 i alt 451 t.kr., der kan specificeres som følger:

t.kr.	2019	2018
Afdeling 132, Lauritshøj	451	4.227
Afdeling 148, Falkevænget/Elverhøjen	0	352
	451	4.579

Boligorganisationen har udarbejdet byggebalance for afdeling 132 pr. 31. december 2019, som indgår i det samlede årsregnskab.

Afdeling 132, Lauritshøj

Boligorganisationen har i 2017 vundet arkitektkonkurrence om at bygge 53 boliger i Lauritshøj i Skødstrup. Byggeriet skal bestå af kæde-/rækkehuse i 1-2 plan. De 43 boliger skal være almindelige familieboliger, og de 10 boliger skal være "familieboliger med tilskud" (dvs. mindre boliger med billigere husleje).

Skema B er i 2019 godkendt med en samlet anskaffelsessum på 104.896 t.kr.

Der forventes indflytning i de første boliger i juni 2020 samt indflytning i de sidste boliger ultimo 2020.

Der er udarbejdet særskilt byggebalance for afdeling 132, som viser samlede aktiverede omkostninger på 47.250 t.kr. pr. 31. december 2019, der primært er finansieret via byggekredit og lån fra Landsbyggefonden.

Der er modtaget krav fra leverandører om betaling af ekstraarbejder for ca. 1.730 t.kr. Boligorganisationen mener ikke, at disse krav eller størrelsen herpå er berettiget. Der pågår for nuværende forhandling med leverandørerne om løsning af tvisterne. Boligorganisationens advokat er på sagen.

Åbyen - etape II

Boligorganisationen er i gang med at forhandle kontrakt vedrørende erhvervelse af grund og byggeretter til opførelse af ca. 9.375 kvadratmeter almene familieboliger i Åbyen i Åbyhøj. Forhandlingerne forventes afsluttet i løbet af foråret 2020. Det forventes, at erhvervelsen sker med afsæt i en delegeret bygherremodel, hvor sælger af ejendommen som delegeret bygherre for boligorganisationen forestår selve opførelsen af ejendommen samt omkringliggende fællesarealer.

De samlede aktiverede omkostninger i byggesagen udgør 997 t.kr. pr. 31. december 2019, der primært består af advokat- og rådgiveromkostninger. Da der endnu ikke er udarbejdet Skema A i byggesagen, indgår de 997 t.kr. i årsregnskabet på konto 726 Andre tilgodehavender.

Ådalsvej

Boligorganisationen er i gang med forhandling om betinget køb af grund i Hinnerup. Forhandlingerne forventes afsluttet i 2020.

De samlede aktiverede omkostninger i byggesagen udgør 83 t.kr. pr. 31. december 2019, der primært består af advokat- og rådgiveromkostninger.

5.4.3 Andre tilgodehavender

Konto 726, Andre tilgodehavender, udgør i alt 8.914 t.kr. pr. 31. december 2019.

Der indgår i regnskabsposten et samlet tilgodehavende pr. 31. december 2019 på i alt 6.080 t.kr. vedrørende igangværende projekt med opmåling og digitalisering af boligafdelingerne og udearealerne. Opmålingen og digitaliseringen foretages bl.a. med henblik på fremadrettet at kunne opnå besparelser, i første omgang i forbindelse med udbud af arbejder i forbindelse med flyttesager.

Projektet er godkendt af bestyrelsen, jf. indstilling af den 2. november 2017, som viser estimerede omkostninger til opmålingen på i alt 6.363 t.kr. ekskl. forbrug af egne timer.

Finansieringen skal ske af de enkelte afdelinger med 50 %, dispositionsfonden med 30 % og boligorganisationen med 20 %, da det i indstillingen er angivet, at det er disse tre parter, som vil få fremtidige besparelser ved opmålingen.

Vi har fået oplyst, at projektet forventes afsluttet i 2020, hvorefter finansieringen og fordelingen af omkostningerne vil blive ført på plads.

5.5 Spørgeskemaet

Som krævet af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens økonomiske forhold.

Vores gennemgang af spørgeskemaet har givet anledning til følgende kommentarer:

- ▶ Spørgsmål 12, hvorunder ledelsen har svaret, at der er 35 afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige, i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Der er derfor behov for ekstern finansiering eller udskydelse af arbejderne.

6 Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskaberne for afdelingerne

6.1 Resultat i afdelingerne

Resultat for afdelingerne for 2019 og 2018 er som følger:

t.kr.	2019	2018
Samlet overskud i afdelinger	9.323	10.328
Samlet underskud i afdelinger	-1.204	-346
Samlet nettooverskud i afdelinger	8.119	9.982
Procentdel af de samlede huslejeindtægter	3,1	3,9
Akkumulerede overskud på resultatkontoen (konto 407)	15.616	14.974

Som det fremgår af oversigten, udgør det samlede nettooverskud i afdelingerne i 2019 i alt 8.119 t.kr., svarende til ca. 3,1 % af de samlede huslejeindtægter. Der er i 2019 underskud i 21 afdelinger, svarende til i alt 1.204 t.kr.

Det samlede akkumulerede overskud på resultatkontoen (konto 407) udgør 15.616 t.kr. pr. 31. december 2019, som vil blive indtægtsført over de kommende år i overensstemmelse med gældende regler.

Nettooverskuddet fremkommer som følge af en række budgetafvigelser, hvoraf de væsentligste er fremhævet i efterfølgende oversigt. Da regnskabet for afdeling 110/310, Åbyhøjgaard, og afdeling 111, Langkærparken, har en del budgetafvigelser som følge af Helhedsplaner, er tallene for disse afdelinger ikke medtaget i nedenstående oversigt:

t.kr.	2019
Afdelingens energiforbrug, konto 111	675
Renholdelse, konto 114	637
Diverse udgifter, konto 119	542
Øvrige afvigelser	510
	2364
Resultat afdeling 110/310, Åbyhøjgaard	1.799
Resultat afdeling 111, Langkærparken	3.956
	8.119

► Afdelingernes energiforbrug, konto 111

Afdelingernes energiforbrug har været 675 t.kr. mindre end budgetteret, hvilket primært kan henføres til en faldende elpris.

► Renholdelse, konto 114

Der har været en samlet besparelse på renholdelse på 637 t.kr. i forhold til det budgetterede, der skyldes besparelse på snerydning (mild vinter) samt besparelse på ejendomsfunktionærudgifter.

► Diverse udgifter, konto 119

Der har samlet set været en besparelse på 542 t.kr., der primært kan henføres til mindre forbrug vedrørende afdelingsbestyrelsen, beboerblade, kursusaktiviteter, beboerfester og udflugter. Der har også i tidligere år været besparelse på denne konto.

6.2 Planlagt vedligeholdelse

Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser beregnes på grundlag af vedligeholdelsesbudgetter for de kommende 20 år. Henlæggelsesproceduren er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Som hovedregel budgetteres der ikke med negative henlæggessaldi. Det er dog konstateret, at flere afdelinger budgetterer med negative henlæggessaldi i budgetperioden på 20 år. Herudover indgår der i vedligeholdelsesbudgettet for flere afdelinger en linje med angivelse af, at nogle arbejder enten må udskydes eller finansieres via lejeforhøjelse for at kunne gennemføres. Det er dog vores opfattelse, at dette primært er i afdelinger, hvor huslejen ligger på et niveau, der giver plads til lånefinansiering af forbedringsarbejderne.

Det fremgår af spørgeskemaet, at der, jf. vedtagne vedligeholdelsesplaner udarbejdet sammen med budget 2019, er i alt 35 afdelinger, hvor der er behov for hjemtagelse af ekstern finansiering, forøgelse af henlæggelserne eller udskydelse af vedligeholdelsesarbejder.

Ledelsen har de seneste år haft fokus på en styrkelse af henlæggelserne i afdelingerne, således at disse kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Som led i fastsættelse af 4-årige mål for afdelingerne indgår ligeledes mål for udviklingen i de årlige henlæggelser i de enkelte afdelinger.

Vi har nedenfor vist de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 401) og de årlige henlæggelser (konto 120) i AL2boligs afdelinger for 2019 sammenholdt med gennemsnittet for alle almene boliger i Danmark:

kr. pr. kvm.	Samlede henlæggelser (konto 401)			Årlige henlæggelser (konto 120)		
	AL2bolig 2019	Gns 2018	Forskel	AL2bolig 2019	Gns 2018	Forskel
Ejendommenes opførelsesår						
Før 1959	514	620	-106	184	190	-6
1960-1979	714	521	193	189	159	30
1980-1999	491	561	-70	154	155	-1
2000 -	450	378	72	118	108	10

*) AL2boligs institutionsafdelinger, butikscentret i afd. 116 samt afdeling 110, 111 og 310, der er i gang med større helhedsplaner, er ikke med i oversigten.

For afdelinger opført før 1959 ligger de samlede henlæggelser ca. 106 kr. pr. kvadratmeter under landsgennemsnittet. Boliger opført i denne periode ligger alle i Åbyhøj.

For afdelinger opført i perioden 1960-1979 ligger de samlede henlæggelser ca. 193 kr. pr. kvadratmeter over landsgennemsnittet. Boliger opført i denne periode ligger primært i Åbyhøj. Det høje gennemsnit i AL2boligs afdelinger er påvirket af relativt høje henlæggelser i afdeling 108, 109, 307 og 308, der står over for kommende helhedsplaner, jf. omtalen i afsnit 7.1 og 7.2 nedenfor.

Oversigten viser dog samlet set, at såvel de gennemsnitlige årlige henlæggelser som de gennemsnitlige samlede henlæggelserne i AL2boligs afdelinger i al væsentlighed ligger på niveau med gennemsnittet for almene boliger i Danmark for 2018.

7 Kommentarer til de enkelte afdelingers årsregnskaber

7.1 Afdeling 108, Lindeparken, afdeling 109, Digtergangen og afdeling 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej

Afdelingerne har fået oprettet renoveringsstøttesager hos Landsbyggefonden med henblik på renovering af tag, vinduer og døre, facader og altaner m.v. Der er i alle afdelinger foretaget besigtigelse, hvor bl.a. AL2bolig, Landsbyggefonden og Aarhus Kommune deltog.

Aarhus Kommune har ved e-mail af 9. marts 2020 prækvalificeret renoveringssagerne.

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagerne og afsat beløb beregnet ud fra støttede lån på:

t.kr.	2019
Afdeling 108, Lindeparken	9.425
Afdeling 109, Digtergangen	25.000
Afdeling 307, Henrik Hertzvej/Vibyvej	11.000
Afdeling 308, Vibyvej	11.900
	57.325

Landsbyggefonden skønner, at renoveringssagerne forventes at få tilsagn i 2021 eller senere.

7.2 Afdeling 110 og 310, Åbyhøjgaard

Afdelingerne afsluttede i 2018 Helhedsplanen med undtagelse af udbedring af mangler og renovering af ungdomsboliger i afd. 310. Arbejdet med ungdomsboligerne forventes påbegyndt i 2020 og forventes afsluttet i 2021.

Der har i regnskabsåret 2019 været en nettotilgang på 3.891 t.kr. vedrørende Helhedsplanen, hvorefter den samlede anskaffelsessum vedrørende Helhedsplanen pr. 31. december 2019 udgør 342.859 t.kr.

Som følge af, at afdelingerne ligger fysisk i tilknytning til hinanden, fordeles en række omkostninger i byggesagen på baggrund af fordelingsnøgler. Der er indgået en samlet totalentreprise for de to afdelinger, som er fordelt ud på afdelingerne ud fra tilbudslisten og entreprisekontrakten.

Der forventes i sagen en budgetoverskridelse i forhold til godkendt Skema B, der kan specificeres som følger:

t.kr.	Afdeling 110	Afdeling 310	I alt
Anskaffelsessum pr. 31. december 2019	167.992	174.867	342.859
Forventet anskaffelsessum på ungdomsboliger i afd. 310	0	16.000	16.000
Forventet samlet anskaffelsessum	167.992	190.867	358.859
Godkendt anskaffelsessum, jf. Skema B, finansieret ved:			
Støttede lån	-103.728	-126.334	-230.062
Ustøttede lån	-53.547	-33.015	-86.562
Overskridelse pr. 31. december 2019	10.717	31.518	42.235

Som det fremgår af ovenstående oversigt, skønner boligorganisationens ledelse på nuværende tidspunkt en samlet budgetoverskridelse i forhold til den godkendte anskaffelsessum i niveauet 42 mio. kr. Dette som følge af en række tilkøb samt uforudsete udgifter vedrørende giftstoffer og manglende fundering af nogle blokke.

Vi har fået oplyst, at boligorganisationens ledelse løbende under gennemførelsen af Helhedsplanen har været i kontakt med Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, hvor de har orienteret om budgetoverskridelsen samt drøftet muligheden for finansiering heraf. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at den endelige finansiering af den samlede Helhedsplan for afdeling 110 og 310 vil falde på plads i forlængelse af afslutningen af de sidste arbejder og udarbejdelsen af byggeregnskabet (Skema C).

Reguleringskonto

Midler, der opsamles i en afdeling som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter til fysiske opretningsarbejder, huslejestøtte m.v., skal i henhold til lovgivningen henlægges til en reguleringskonto. Reguleringskontoen skal gøres endeligt op i forlængelse af afslutning af en renovering. De opsamlede midler på reguleringskontoen kan kun bruges efter forudgående godkendelse af kommunen og Landsbyggefonden. Reguleringskontoen kan alene dække bestemte udgifter i henhold til retningslinjerne herom, herunder udgifter i forbindelse med renoveringen og uforudsete budgetproblemer.

Saldi på afdelingernes reguleringskonti pr. 31. december 2019 kan specificeres som følger:

t.kr.	2019
Afdeling 110	6.875
Afdeling 310	9.422
	16.297

7.3 Afdeling 111, Langkærparken

Byggeriet med Helhedsplanen i afdeling 111, Langkærparken blev afsluttet i 2018. Den samlede anskaffelsessum blev i 2018 godkendt af Aarhus Kommune og Landsbyggefonden, og boligorganisationen havde pr. 31. december 2018 hjemtaget alle lån, således at den samlede anskaffelsessum for Helhedsplanen på 800.766 t.kr. pr. 31. december 2018 var fuldt finansieret.

Reguleringskonto

Reguleringskontoen i afdelingen er endnu ikke blevet gjort endelig op. Dette betyder, at huslejeforhøjelser i afdelingen som følge af helhedsplanen, låneydelser m.v. i 2019 ikke er ført i resultatopgørelsen i afdelingsregnskabet for afdelingen, men i stedet er ført på reguleringskontoen.

Saldo på reguleringskontoen udgør 18.853 t.kr. pr. 31. december 2019.

Ledelsen forventer, at reguleringskontoen kan gøres endeligt op i 2020, og at der i forlængelse heraf vil ske en afklaring af anvendelse af midlerne samt endelig fastsættelse af Landsbyggefondens løbende huslejestøtte til afdelingen m.v.

Afdelingsregnskabet for 2019

Regnskabet for afdeling 111, Langkærparken viser for 2019 et overskud på 3.956 t.kr., der er overført til resultatkontoen i balancen.

Det relativt store overskud i afdelingen kan primært henføres til, at støtten til helhedsplanen ikke er endeligt fastsat.

MGO-plader

Undervejs i byggeriet med Helhedsplanen blev det konstateret, at der ved renoveringen af 11 boligblokke samt ved opførelsen af Bydelshuset var anvendt de omtalte dårlige MGO-plader.

Som tidligere omtalt, er der vedrørende de 11 boligblokke foretaget udskiftning af MGO-pladerne i 2017 for at undgå yderligere skader, hvilket er sket efter aftale med entreprenøren. Parterne er dog uenige om, hvem der bærer ansvaret for anvendelsen af MGO-pladerne, og hvem der skal afholde udgifterne til udskiftning heraf. AL2bolig har anmeldt kravet mod entreprenøren om betaling af udgifterne til udskiftning af MGO-pladerne. Dette har entreprenøren dog foreløbigt afvist. Advokaten har oplyst, at det på nuværende tidspunkt ikke kan forudsiges, hvorvidt AL2bolig vil få medhold i tilbagesøgningskravet mod entreprenøren. Der er p.t. ikke anlagt en voldgiftssag eller taget stilling til, hvorvidt der skal anlægges en voldgiftssag, idet der foreløbigt er indgået en suspensionsaftale med entreprenøren. Sagen er således i al væsentlighed uændret i forhold til sidste år.

Der er vedrørende Bydelshuset endnu ikke foretaget udskiftning af MGO-pladerne. Der har været anlagt en voldgiftssag, hvor der er afsagt kendelse den 20. marts 2020. Sagens udfald blev, at entreprenøren blev frifundet i sagen, og AL2bolig blev dømt til at betale sagsomkostninger, der i alt udgør 106 t.kr.

Ledelsen har oplyst, at de efter afklaring af sagen vil arbejde videre med plan for udskiftning af MGO-pladerne. Der blev i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen og hjemtagelse af den endelige finansiering afsat ca. 4 mio. kr. til udskiftning af MGO-pladerne efter aftale med Landsbyggefonden. Der er pr. 31. december 2019 ca. 3,5 mio. kr. tilbage af det afsatte beløb.

7.4 Afdeling 119, Børnehaven - Græsvangen

Aarhus Kommune har i 2018 opsagt lejemålet i afdelingen, og lejemålet har ikke siden været udlejet.

Der er i 2019 indgået aftale omkring salg af ejendommen pr. 1. januar 2020. Salgsprisen for ejendommen udgør 5 mio. kr., der af køber er betalt primo 2020.

Afdeling 119 vil i 2020 blive formelt nedlukket. Forventet nettoprovenu som følge af nedlukningen forventes at udgøre ca. 4,9 mio. kr., der i 2020 vil blive overført til boligorganisationens dispositionsfond.

7.5 Afdeling 125, Tranbjerg Syd

Efter opførelsen af afdelingen er der opstået problemer med malingen på facaderne, som er begyndt at skalle på flere områder.

Boligorganisationen har udarbejdet et foreløbigt budget over de forventede omkostninger til renovering af facaderne samt udbedring af enkelte øvrige mangler. Budgettet viser samlede forventede omkostninger på ca. 17.000 t.kr. Anskaffelsessummen forventes at skulle finansieres via afdelingens henlæggelser med ca. 1.000 t.kr. samt hjemtagelse af understøttet realkreditlån på ca. 16.000 t.kr. Dispositionsfondens har givet tilsagn om ydelsesstøtte på 700 t.kr. årligt til dækning af den del af ydelsen på realkreditlånet, som overstiger 200 t.kr. pr. år.

7.6 Afdeling 128, Lisbjerg

Afdeling 128, Lisbjerg er overgået til drift pr. 1. maj 2018.

Som følge af tvist med leverandør, som først er blevet afgjort primo 2020, jf. nedenstående omtale, er byggeregnskab (Skema C) først blevet udarbejdet i 2020. Fristen for rettidig udarbejdelse af Skema C var den 1. november 2018. Som vi tidligere har omtalt, har vi fået oplyst, at boligorganisationen løbende har været i dialog med Landsbyggefonden og kommunen omkring overskridelse af tidsfristen samt årsagen hertil, hvorfor overskridelse af tidsfristen ikke forventes af have nogle konsekvenser for boligorganisationen eller dens ledelse.

Vi har revideret byggeregnskabet (Skema C) og har afgivet revisorerklæring herpå dateret 15. april 2020. Byggeregnskabet er endnu ikke blevet godkendt af kommunen og Landsbyggefonden.

Byggeregnskabet viser en samlet anskaffelsessum for byggeriet på 85.064 t.kr. Dette er en reduktion med 200 t.kr. i forhold til den anskaffelsessum, der stod i regnskabet pr. 31. december 2018, og skyldes, at indekseringen udgjorde et andet beløb end først forudsat.

Der er pr. 31. december 2019 en samlet overfinansiering i afdelingsregnskabet med 178 t.kr. Dette vil blive bragt på plads i 2020 i forlængelse af endelig godkendelse af Skema C og vil ske ved nedsættelse af realkreditlån, beboerindskud m.v.

Der har i byggesagen været en samlet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum iht. Skema B tillagt indeksering med i alt 5.574 t.kr. Overskridelsen af den godkendte anskaffelsessum er iht. reglerne dækket af dispositionsfonden i 2019. Den samlede budgetoverskridelse ligger på niveau med det estimat, som ledelsen udarbejdede i 2018, og som viste tab i niveauet 3,6-5,7 mio. kr. afhængig af udfaldet af voldgiftssagen.

Herudover har dispositionsfonden givet støtte til afdelingen med 500 t.kr. vedrørende DGNA, der er en bæredygtig helhedsvurdering af byggeriet, hvorefter den samlede støtte fra dispositionsfonden udgør 6.074 t.kr.

Tvist med leverandøren

Som tidligere omtalt har der i forbindelse med byggesagen været en tvist med leverandøren omkring forceringsomkostninger samt betaling for en række ekstraarbejder med i alt 1.125 t.kr. Efter anlæggelse af voldgiftssagen blev AL2bolig opmærksom på, at de ved en fejl i december 2018 havde foretaget betaling af en bestridt faktura for slutopgørelse, hvorfor AL2bolig i maj 2019 nedlagde selvstændig påstand om tilbagebetaling af ca. 1.150 t.kr.

Sagen blev den 13. januar 2020 hovedforhandlet i voldgiftsretten, og AL2bolig har i februar 2020 modtaget afgørelsen, hvoraf det fremgår, at boligorganisationen har tabt sagen. Det fremgår, at der ved afgørelsen bl.a. er lagt til grund, at AL2bolig har foretaget betaling af slutopgørelsen, hvorfor leverandøren anses for at have været i god tro med hensyn til betalingen, der dækkede det fremsatte krav.

Som følge af udfaldet af sagen har boligorganisationens ledelse fået udarbejdet et notat af Holst Advokater af den 3. marts 2020 med beskrivelse af sagens forløb og udfald m.v. Ledelsen har oplyst, at notatet er gennemgået på bestyrelsesmødet den 19. marts 2020.

Vi har endvidere fået oplyst, at boligorganisationen foranlediget af sagen har indført skærpede godkendelsesprocedurer for godkendelse af fakturaer på større byggesager, således at fakturaer fremover skal godkendes af boligorganisationens direktør.

7.7 Afdeling 147, Lilleåbakken

Det blev i forbindelse med Byggeskedefondens 5-års-gennemgang af afdelingen i 2018 konstateret, at der var opstået revner i murværket. Der har i løbet af 2019 løbende været dialog mellem parterne i sagen. AL2bolig iværksatte med baggrund heri i januar/februar 2020 ved Teknologisk Institut nærmere undersøgelse af revnerne. I forbindelse hermed konstaterede AL2bolig vandindtrængning over/ved sammenstillede dør-/vinduespartier.

Advokaten og ledelsen har oplyst, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at vurdere, i hvilket omfang der er behov for udbedring af manglerne, eller om omkostningerne i tilfælde heraf helt eller delvist kan videreføres til leverandøren. Leverandøren har foreløbigt afvist kravene, men der er indgået suspensionsaftale.

Som følge af ovenstående, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, i hvilket omfang ovenstående sager kan medføre tab for afdelingen/boligorganisationen, herunder i hvilket omfang der kan søges dækning hos Byggeskedefonden.

7.8 Afdeling 148, Falkevænget/Elverhøjen

Afdelingen er gået i drift pr. 1. januar 2019. Vi har den 28. juni 2019 afgivet erklæring på Skema C, der viser en samlet anskaffelsessum på 61.712 t.kr.

Der var i byggesagen ikke nogen overskridelse af den godkendte anskaffelsessum iht. Skema B. Den fulde anskaffelsessum er således finansieret via støttet løn, indskud fra Landsbyggefonden samt beboerindskud.

Årsregnskabet for afdelingen viser et overskud på 653 t.kr., der er overført til resultatkontoen. Årets overskud kommer som primært som følge af, at første termin på realkreditlånene er ydelsesfri.

7.9 Afdeling 156, Hammel Midtby

Som tidligere omtalt har boligorganisationen gennem flere år sammen med Favrskov Kommune arbejdet på at kunne gennemføre en helhedsplan for afdelingen. Dette som følge af, at afdelingen står over for omfattende renovering, som afdelingens nuværende økonomi ikke rækker til at finansiere.

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat beløb beregnet ud fra støttede lån på 35.000 t.kr., jf. brev fra Landsbyggefonden af 23. januar 2020.

Det er endvidere vedtaget på byrådsmøde den 28. januar 2020, at Favrskov Kommune støtter udarbejdelsen af en helhedsplan for afdelingen, samt at arbejdet med at udarbejde en ny lokalplan for afdelingen igangsættes.

Boligorganisationen har opstillet en forventet anlægsøkonomi for renoveringen inkl. nybyggeri samt finansieringsskitse for kapitaltilførsel til renoveringsprojektet.

Den samlede forventede anlægsøkonomi er som følger:

	t.kr.
Renovering	60.500
Nybyggeri	9.400
Samlet anlægsbudget	69.900

Det er hensigten, at nybyggeriet skal finansieres efter gældende regler for opførelse af almene boliger.

Renoveringen forventes finansieret som følger:

	t.kr.
Lån fra Landsbyggefonden, støttet	35.000
Lån fra Landsbyggefonden, ustøttet	3.000
Ustøttet realkreditlån eller anden finansiering	16.500
Tilskud fra boligorganisationen og afdelingens egne henlæggelser	6.000
Finansieringen af renoveringen	60.500

For at opnå en realistisk husleje i afdelingen forventes det, at der udover løbende driftsstøtte fra Landsbyggefonden endvidere i en periode skal ydes løbende driftsstøtte fra boligorganisationen på årligt 385 t.kr., som efter 4 år skal påbegyndes aftrappet.

Det er ledelsens vurdering, at en renovering tidligst vil kunne igangsættes i 2022 under hensyntagen til godkendelse fra alle parter.

Afdelingens regnskab for 2019 viser et underskud på 161 t.kr. Dette er dækket ind via tilskud fra dispositionsfonden, hvorefter årets resultat iht. afdelingsregnskabet udgør 0 kr. Der er budgetteret med tilskud fra dispositionsfonden med 156 t.kr. i 2020 for at kunne holde huslejen på uændret niveau.

8 Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision

8.1 Udvalgte områder 2019

Vi har i forbindelse med vores revision udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med de foruddefinerede emner i SOR nr. 6 og 7 (standarder om offentlig revision), som skal gennemføres over en periode på maksimalt 5 år.

I 2019 har vi som led i vores juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevisionen fokuseret på gennemførelse af flerårige investeringsprojekter, herunder nybyggeri, forbedringsarbejder samt planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Vi har rapporteret herom i vores revisionsprotokollat af 6. december 2019, afsnit 4.3.2, hvoraf fremgår, at det er vores samlede vurdering, at boligorganisationen har fokus på en god budgetstyring af flerårige investeringsprojekter. Det fremgår endvidere, at vi har anbefalet ledelsen, at der i forbindelse med implementeringen i 2020 eller 2021 af nyt system til håndtering af afdelingernes vedligeholdelsesplaner foretages en vurdering af retningslinjerne og forretningsgangen for udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanerne med henblik på en ensretning af udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanerne i de enkelte afdelinger.

8.2 Boligorganisationens forretningsgange og egenkontrol

I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber, skal vi særskilt rapportere vores vurdering af, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed. Endvidere skal vi særskilt rapportere vores vurdering af den implementerede økonomistyring samt af boligorganisationens egenkontrol med henblik på at fremme effektivitet og kvalitet.

Vores gennemgang af, hvorvidt de af boligorganisationen etablerede forretningsgange fremmer sparsommelighed, har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er herudover vores opfattelse, at boligorganisationen overordnet har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring.

Boligorganisationen har i 2013 vedtaget målsætningsprogram med en ny vision og et nyt værdisæt som grundlag for udvikling af boligorganisationen. Med udgangspunkt heri er der i 2016 vedtaget en ny strategi omfattende fire strategiske områder: Organisationsudvikling, Mursten og samarbejder, Økonomi og Samfundsansvar. Boligorganisationen har med baggrund i den fastlagte strategi og vision i 2019 udarbejdet et målsætningsprogram, der blev vedtaget på repræsentantskabsmødet i juni 2019. Målsætningsprogrammet omfatter fire målsætninger: Attraktive boligafdelinger, flere boliger, attraktiv arbejdsplads og bæredygtig organisation. Der er for hver enkelt målsætning udarbejdet mål og indsatser, som enten er igangsat eller skal igangsættes over de kommende 4 år. Boligorganisationen vil årligt evaluere status på de igangsatte projekter samt vurdere, hvilke nye projekter der skal igangsættes.

Egenkontrol

I henhold til den nye driftsbekendtgørelse skal boligorganisationens bestyrelse fastsætte 4-årige mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter. Der skal i årsberetningen redegøres for den økonomiske udvikling og den udøvede økonomistyring og egenkontrol.

Boligorganisationens overordnede målsætning for udviklingen i huslejen er, at huslejen minus årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning. Baggrunden for denne målsætning er, at boligorganisationen har et stort ønske om at begrænse huslejestigninger som følge af øgede driftsudgifter. Samtidig har boligorganisationen dog en del afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Målet er at øge henlæggelsesniveauet i disse afdelinger i de kommende år ved at øge de årlige henlæggelser.

I analyserne, som fører frem til huslejemålsætningen, indgår nedenstående 4 parametre:

- ▶ Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger
- ▶ Henlæggelses- og vedligeholdelsesniveau
- ▶ Nuværende driftsniveau og omkostninger
- ▶ Klagesager, fraflytningsprocent, beboersammensætning og tilfredshed.

Med baggrund i ovenstående har boligorganisationen fastsat mål for udviklingen i huslejen for de kommende 4 år (2020-2023). Boligorganisationen har i forbindelse med godkendelsen af budgetterne for 2020 foretaget opfølgning på den overordnede målsætning for 2019, herunder opfølgning på de afdelinger, hvor målsætningen ikke er nået.

Vi har fået oplyst, at der i forbindelse med udarbejdelsen af budgetterne for 2021 vil blive fulgt op på udviklingen i måltallene samt blive rapporteret herpå i forbindelse med aflæggelse af bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 4. juni 2020.

Vores gennemgang af boligorganisationens egenkontrol har ikke givet anledning til bemærkninger.

9 Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabserklæring underskrevet af boligorganisationens direktion.

Vi har endvidere indhentet advokatbrev og engagementsoversigter fra boligorganisationens advokatforbindelser og banker.


Vores gennemgang af de indhentede erklæringer har ikke givet anledning til bemærkninger.

10 Afsluttende oplysninger

I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi erklære,

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om til bekræftelse af regnskaberne rigtighed, samt
- at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Aarhus, den 23. april 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



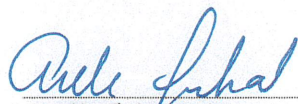
Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Jane Haugaard
statsaut. revisor

Siderne 464-483 er fremlagt på mødet den 23. april 2020.

I bestyrelsen:




Anette Østerhaab
formand



Torben Bendix Halkjær
næstformand



Anna Møller Christensen

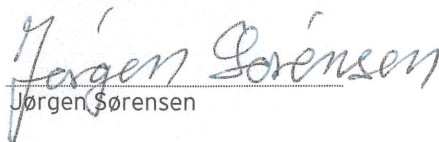


Mette Heegaard



Jakob Heide

FRATRÅDT 19.3.2020
Charlotte Raahede



Jørgen Sørensen

AL2boligs vision

Vi skaber stærke fællesskaber
med plads til mangfoldighed
og respekt for den enkelte

”