

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0157**

Navn - adresse:

Frederikshavn Boligforening
Harald Lunds Gade 15
9900 Frederikshavn

 Telefon: **96201940**

 Fax: **98438642**

E-postadresse:

info@fbmail.dk

Hjemmeside:

 CVR-nr.: **44839016**
Administrationsorganisation

 LBF-nr.: **0157**

Navn - adresse:

Telefon:

 Fax: **98 43 86 42**

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **813**

Navn - adresse:

Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

 Telefon: **98455000**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 37 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	3.239	268.709	1	3.239
2) Erhvervslejemål	6	437	1 pr. påbeg. 60 m ²	8
3) Institutioner	5	3.396	1 pr. påbeg. 60 m ²	57
4) Garager/carporte	330		1/5	66
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	3.580	272.542		3.370

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	164.280	165	168
		2. Nybyggeri	39.169		
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	342.604	330	370
511	*	Personaleudgifter	11.223.309	10.877	10.556
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	2.115.166	2.031	2.081
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	1.017.910	829	835
515	*	Afskrivning, driftsmidler	511.624	425	450
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	337.005	340	340
530		Bruttoadministrationsudgifter	15.751.067	14.997	14.800
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	897.199	1.500	1.500
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	31.278.455		
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	47.926.721	16.497	16.300
541	*	Ekstraordinære udgifter	9.632.775		
550		UDGIFTER I ALT	57.559.496	16.497	16.300
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	511.238	157	606
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	58.070.734	16.654	16.906

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	12.195.203	12.204	12.441
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	957.089	942	942
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	995.000	600	600
		Konto 601 i alt	14.147.292	13.746	13.983
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	688.208	658	673
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	959.937	1.500	1.500
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	31.278.455		
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri	150.000	750	750
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri	39.169		
		Konto 605 i alt	189.169	750	750
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	1.110.000		
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	1.110.000		
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	48.373.061	16.654	16.906
611	*	Ekstraordinære indtægter	9.697.673		
620		INDTÆGTER I ALT	58.070.734	16.654	16.906
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	58.070.734	16.654	16.906

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2018	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	12.657.229	12.671
		Kontantværdi pr.	01-10-2017	
		Kontantværdi	9.150.000	
702	*	Inventar	344.984	164
703	*	Automobil	4.796.168	4.350
704	*	EDB anlæg	920.967	778
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele	17.230	19
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	811.613	523
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	3.148.110	3.204
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.696.301	21.709
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	19.974.250	12.449
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	3.714.288	
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	11.096.379	5.086
		Afdelingstilgodehavender i alt	34.784.917	17.535
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder	1.153.206	2.960
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	5.594.461	11.319
727		Forudbetalte udgifter		
730		Tilgodehavende renter m.v.	228.386	267
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	66.819.900	66.655
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	121.840	81
	*	2. Bankbeholdning	4.232.678	1.431

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	112.935.388	100.248
750		AKTIVER I ALT	135.631.689	121.957

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	2.224.275	2.170
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	12.645.781	12.724
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	7.434.797	6.383
810		EGENKAPITAL I ALT	22.304.853	21.277
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	5.857.842	6.033
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	5.857.842	6.033
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	93.901.206	78.688
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		131
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	93.901.206	78.819
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		2.748
825		Leverandører	9.648.154	10.238
826		Omkostninger	1.849.437	476
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	1.236.300	1.223
830	*	Anden kortfristet gæld	833.899	1.141
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	107.468.996	94.645
850		PASSIVER I ALT	135.631.691	121.955

Eventualforpligtelse:

Til sikkerhed for Prioritetsgæld er der pant i adm.bygning på 12,7 mio.kr. Til sikkerhed for Bankgæld er der pant i obl.depot og bankkto. på 67,1 mio. kr. I adm.bygning er der tinglyst ejerpantebreve på 3,4 mio. kr. som er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld. I ejendomme under Andre tilgodehavender er der tinglyst ejerpantebrev på 0,5 mio. kr. Er ikke stillet til sikkerhed for gæld til 3. part.

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Repræsentantskabsmøder	36.091	35	35
		Bestyrelsesmøder	657	30	30
		Andre møder, Almene bolig dage	216.291	150	160
		Repræsentation	8.073	25	25
		Rejser, kurser, telefon, jubilæum	81.492	90	120
		Konto 502 i alt	342.604	330	370
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	9.903.041	9.518	9.206
		2. Pension/pensionsbidrag	1.085.184	1.066	1.066
		3. Andre udgifter til social sikring	227.003	220	225
		4. Fremmed assistance	386.678	444	454
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	12.929	25	25
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	391.526	396	420
		Personaleudgifter i alt	11.223.309	10.877	10.556
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	17		
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Ledelsesudgifter i alt			
		Samlede personaleudgifter	11.223.309	10.877	10.556
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler, kopiservice, PBS mm.	464.983	475	495
		Forsikringer, bildrift, securitas	286.691	290	290
		EDB-udgifter	713.468	650	680
		Annoncer, porto, fragt	392.855	380	380
		Telefon/bredbånd	257.169	236	236
		Konto 513 i alt	2.115.166	2.031	2.081
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	31.887	40	40
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter	39.783	40	30
		4. El	50.778	45	45

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Vand, varme	104.057	110	110
		6. Forsikringer	14.109	20	20
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	549.166	339	355
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	228.130	235	235
		Kontorlokaleudgifter i alt	1.017.910	829	835
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	10.800		
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	1.007.110	829	835
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	90.606	95	100
		2. Bil	13.200		
		3. EDB	407.818	330	350
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	511.624	425	450
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	1.909.401		
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	7.701.058		
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	18.009.724		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	3.118.512		
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	539.760		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	31.278.455		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Tilskud til afdelinger	8.865.141		
		Udgift til lejetab og fraflytningstab	767.634		
		Konto 541 i alt	9.632.775		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	15.751.067	14.997	14.800
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	957.089	942	942
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	995.000	600	600
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	688.208	658	673
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	1.299.169	750	750
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	11.811.601	12.047	11.835
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.505		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBRIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	12.195.203	12.204	12.441
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	12.195.203	12.204	12.441
		2. Andet støttet boligbyggeri	957.089	942	942
		3. Sideaktivitets-afdelinger	995.000	600	600
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	77.508	85	80
		4. Ventelistegebyr	594.700	570	590
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr	5.200	3	3
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler	10.800		
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	688.208	658	673
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	73.723		
		Afdelinger, rentesats	,36		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo	20.478.000		
		2. Bankbeholdning			
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	838.772	1.500	1.500
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet	47.442		
		Konto 603 i alt	959.937	1.500	1.500
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	328.929	1.500	1.500
		Henlagte midler, rentesats	,36		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo	91.369.000		
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	109.485		
		4. Kreditorer	637		
		5. Kurstab, obligationer m.v.	786		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	457.362		
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	897.199	1.500	1.500
		Nettorenteindtægt / -udgift	62.738		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud afdelinger	8.865.141		
		Tilskud til lejetab og fraflytningstab	767.634		
		Rebus	64.898		
		Konto 611 i alt	9.697.673		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	14.468.534	14.254
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.468.534	14.254
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	1.811.305	1.583
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.811.305	1.583
		Bogført værdi ultimo	12.657.229	12.671
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	977.584	857
		+ Nyanskaffelser i året	271.258	120
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	211.819	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.037.023	977
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	813.252	719
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	211.819	
		+ Af- og nedskrivninger i året	90.606	94
		Af- og nedskrivninger ultimo	692.039	813
		Bogført værdi ultimo	344.984	164
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo	7.318.520	6.660
		+ Nyanskaffelser i året	1.291.846	1.409
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	496.250	750

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.114.116	7.319
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	2.968.578	3.210
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	313.750	750
		+ Af- og nedskrivninger i året	663.120	509
		Af- og nedskrivninger ultimo	3.317.948	2.969
		Bogført værdi ultimo	4.796.168	4.350
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	1.955.372	1.716
		+ Nyanskaffelser i året	549.782	239
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året	186.156	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.318.998	1.955
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.176.369	836
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	186.156	
		+ Af- og nedskrivninger i året	407.818	341
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.398.031	1.177
		Bogført værdi ultimo	920.967	778
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:	Bolind, Byfornyelse Danmark, Spar Nord, Egnbank Nord	
		Anskaffelsessum primo	17.230	19
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	17.230	19
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	17.230	19
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	2.704.678	2.705
		2. C-indskud	5.604	6
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	493.121	502
		Årets tilgang	1.751.309	1.972
		Årets afgang	1.806.602	1.981
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	437.828	493
		Indestående i alt	3.148.110	3.204
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Lån afd. 1	3.484.428	281
		Lån afd. 2		252
		Lån afd. 14	3.976.161	2.238
		Lån afd. 28	280.103	531
		Lån afd. 29	1.768.868	
		Lån afd. 30	386.097	31
		Lån afd. 31	265.051	473
		Lån afd. 33	917.768	644
		Lån afd. 34	7.631.309	7.140
		Lån afd. 42	71.345	
		Lån afd. 47	493.048	859
		Lån afd. 48	700.072	
		Konto 721.	19.974.250	12.449
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	3.714.288	
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt	3.714.288	
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Ørnevejens Skole	7.189.372	5.086
		Solsbækvej 2 og Grønnevænget	3.907.007	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Konto 722 i alt	11.096.379	5.086
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	66.028.347	76.299
		+ Tilgang i året	20.626.465	51.894
		- Afgang i året	20.087.217	62.164
		Samlet anskaffelsessum ultimo	66.567.595	66.029
		Samlede opskrivninger primo	625.342	1.001
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	294.237	809
		+ Opskrivninger i året	-78.800	434
		Samlede opskrivninger ultimo	252.305	626
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	66.819.900	66.655
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Jyske Bank	3.626.100	431
		Nordjyske Bank	189.519	672
		Spar Nord, Danske Bank	417.059	328
		Konto 732.2 i alt	4.232.678	1.431
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Saldo primo	2.169.875	2.113
		+ tilgang i året (netto)	54.850	58
		- afgang i året	-450	-1
		Konto 801 i alt	2.224.275	2.170
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	12.723.389	12.959
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.909.401	1.888
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	25.710.782	23.438
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.118.512	3.287
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	295.543	108
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	8.569.598	6.850
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	767.634	2.422
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	19.376.926	17.487
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	1.806.602	1.981
		50. Saldo ultimo	12.645.781	12.724
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	811.613	523
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		254
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	3.148.110	3.204
		40. Disponibel del:	8.686.057	8.743
		50. Saldo ultimo	12.645.780	12.724
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	6.383.799	5.300
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	511.238	550

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	539.760	533
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	7.434.797	6.383
		Saldo ultimo	7.434.797	6.383
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt		
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser	6.799.387	6.384
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	635.410	
		5. Saldo ultimo	7.434.797	6.384
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD. I DRIFT		
		Lån afd. 2	246.892	
		Lån afd. 3	8.731.077	1.586
		Lån afd. 4	1.663.446	1.898
		Lån afd. 6	335.348	49
		Lån afd. 7	3.296.425	2.376
		Lån afd. 8	3.346.719	2.169
		Lån afd. 9	2.003.676	1.585
		Lån afd. 11	2.928.561	2.123
		Lån afd. 12	28.291.630	28.451
		Lån afd. 13	408.730	715
		Lån afd. 15	2.089.583	1.444

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Lån afd. 16	2.607.183	2.277
		Lån afd. 17	1.230.160	705
		Lån afd. 18	274.384	241
		Lån afd. 20	761.693	283
		Lån afd. 22	9.872.950	9.252
		Lån afd. 25	547.469	646
		Lån afd. 26	2.001.419	1.681
		Lån afd. 29		1.334
		Lån afd. 32	1.668.205	989
		Lån afd. 35	3.841.592	521
		Lån afd. 36	607.966	1.017
		Lån afd. 37	10.238.539	10.644
		Lån afd. 38	1.625.965	1.513
		Lån afd. 39	3.308.780	2.744
		Lån afd. 40	396.065	413
		Lån afd. 42		53
		Lån afd. 43	52.388	12
		Lån afd. 44	137.862	131
		Lån afd. 45	1.386.500	1.836
		Lån servicearealer	-1.497.659	-994
		Lån selskab 2 og 3	250.668	58
		Reklassifikation	1.246.990	936
		Konto 821.1 i alt	93.901.206	78.688
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		131
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		131
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Jyske Bank		2.748
		Konto 824 i alt		2.748

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		A-skat, pension, feriepenge, ATP	487.265	402
		Julens Glæde	12.775	13
		Moms	333.859	726
		Konto 830 i alt	833.899	1.141

Noter til sideaktiviteter

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

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

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

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

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

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

- | | | | |
|--|------------|---------|-----------|
| 10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19). | 17.442.892 | 180.989 | 1.926.003 |
|--|------------|---------|-----------|

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

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

Noter til sideaktiviteter

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

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

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

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

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

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Med virkning fra 2015 er der modtaget dispensation fra kommunalbestyrelsen til at lade afdelinger med overskud dække egne udgifter til lejetab. Dispositionsfonden har i 2018 dækket lejetab i afdelingerne med i alt 535.510 kr.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er afdelinger med underskudssaldi samt ufinansieret forbedringsarbejde. Ingen underskud er kritiske, og kan afvikles af afdelingen selv. De ufinansierede forbedringsarbejder vedrører både nye projekter, der endnu ikke er optaget belåning på, samt projekter afdelingerne selv har valgt af finansiere og afskrive over en periode på op til 10 år.

Spørgsmål 10

Der er ingen afdelinger med kritiske udlejningsproblemer, men afdelinger med mere end 4% i lejeledighed er under øget bevågning. I 2018 drejer det sig kun om afdeling 3. Afdeling 3 er nyrenoveret i 2018, og har oplevet et større lejerskifte grundet den højere husleje. Det forventes at lejeledigheden i afdeling 3 vil falde under 4% igen fra 2019. Generelt vil boligforeningen gøre en ekstra indsats mod udlejningsproblemer i berørte afdelinger. I forbindelse med overvågning af udviklingen i lejetab, vil der blive vurderet, om der er særlige tiltag, der er nødvendig og anvendelige for den enkelte afdeling. Dette er f.eks. forsøg med driftstilskud til enkelte afdelinger til nedsættelse af leje på udvalgte boliger.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

Der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.

Spørgsmål 12b

Der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Forretningsførers påtegning
By for underskrift	Frederikshavn
Dato for underskrift	02-05-2019
Underskrift (sign.)	Kim Madsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Frederikshavn Boligforening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene bolig-organisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af [repræsentantskabet / generalforsamlingen] godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. re-visionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt 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 bolig-organisationens 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 boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de

undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores

forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

By for underskrift	Aalborg
Dato for underskrift	02-05-2019
Underskrift (sign.)	Kenneth Biirsdahl Statsautoriseret revisor MNE nr.: 32123 Rasmus Søgaard Barslund Statsautoriseret revisor MNE nr.: 42775

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse
By for underskrift	Frederikshavn
Dato for underskrift	02-05-2019
Underskrifter (sign.)	Bjarne Walentin Jens Erik Kristensen Thora Brogaard Henrik Larsen Fie Mølholt Mona Løt Kim Willy Christensen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse
By for underskrift	Frederikshavn
Dato for underskrift	15-05-2019
Underskrifter (sign.)	Thora Brogaard