

Regnskabsår		Regnskabsperiode		
2011		01.01.2011 - 31.12.2011		
<b>Boligorganisation</b>		<b>Tilsynsførende kommune</b>		
BLF-boligorganisationsnr. 0157 CVR-nr. 44839016  Frederikshavn Boligforening Harald Lunds Gade 15 Frederiksø 9900 Frederikshavn Telefon: 96201940 Fax: 98438642 Mail: info@fbmail.dk		Kommunenumr. 813  Frederikshavn kommune Rådhusalle 100 9900 Frederikshavn Telefon: 98455000		
<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>				
Antal afdelinger: 35				
		Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed
Lejligheder		257.216	3.128	1
Erhvervslejemål		367	5	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>
Institutioner		2.254	4	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>
Garager/carporte			285	1/5
Lejemålsenheder i alt				3.229
Boligforeningens bestyrelse : Formand: Bjarne Walentin Næstformand Jens Erik Kristensen Thora Brogaard Henrik Larsen Fie Mølholt Per Sørensen Erik Strøm  Daglig administration: Forretningsfører Kim Madsen  Bankforbindelse: Jyske Bank A/S, Frederikshavn  Revisor: Beierholm, Statsautoriserede Revisionspartnerselskab, Frederikshavn.				

## Hovedforeningen

### Resultatopgørelse for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011

#### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012
Frederikshavn, den 27. september 2012				Ikke revideret	Ikke revideret
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
501		1. Afdelinger i drift	142.982	144.086	145.840
		2. Nybyggeri	290.976	286.908	182.301
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	362.637	285.000	340.965
511	*	Personaleudgifter	9.139.560	9.023.164	9.303.794
513	*	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	1.723.591	1.805.000	1.785.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.214.601	1.405.000	1.395.848
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	217.333	178.200	271.000
521		Revision	344.802	225.000	290.000
530		<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>13.436.482</b>	<b>13.352.358</b>	<b>13.714.748</b>
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	5.084.612	2.550.000	2.750.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond, arbejdskapital, samt indbetaling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	11.384.221	10.174.443	11.255.769
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>29.905.315</b>	<b>26.076.801</b>	<b>27.720.517</b>
541	*	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>8.105.757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
550		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>38.011.072</b>	<b>26.076.801</b>	<b>27.720.517</b>
551		<b>Overskudsfordeling:</b>			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	22.570	27.344
560		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>38.011.072</b>	<b>26.099.371</b>	<b>27.747.861</b>

#### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012
				Ikke revideret	Ikke revideret
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Afdelinger i drift incl. forbrugsregnskaber	-10.587.262	-10.492.020	-10.970.291
		<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>-10.587.262</b>	<b>-10.492.020</b>	<b>-10.970.291</b>
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	-702.964	-649.000	-699.500
603	*	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	-5.129.385	-2.920.000	-2.850.000
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden samt arbejdskapital	-11.384.221	-10.174.443	-11.255.769
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	-1.431.000	-1.430.000	-1.540.000
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	-290.976	-283.908	-182.301
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	-205.000	-150.000	-250.000
610		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-29.730.809</b>	<b>-26.099.371</b>	<b>-27.747.861</b>
611	*	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-8.105.757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>-37.836.565</b>	<b>-26.099.371</b>	<b>-27.747.861</b>
621		Årets underskud overført til konto 805	-174.506	0	0
220		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>-38.011.072</b>	<b>-26.099.371</b>	<b>-27.747.861</b>

# Hovedforeningen

Balance pr. 31.12.2011

## Aktiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>				
701	*	Administrationsbygning	18.132.983	18.434.514
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2010	kr. 11.620.000	
		2. Heraf grundværdi	kr. 2.351.700	
702	*	Inventar og værktøj	594.958	608.597
703	*	Biler	82.410	104.509
704	*	Edb-anlæg	205.689	21.946
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>				
713	*	Aktier og andele	25.200	28.100
714		Dispositionsfond/lån til afdelingerne	378.075	412.187
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	3.882.927	3.157.630
720		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>23.302.241</b>	<b>22.767.483</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
Tilgodehavender:				
721	*	Afdelinger i drift	11.907.857	8.100.205
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	3.320.301	2.811.089
		<b>Afdelingstilgodehavender i alt</b>	<b>15.228.158</b>	<b>10.911.294</b>
726		Andre tilgodehavender	2.322.494	2.245.148
727		Forudbetalte udgifter	0	6.601
730		Tilgodehavende renter m.v.	703.348	251.864
731	*	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	50.066.844	55.939.751
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	8.134	4.849
	*	2. Bankbeholdning	43.695.391	16.621.663
740		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>112.024.370</b>	<b>85.981.170</b>
Frederikshavn, den 27. september 2012				
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>135.326.611</b>	<b>108.748.653</b>

## Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>EGENKAPITAL</b>				
801	*	Boligforeningsandele	-1.870.800	-1.831.800
803	*	Dispositionsfond	-8.188.901	-8.718.310
805	*	Arbejdskapital	-2.616.328	-2.396.003
810		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-12.676.029</b>	<b>-12.946.113</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>				
811		Prioritetsgæld administrationsbygninger	-15.759.151	-3.758.000
812		Anden langfristet gæld	-10.125	-10.125
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>-15.769.276</b>	<b>-3.768.125</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>				
821	*	Afdelinger i drift	-98.386.495	-85.917.156
		<b>Gæld til afdelinger i alt</b>	<b>-98.386.495</b>	<b>-85.917.156</b>
825		Leverandører	-6.429.618	-4.363.495
826		Omkostninger	-395.239	-393.083
829		Feriepengeforpligtelse	-1.061.383	-1.004.924
830	*	Anden kortfristet gæld	-608.571	-355.759
		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>-106.881.306</b>	<b>-92.034.416</b>
		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>-135.326.611</b>	<b>-108.748.653</b>

## Hovedforeningen

### Faste noter:

Konto	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
		2011	2011	2012
			Ikke revideret	Ikke revideret
502	<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v.</b>			
	Repræsentantskabsmøder	39.410	40.000	45.000
	Kongres	28.000	0	0
	Bestyrelsesmøder	2.900	35.000	40.000
	Andre møder	96.774	100.000	108.347
	Repræsentation	11.084	10.000	10.000
	Rejser, Kurser, telefon mv.	107.995	100.000	77.618
	Jubilæum	76.474	0	60.000
	<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt</b>	<b>362.637</b>	<b>285.000</b>	<b>340.965</b>
511	<b>Personaleudgifter</b>			
	Lønninger, adm.personale excl. pension	5.949.719	5.275.705	5.739.798
	Lønninger ledelse excl. pension	1.029.027	962.117	1.042.302
	Pensionsbidrag	881.200	810.692	857.076
	Løn og pension inspektører	1.125.290	1.402.650	1.259.618
	Andre udgifter til social sikring	217.340	390.000	213.000
	Lønrefusioner	-561.356	-260.000	-270.000
	Kursus personale	4.302	75.000	75.000
	Kørselgodtgørelse m.v.	158.745	127.000	147.000
	Forskydning feriepengeforpligtigelse	50.793	25.000	25.000
	Personaleudgifter og arbejdstøj	278.068	215.000	215.000
	Salg af timer	-11.814	0	0
	Andre udgifter	18.247	0	0
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>9.139.560</b>	<b>9.023.164</b>	<b>9.303.794</b>
<p>Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 16 personer.                      Specifikation af ledelsesudgifter - løn incl. pensionsbidrag kr. 1.175.846 hvortil kommer fri telefon.</p>				
513	<b>Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)</b>			
	Kontorartikler og tryksager	166.530	317.000	280.000
	Kopiservice og -papir m.v.	76.128	68.000	70.000
	Forsikringer	116.897	90.000	90.000
	Edb-udgifter	345.057	340.000	365.000
	Forsikringer, bildrift, securitas, mv.	167.949	185.000	145.000
	Annoncer	119.731	90.000	150.000
	Porto og fragt	203.754	240.000	200.000
	Telefon/bredbånd	231.841	225.000	225.000
	Momsreguleringskonto	21.536	0	0
	Udgifter til PBS	198.049	175.000	180.000
	Juridisk assistance	32.958	25.000	30.000
	Andre udgifter	43.159	50.000	50.000
	<b>Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift) i alt</b>	<b>1.723.591</b>	<b>1.805.000</b>	<b>1.785.000</b>
514	<b>Lokaleudgifter</b>			
	Afskrivning administrationsbygning	224.418	125.000	195.000
	EI	74.960	75.000	75.000
	Varme	197.349	225.000	250.000
	Ejendomsskatter og renov	100.637	100.000	100.000
	Forsikringer	32.499	60.000	55.000
	Vedligeholdelse og rengøring	343.431	275.000	400.848
	Andre udgifter	4.129	10.000	10.000
	Renter af administrationsbygning	237.177	535.000	310.000
	<b>Lokaleudgifter i alt</b>	<b>1.214.601</b>	<b>1.405.000</b>	<b>1.395.848</b>
515	<b>Afskrivninger, driftsmidler</b>			
	Inventar	150.746	110.200	141.000
	Bil	22.099	20.000	0
	Edb	44.488	48.000	130.000
	<b>Afskrivninger, driftsmidler i alt</b>	<b>217.333</b>	<b>178.200</b>	<b>271.000</b>

## Hovedforeningen

### Faste noter:

Konto	Specifikation	Regnskab		Budget	
		2011	2011	2011	2012
		Ikke revideret		Ikke revideret	
533/604	<b>Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden m.v.</b>				
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	713.388	722.007	11.255.769	
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån	3.084.494	0	0	
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.346.001	9.452.436	0	
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.799.290	0	0	
	Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen	441.048	0	0	
	<b>Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt</b>	<b>11.384.221</b>	<b>10.174.443</b>	<b>11.255.769</b>	
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
	Udgift til lejetab i alle afdelingerne	1.270.869	0	0	
	Tilskud afd 3	641.958	0	0	
	Tilskud afd 9	13.556	0	0	
	Tilskud afd 12	5.864.794	0	0	
	Tilskud afd 15	50.000	0	0	
	Tilskud afd 18	7.580	0	0	
	Tilskud afd 19	107.000	0	0	
	Tilskud afd 20	150.000	0	0	
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>8.105.757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
601	<b>Administrationsbidrag</b>				
	1. Afdelinger i drift:				
	3229 lejemålsenheder af kr. 3060	-9.993.348	-9.997.020	-10.161.840	
	Sideaktiviteter	-120.000	-10.113.348	-120.000	
	2. Eksterne foretagender:				
	Øvrige foretagender	-302.770	-215.000	-380.420	
	Kommunale bygninger	-154.945	-145.000	-303.031	
	Sæby bycenter	-16.200	-473.914	-5.000	
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>-10.587.262</b>	<b>-10.492.020</b>	<b>-10.970.291</b>	
	<b>Oversigt over administrationsomkostninger</b>				
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	13.436.482	13.352.358	13.714.748	
	- honorar ved ekstern administration	-593.914	-495.000	-808.451	
	- udlejningsindtægter (602)	-60.925	-40.500	0	
	- lovmæssige gebyrer (602)	-642.039	-608.500	-699.500	
	- byggesagshonorar (605 og 606)	-1.926.976	-3.223.855	-1.972.301	
	<b>Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift</b>	<b>10.212.627</b>	<b>10.344.450</b>	<b>10.234.496</b>	
	Nettoadministrationsudgift pr. lejemålshenhed	3.163			
602	<b>Lovmæssige gebyrer m.v.</b>				
	Indmeldelsesgebyr	-200	0	0	
	Restancegebyrer	-95.529	-95.000	-110.000	
	Ventelistegebyrer	-514.900	-504.000	-510.000	
	Administration af lån m.v.	-8.250	-9.000	-5.000	
	Administration af transporter	-8.400	0	-40.500	
	Boligarantibevis	0	-500	-4.000	
	Opkrævningsgebyrer	-14.760	0	-30.000	
	Udlejning af fast ejendom	-60.925	-40.500	0	
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>-702.964</b>	<b>-649.000</b>	<b>-699.500</b>	

## Hovedforeningen

**Faste noter:**

Konto	Specifikation	Regnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012
			Ikke revideret	Ikke revideret
532/603	<b>Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift</b>			
	<b>Renteindtægter (603)</b>			
	1. Afdelinger	-832.573	0	0
	Afdelinger, rentesats 5%			
	Afdelinger, årets gennemsnitssaldo 16.550.159			
	2. Bankbeholdning	-375.356	-2.920.000	-2.850.000
	3. Obligationer (incl. realiserede kursgevinster)	-3.740.357	0	0
	4. Rabatter	-1.627	0	0
	5. Renter af administration	-109.773	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	-2.247	0	0
	7. Andet	-67.452	0	0
	<b>Renteindtægter (603) i alt</b>	<b>-5.129.385</b>	<b>-2.920.000</b>	<b>-2.850.000</b>
	<b>Renteudgifter (532)</b>			
	1. Dispositionsfond	0	0	0
	Dispositionsfond, rentesats 0%			
	2. Afdelinger	5.018.783	2.550.000	2.750.000
	Afdelinger, rentesats 5%			
	Afdelinger, årets gennemsnitssaldo 99.776.998			
	3. Pengeinstitutter	2.932	0	0
	4. Kreditorer	2.945	0	0
	6. Kurstab, aktier og obligationer	57.704	0	0
	7. Egen trækingsret	2.247	0	0
	<b>Renteudgifter (532) i alt</b>	<b>5.084.612</b>	<b>2.550.000</b>	<b>2.750.000</b>
	Nettorenteindtægt	-44.773		
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-14		
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
	Udgift til lejetab i alle afdelingerne	-1.270.869	0	0
	Tilskud afd 3	-641.958	0	0
	Tilskud afd 9	-13.556	0	0
	Tilskud afd 12	-5.864.794	0	0
	Tilskud afd 15	-50.000	0	0
	Tilskud afd 18	-7.580	0	0
	Tilskud afd 19	-107.000	0	0
	Tilskud afd 20	-150.000	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>-8.105.757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Hovedforeningen

### Faste noter:

Konto	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
701	<b>Administrationsbygninger:</b>		
	Harald Lunds Gade	8.784.691	8.784.691
	Afskrivning	<u>-214.480</u>	-131.093
	Solsbækvej	2.926.470	2.926.470
	Afskrivning	<u>-359.249</u>	-290.045
	Ålborgvej	7.135.743	7.135.743
	Afskrivning Ålborgvej	<u>-387.593</u>	-239.953
	Solsbækvej 2 a	257.500	257.500
	Afskrivning af Solsbækvej 2 a	<u>-10.100</u>	-8.800
		<b>18.132.983</b>	<b>18.434.514</b>
702	<b>Inventar og værktøj</b>		
	<b>Inventar:</b>		
	<b>Saldo primo</b>	982.987	750.709
	+ tilgang i året	94.099	232.278
	÷ afgang i året	-80.223	0
	÷ afskrevet	-374.390	-292.020
	÷ årets afskrivning	<u>-82.072</u>	-82.370
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>540.401</b>	<b>608.597</b>
	<b>Værktøj:</b>		
	<b>Saldo primo</b>	0	0
	+ tilgang i året	81.835	0
	÷ afskrevet	0	0
	÷ årets afskrivning	<u>-27.278</u>	0
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>54.557</b>	<b>0</b>
	<b>Inventar og værktøj i alt</b>	<b>594.958</b>	<b>608.597</b>
703	<b>Biler</b>		
	<b>Saldo primo</b>	110.494	110.494
	÷ afskrevet	<u>-28.084</u>	-5.985
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>82.410</b>	<b>104.509</b>
704	<b>Edb-anlæg</b>		
	<b>Saldo primo</b>	1.410.406	1.410.406
	+ tilgang i året	228.231	0
	÷ afskrivning primo	-1.388.460	-1.223.357
	÷ Årets afskrivning	<u>-44.488</u>	-165.103
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>205.689</b>	<b>21.946</b>
713	<b>Aktier og andele</b>		
	Aktier Bolind	12.000	12.000
	Byfornylsesselskabet Danmark	10.000	10.000
	Aktier i Spar Nord	<u>3.200</u>	6.100
	<b>Aktier og andele i alt</b>	<b>25.200</b>	<b>28.100</b>
716	<b>Indestående i Landsbyggefonden</b>		
	1. Bundne A- og G-indskud	2.704.678	2.704.678
	2. C-indskud	5.604	5.604
	3. Egen trækningsret		
	Primosaldo	447.348	447.382
	Årets tilgang	1.799.290	1.789.131
	Årets afgang	-1.076.240	-1.789.396
	Tilskrevne renter	2.247	231
	Ultimosaldo	<u>1.172.645</u>	447.348
	<b>Indestående i alt</b>	<b>3.882.927</b>	<b>3.157.630</b>

## Hovedforeningen

**Faste noter:**

Konto	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
721	<b>Afdelinger i drift</b>		
	Lån afd. 16	2.194.052	1.446.432
	Lån afd. 28	2.680.628	1.798.024
	Lån afd. 30	846.913	0
	Lån afd. 31	1.889.329	2.429.086
	Lån afd. 32	1.561.473	0
	Lån afd. 41	909.306	182.531
	Lån afd. 42	214.278	162.089
	Lån afd. 44	71.086	0
	Lån afd. 50	719.964	723.216
	Lån afd. 51	170.027	964.491
	Lån afd. 55	0	21.105
	Lån afd. 60	4.191	4.213
	Lån afd. 62	46.025	46.363
	Lån afd. 63	311.845	272.823
	Lån afd. 64	15.066	23.910
	Lån afd. 70	273.676	0
	Forsikringstilgodehavende	0	25.922
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>11.907.857</b>	<b>8.100.205</b>
722	<b>Tilgodehavender i afd. under opførelse</b>		
	Afdeling 42 - Mariested	491.057	128.580
	Afdeling 43 - SCN etape 1	277.296	72.664
	Afdeling 44 - Kirkevej Skagen	297.040	2.340.893
	Afdeling 45 - Sæby Strand	845.131	263.726
	Afdeling 43 - SCN etape 2	1.404.552	0
	Øvrige	5.225	5.226
	<b>Tilgodehavender i afd. under opførelse i alt</b>	<b>3.320.301</b>	<b>2.811.089</b>
731	<b>Værdipapirer (omsættelige), obligationsbeholdning</b>		
	Anskaffelsessum primo	55.106.516	50.694.795
	+ Tilgang	38.570.400	30.316.281
	÷ Afgang	-44.253.064	-25.904.560
	Anskaffelsessum ultimo	49.423.852	55.106.516
	Samlede opskrivninger primo	833.235	759.945
	+ Ændring opskrivning i året	-190.243	73.290
	Samlede opskrivninger ultimo	642.992	833.235
	Bogført værdi ultimo	<b>50.066.844</b>	<b>55.939.751</b>
732.2	<b>Bankbeholdning</b>		
	Jyske Bank	26.129.394	0
	Nordjyske Bank	16.619.822	15.389.264
	Spar Nord	590.335	475.718
	Danske Bank	355.840	756.681
	<b>Bankbeholdning i alt</b>	<b>43.695.391</b>	<b>16.621.663</b>



## Hovedforeningen

### Faste noter:

Konto	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
801	<b>Boligforeningsandele</b>		
	<b>Saldo primo</b>	-1.831.800	-1.803.125
	+ tilgang i året (netto)	-55.300	-62.600
	÷ Afgang i året	<u>16.300</u>	<u>33.925</u>
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.870.800</b>	<b>-1.831.800</b>
	Foreningsandelene indgår i boligorganisationens formue som ansvarlig kapital og skal tilbagebetales i det omfang et medlemskab ophører. Andelenes forrentes ikke.		
803	<b>Dispositionsfond</b>		
	<b>1. Saldo primo</b>	-8.718.310	-10.536.435
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger	-713.388	-697.464
	3. Rentetilskrivning	0	0
	4. Ydelser, udamortiserede lån	-8.430.495	-7.797.259
	5. Provenue ved låneoptagelse	0	0
	9. Provenue ved salg af administrationsbygning	0	-584.306
	10. Indskud i Landsbyggefonden overført fra byggefond	0	-3.157.664
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	-1.799.290	-1.789.131
	12. Renter af egen trækningsret	-2.247	-231
	14. Likvide midler og udlån	-3.053.169	272.732
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelinger	13.556	5.648
	21. Tilskud afd 3	641.958	0
	21. Tilskud afd 5	0	20.000
	21. Tilskud afd 6	0	250.000
	21. Tilskud afd 12 Hånbæk	5.864.794	5.900.000
	21. Tilskud afd 15	50.000	150.000
	21. Tilskud afd 18	7.580	7.968
	21. Tilskud afd 19	107.000	365.000
	21. Tilskud til afd. 20	150.000	275.000
	21. Tilskud afd. 24	0	30.000
	21. Tilskud afd 26	0	317.891
	21. Tilskud afd 28	0	45.000
	21. Tilskud afd 36	0	50.000
	21. Tilskud afd 40	0	75.000
	22. Tilskud til lejetab alle afdelinger	1.270.869	756.115
	23. Diverse - dækning af ekstraordinær nedskrivning i hovedforening	0	584.306
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	5.346.001	4.950.124
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	<u>1.076.240</u>	<u>1.789.396</u>
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>-8.188.901</b>	<b>-8.718.310</b>
	<b>Bunden del:</b>		
	31. Udlån jf. specifikation	-378.075	-412.187
	32. Finansiering af administrationsejendom	0	-12.326.514
	35. Indskud i Landsbyggefonden	-3.882.927	-3.157.630
	40. Disponibel del	<u>-3.927.899</u>	<u>7.178.021</u>
	<b>Bunden del i alt</b>	<b>-8.188.901</b>	<b>-8.718.310</b>
	Dispositionsfondens disponible del andrager kr. 1.216,44 pr. lejemålsenhed.		
805	<b>Arbejdskapital</b>		
	<b>Saldo primo</b>	-2.349.786	-2.887.829
	Årets resultat	174.506	1.003.019
	Særlige bidrag fra afdelinger	-441.048	-464.976
	Kunstheden	<u>0</u>	<u>-46.216</u>
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>-2.616.328</b>	<b>-2.396.003</b>
	Bunden del	-2.373.832	-2.350.000
	Disponibel del	<u>-242.496</u>	<u>-46.003</u>
	<b>I alt</b>	<b>-2.616.328</b>	<b>-2.396.003</b>

## Hovedforeningen

**Faste noter:**

Konto	Specifikation	Regnskab 2011	Regnskab 2010
812	<b>Anden langfristet gæld</b>		
	Depositum	-10.125	-10.125
821	<b>Mellemregning afdelinger</b>		
	Lån afd. 1	-1.580.340	-1.321.450
	Lån afd. 2	-945.763	-349.548
	Lån afd. 3	-2.563.781	-1.719.944
	Lån afd. 4	-385.956	-702.519
	Lån afd. 5	0	-252.257
	Lån afd. 6	-1.035.508	-154.608
	Lån afd. 7	-1.546.622	-1.161.410
	Lån afd. 8	-4.157.281	-1.118.179
	Lån afd. 9	-602.963	-615.223
	Lån afd. 10	0	-1.985.563
	Lån afd. 11	-1.692.556	-1.023.758
	Lån afd. 12	-44.102.101	-34.745.439
	Lån afd. 13	-988.069	-892.408
	Lån afd. 14	-3.131.029	-2.910.516
	Lån afd. 15	-1.208.501	-924.557
	Lån afd. 17	-2.071.174	-2.388.812
	Lån afd. 18	-206.644	-304.906
	Lån afd. 19	-504.724	-514.162
	Lån afd. 20	-1.231.846	-1.082.135
	Lån afd. 22	-7.386.875	-616.484
	Lån afd. 23	0	-5.354.173
	Lån afd. 24	0	-923.696
	Lån afd. 25	-404.042	-569.546
	Lån afd. 26	-989.528	-395.282
	Lån afd. 27	0	-922.444
	Lån afd. 29	-788.854	-553.410
	Lån afd. 30	0	-1.083.231
	Lån afd. 32	0	-2.361.600
	Lån afd. 33	-4.441.149	-3.971.446
	Lån afd. 34	-1.687.193	-2.048.403
	Lån afd. 35	-1.110.464	-832.316
	Lån afd. 36	-582.236	-663.376
	Lån afd. 37	-9.778.523	-8.955.179
	Lån afd. 38	-753.146	-691.285
	Lån afd. 39	-1.716.202	-1.494.636
	Lån afd. 40	-312.632	-262.487
	Lån afd. 43	-65.031	0
	Lån afd. 45	-299.434	0
	Lån afd. 54	-107.729	0
	Lån afd. 61	-5.683	-22.240
	Lån afd. 66	-2.919	-28.525
	<b>Mellemregning afdelinger i alt</b>	<b>-98.386.495</b>	<b>-85.917.156</b>
830	<b>Anden kortfristet gæld</b>		
	Skyldig pension	-213.078	-187.672
	SP bidrag	-117.841	-72.227
	ATP	-63.125	-64.991
	Jubilæum-kunstnerisk udsmykning	0	-1.160
	Moms	-214.527	-29.709
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>-608.571</b>	<b>-355.759</b>

# Hovedforeningen

## Påtegninger til årsregnskabet for 2011

Forretningsførerens påtegning:

Frederikshavn, den 27. september 2012

Kim Madsen  
Direktør

---

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### Til medlemmerne i Frederikshavn Boligforening

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Det nu foreliggende årsregnskab træder i stedet for det tidligere udarbejdede og reviderede årsregnskab for samme år aflagt af ledelsen den 26.04.12. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### 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 ansvar for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Herudover er det ledelsens ansvar, 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsskik, jf. 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.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Det foreliggende årsregnskab er en omgørelse af det af ledelsen pr. 26.04.12 aflagte årsregnskab for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11, der således ikke længere er gældende. Ledelsen har i ledelsespåtegningen redegjort for baggrunden for omgørelsen af det tidligere udarbejdede årsregnskab og ledelsens stillingtagen hertil.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederikshavn, den 27. september 2012

**Beierholm**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup  
Statsaut. revisor

**Repræsentantskabets påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse den 9. maj 2012 men omgjort af Frederikshavn Byråd den 27. juni 2012.

Frederikshavn, den 9. maj 2012

Dirigent Thora Brogaard

**Organisationsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab for 2011 for Hovedforeningen har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Regnskabet træder i stedet for det tidligere aflagte årsregnskab godkendt af organisationsbestyrel den 26. april 2012. Regnskabet er ændret på grund af pålæg fra tilsynsmyndigheden, som bunder i en tvist mellem organisationsbestyrelsen/administrationen og den daværende afdelingsbestyrelse i afdeling 3. Pålægget har medført at afholdte udgifter til forarbejde til en renoveringsstøttesag i afdeling 3 midlertidig afholdes af boligorganisationens dispositionsfond.

Frederikshavn, den 27. september 2012

Bjarne Walentin  
formand

Jens Erik Kristensen  
næstformand

Thora Brogaard

Henrik Larsen

Fie Mølholt

Erik Strøm

Per Sørensen

# Hovedforeningen

## Spørgeskema

### Den uafhængige revisors erklæring

#### Til medlemmerne i Frederikshavn Boligforening

Vi har undersøgt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 01.01.11 – 31.12.11. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere medlemmerne om særlige regnskabsmæssige forhold for Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 01.01.11 – 31.12.11.

Ledelsen i Frederikshavn Boligforening har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vort ansvar er på grundlag af vort arbejde at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

#### Det udførte arbejde

Vi har udført vore undersøgelser i overensstemmelse med den danske standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vore undersøgelser har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vor vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vort arbejde udført i forbindelse med vor revision af årsregnskabet 01.01.11 – 31.12.11. Årsregnskabet har vi forsynet med en påtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

#### Konklusion

Under de udførte undersøgelser er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for Frederikshavn Boligforening for regnskabsåret 01.01.11 – 31.12.11.

Frederikshavn, den 2012

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup  
Statsaut. revisor

## Hovedforeningen

### Noter Spørgeskema

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

## Hovedforeningen

### Noter til spørgeskema

Note pkt. 5.

Dispositionsfonden har i 2011 dækket de lejetab der er realiseret i afdelingerne. Beløbet udgør i alt 1.270.869 kr.

Note pkt. 9:

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

Note pkt. 10:

Der er udlejningsvanskeligheder i afdeling 3, 15, 19, 34 samt 37. Boligforeningen vil gøre en ekstra indsats mod udlejningsproblemer og har især fokus på afdelinger, der har mere end enkeltstående lejetab. 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

Note pkt. 12:

Der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtige udgifter. Det er dog vurderingen, at henlæggelserne i afdelingerne kan forhøjes til det nødvendige niveau uden væsentlig større huslejestigninger end gennemsnittet. Dette vil ske i form af besparelser og resultat af de stordriftsfordele der efter fusionen er ved at blive realiseret.