

BoligorganisationLBF-nr.: **0081****Afdeling**LBF-nr.: **015****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **580**

Navn - adresse:

Kolstrup Boligforening**Egevej 9****6200 Aabenraa**

Navn - adresse:

15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke**Hørgaard 6-40, Uglekær 2-16, Frueløkke 2-16 og 1-15****6200 Aabenraa**

Navn - adresse:

Aabenraa Kommune**Skelbækvej 2****6200 Aabenraa**Telefon: **73 45 65 00**Fax: **74 75 07 47**

E-postadresse:

salus@salus-bolig.dk

Hjemmeside:

CVR-nr.: **36205016**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status:

**1 - Almindeligt
driftsregnskab**Telefon: **74 76 76 76**

Fax:

E-postadresse:

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		28.172	283	1	283
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		28.172	283	1	283
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	4.675	80		
	3	9.172	107		
	4	12.666	79		
	5	1.659	17		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			25	1/5	5
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		28.172	308		288

Matrikel nr. og tekst	1792, Kolstrup under Aabenraa 2051, 2782, Kolstrup under Åbe	
BBR-ejendomsnummer	18641	22442

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	396	31.986	01-01-1972	01-01-1972
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	283	28.172		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

687,11

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2016

Forhøjelse pr. m² i kr.:

3.745

Forhøjelse pr. m² i %:

576

Forhøjelse i alt på årsbasis:

1.197.048

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	6.966.838	7.076	6.759
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	604.716	580	545
107	*	Vandafgift	780.180	1.100	1.100
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	627.616	650	650
110		Forsikringer	705.495	720	714
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	972.404	700	900
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	183.290	219	265
		Konto 111 i alt	1.155.694	919	1.165
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	1.607.970	1.608	1.821
		2. Dispositionsfond	228.631	88	100
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	1.836.601	1.696	1.921
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	5.710.302	5.665	6.095
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	1.929.510	2.435	1.600
115	*	Almindelig vedligeholdelse	871.264	2.012	1.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	335.994		
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	335.995		
		Konto 116 i alt	-1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	177.987		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	177.987		
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	104.660	125	150
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	13.925		25
		Konto 118 i alt	118.585	125	175
119	*	Diverse udgifter	81.721	134	140
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	3.001.079	4.706	2.915
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.865.412	1.865	1.200
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	507.159	507	500
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	152.940	153	153
124	*	Andre henlæggelser	13.207.982		
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	15.733.493	2.525	1.853
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	31.411.712	19.972	17.622
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	3.739.004	3.282	4.630
		2. Renter m.v.	2.358.844	3.067	2.817
		3. Administrationsbidrag			
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud	430.087	465	465
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	5.667.761	5.884	6.982
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	33.400	33	33
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	33.400	33	33
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	625.476	622	622
		2. Renter m.v.	588.995	636	636

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	23.075	24	24
		4. Overskydende beboerbetalning til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	381.984	414	400
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	855.562	868	882
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	10.108.665		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	10.108.665		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	87.765		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser			
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	87.765		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter	1.120	132	132
		Konto 131 i alt	1.120	132	132
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån	6.296.000		
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt	6.296.000		
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	1.500.000	1.500	3.477
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt	1.500.000	1.500	3.477
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.		128	

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	14.441.608	8.545	11.506
139		UDGIFTER I ALT	45.853.320	28.517	29.128
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	3.852.847		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	49.706.167	28.517	29.128

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	23.092.763	15.647	23.154
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	23.316		23
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	263.430		262
		7. Garager/Carporte	30.000	30	30
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	600		
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	23.410.109	15.677	23.469
202	*	Renter	339.848	20	16
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	78.149	100	90
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	188.230		
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud	6.400		
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	24.022.736	15.797	23.575
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	24.838.808		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	844.628	12.720	5.553
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	25.683.436	12.720	5.553
209		INDTÆGTER I ALT	49.706.172	28.517	29.128
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	49.706.172	28.517	29.128

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2016	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	98.313.112	98.313
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2014	
		1. Kontant ejendomsværdi	293.000.000	
		2. Heraf grundværdi	27.387.400	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	98.313.112	98.313
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	323.805.800	277.421
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån	41.540.300	37.152
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	1.496.000	1.546
	*	5. Andre driftsstøttelån	7.151.000	5.243
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	472.306.212	419.675
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	18.037	35
		2. Beboerindskud		
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.965.449	3.780
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	497.724	1.058
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	141.916	142
		6. Andre debitorer	11.537.024	25.188
		7. Forudbetalte udgifter		
		8. Prioritetsydelse	591.357	591
		Konto 305 i alt	15.751.507	30.794
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Kolstrup Boligforening

Regnskab for afdeling 15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke

Regnskabsår

2016

Fra

01-01-2016

Til

31-12-2016

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	36.760.674	35.501
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	52.512.181	66.295
310		AKTIVER I ALT	524.818.393	485.970

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.103.333	8.574
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	438.947	110
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	305.880	153
406	*	Andre henlæggelser	101.086.834	88.826
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	111.934.994	97.663
407	*	Opsamlet resultat	-17.994.196	-23.347
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	93.940.798	74.316
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	195.674	974
		Landsbk. reallånefond - flexlån	1.118.620	1.145
Konto 408 i alt			1.314.294	2.119
409		Beboerindskud	1.688.484	1.488
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	908.616	1.109
411		Afskrivningskonto for ejendommen	94.401.718	93.597
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	98.313.112	98.313
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	74.940.583	77.071
		2. Bygningsrenovering m.v.	56.731.659	58.848
		Konto 413 i alt	131.672.242	135.919
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.431.928	738
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.850	33
		Konto 414 i alt	1.440.778	771
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	41.540.300	37.152
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefondens)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefondens)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån	1.496.000	1.546
		5. Andre driftsstøttelån	7.151.000	5.243
		Konto 415 i alt	50.187.300	43.941
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	281.613.432	278.944
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		11.479
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.715.985	2.101
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger		117.544
422		Mellemregning med fraflyttere	138.803	670
423	*	Deposita og forudbetalt leje	43.797	91
424		Banklån	146.683.683	
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	536.894	569
		4. Kursreguleringskonto	145.000	256
		Anden kortfristet gæld i alt	681.894	825
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	149.264.162	132.710
430		PASSIVER I ALT	524.818.392	485.970
		Eventualforpligtelser:		

Afdelingen er part i en verserende voldgiftssag. Såfremt modparten får medhold, vil det kunne medføre fremtidige udgifter på 19.197.507 kr.

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	804.872	795	900
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	16.712	25	26
101.3		Administrationsbidrag	30.996	60	40
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	3.057.129	2.232	2.887
105.2		Andel til Landsbyggefonden	3.057.129	3.964	2.906
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.966.838	7.076	6.759
Prioritering ved indekslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	6.966.838	7.076	6.759
107		VANDAFGIFT			
		Vandafgift	780.180	1.100	1.100
Konto 107 i alt			780.180	1.100	1.100

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Renovation	627.616	650	650
		Konto 109 i alt	627.616	650	650
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.607.970	1.608	1.821
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelser, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	1.607.970	1.608	1.821
114		RENHOLDELSE			
		Løn m.v. ejendomsfunktionær	1.348.148	2.435	1.600
		Trappevask/vinduespolering	525.330		
		Renholdelse iøvrigt	56.032		
		Konto 114 i alt	1.929.510	2.435	1.600
115		ALMINDELIG VEDLIGEHO LDELSE			
115.1		Terræn	262.095		
115.2		Bygning, klimaskærm	64.203	2.012	1.000
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	125.692		
115.4		Bygning, fælles indvendig	99.051		
115.5		Bygning, tekniske installationer	248.458		
115.6		Materiel	71.765		
		Konto 115 i alt	871.264	2.012	1.000
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHO LDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	16.590		
116.2		Bygning, klimaskærm	11.512		
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	90.124		
116.4		Bygning, fælles indvendig	14.575		
116.5		Bygning, tekniske installationer	187.699		
116.6		Materiel	15.494		
		Konto 116 i alt	335.994		
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Service og vedligehold maskiner	104.660	125	150
		Konto 118.1 i alt	104.660	125	150

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Afholdte udgifter beboerlokale	13.925		25
		Konto 118.3 i alt	13.925		25
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	118.585	125	175
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	78.149	100	90
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)	188.230		
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-147.794	25	85
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent BL	48.067	48	48
		Møder og kurser afdelingsbestyrelsen	7.762	22	22
		Beboermøder m.m.	25.892	64	70
		Konto 119 i alt	81.721	134	140
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	60		
		Samlet henlæggelse i alt	1.865.412	1.865	1.200
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	1.865.412	1.865	1.200
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	8		
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Henlæggelser vedr. regl.kt.	13.207.982		
		Konto 124 i alt	13.207.982		
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden	6.296.000		
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt	6.296.000		
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerinskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerinskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Konto 134 i alt			
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere		128	
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt		128	
202		RENTER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		mellemregning boligorganisationen	5.008	20	5
		Mellemregning boligorganisation	334.840		11
		Konto 202 i alt	339.848	20	16
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	24.838.808		
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	24.838.808		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion tidligere år		6.696	5.553
		Ekstraordinære indtægter	844.628	6.024	
		Konto 206 i alt	844.628	12.720	5.553

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	98.313.112	98.313
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	98.313.112	98.313
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	344.677.760	303.089
		+ Forbedringsarbejder i året	764.729	2.257
		- Tilskud i året	50.451	50
		Samlet anskaffelsessum ultimo	345.392.038	305.296
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året	68.462	91
		Samlet indeksregulering ultimo	68.462	91
		Afdrag og afskrivning primo	20.812.148	17.132
		Afdrag	809.152	10.801
		Afskrivning	33.400	33
		Afdrag og afskrivning ultimo	21.654.700	27.966
		Bogført værdi ultimo	323.805.800	277.421
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Landsbyggefonden	41.540.300	37.152
		Konto 304.1 i alt ultimo	41.540.300	37.152
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Særstøttelån	1.496.000	1.546
		Konto 304.4 i alt ultimo	1.496.000	1.546
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Andre driftsstøttelån	7.151.000	5.243
		Konto 304.5 i alt ultimo	7.151.000	5.243
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	18.037	35
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	18.037	35
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	967.590	1.187
		El	564.023	982
		Vand	1.421.955	1.611
		Maskiner		
		Antenne	11.881	
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	2.965.449	3.780
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	497.724	1.058
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	497.724	1.058
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme	98.905	105
		El	43.011	37
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	141.916	142
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	8.573.916	7.415
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	335.995	706
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	1.865.412	1.865
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	10.103.333	8.574
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	152.940	
		- Forbrugt i året (konto 130.2)		
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	152.940	153
		Saldo ultimo	305.880	153
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	88.825.678	78.278
		- Forbrugt i året	5.334.826	5.314
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler	4.388.000	4.388

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)	13.207.982	11.474
		Saldo ultimo	101.086.834	88.826
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	-23.347.043	-28.724
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	3.852.847	
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	1.500.000	5.377
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	-17.994.196	-23.347
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-17.994.196	-23.347
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.126.587	1.353
		El	589.398	748
		Vand		
		Antenne		
		Konto 419 i alt	1.715.985	2.101
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Div. leverandører		117.544
		Konto 421 i alt		117.544
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	43.797	91
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	43.797	91
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme		7
		El	5.783	14
		Vand	531.111	548
		Antenne		
Konto 425 i alt			536.894	569

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstående årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
By for underskrift	Aabenraa
Dato for underskrift	19-04-2017
Underskrift (sign)	Jimmy Povlsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Kolstrup Boligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Kolstrup Boligforening, LBF - afdelingsnr. 015, 15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke, for regnskabsåret 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. 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 afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, 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". 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 forbehold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at afdelingens akkumulerede underskud overstiger 3 måneders huslejeindtægter, hvormed afdelingen er teknisk insolvent.

Der er meddelt tilsagn fra Landsbyggefonden til kapitaltilførsel for manglende huslejeindtægter samt til færdiggørelse af helhedsplanen for Høje Kolstrup. Som led heri indgår for afdeling 15's vedkommende en social og forebyggende indsats samt renovering af boligerne med dertil hørende bevilling om huslejenedsættelse. Under disse forudsætninger er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet 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 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsskik jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Som led i revisionen, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, 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 afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores

revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, 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 afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldig hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

By for underskrift	Sønderborg
Dato for underskrift	19-04-2017
Underskrift/-er (sign)	Jan Thietje, Deloitte

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.
By for underskrift	Aabenraa
Dato for underskrift	19-04-2017
Underskrift/-er (sign)	Ove Stahl Schmidt, formand

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.
By for underskrift	Aabenraa
Dato for underskrift	19-04-2017
Underskrift/-er (sign)	Ove Stahl Schmidt, formand, Inga Fohlmann, næstformand, Tove Christensen, Fritz Jørgensen, Ritha Helweg, Knud-Aage M. Poulsen, Søren Rost Pedersen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.
By for underskrift	Aabenraa
Dato for underskrift	10-05-2017
Underskrift/-er (sign)	Ove Stahl Schmidt, formand