

Boligforeningen AAB



Afdeling 43

Årsregnskab for 2013

LBF-nr. 0049	LBF-nr: 04300	Kommunenr.: 175
Boligforeningen AAB Svend Aukens Plads 9 2300 København S Telefon 33 76 01 00 Telefax 33 76 01 99	Afdeling 43 Ulkhøj 22, st.tv 2610 Rødovre Telefon 36 75 06 88 Telefax 36 75 06 84	Tilsynsførende: Rødovre Kommune Rødovre Parkvej 150 2610 Rødovre Telefon 36 70 41 11

	Rum	M ²	Antal	å lejemåls- enhed	Antal lejemåls- enheder
Boliger					
Familieboliger	3	22.002,0	274	1	274,0
	4	3.534,4	37	1	37,0
	5	670,5	6	1	6,0
		26.206,9	317		317,0
Boliger i alt		26.206,9	317		317,0
Erhvervslejemål		228,0	4	1 pr. 60 m ²	4,0
Carporte/Garager			44		8,8
Afdelingen i alt		26.434,9	365		329,8

Matrikelnummer	8ep, 8eæ, 8eø, 8gm, 8gn og 8go Rødovre
BBR-ejendomsnr.	46
Skæringsdato	juli 1956
Tekniske installationer	- Antenneanlæg - Centralvarmeanlæg - Elkomfurer - Forsyning fra fællesvarmecentral - Fællesvaskeri - Køleskabe - Renholdelsesplanlæg - Vaskerianlæg
Beboerfaciliteter	- Badstuer - Beboerklubber - Hobbyrum
Opvarmning	Fjernvarme

Ændring i boligafgifter og lejer					
	Primo	Dato	Ændring	Ultimo	Årsbasis
Beboelse	751,63	01.01.2013	4%	781,68 pr. m ²	787.000
Erhverv	692,13	01.01.2013	Individuel	698,29 pr. m ²	1.000
Erhverv	698,29	01.03.2013	Individuel	717,89 pr. m ²	4.000
Erhverv	717,89	01.04.2013	Individuel	704,82 pr. m ²	-3.000
Erhverv	704,82	01.09.2013	Individuel	772,58 pr. m ²	15.000
Erhverv	772,58	01.10.2013	Individuel	611,70 pr. m ²	-37.000

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2013

Konto	Note		2013	Budget (ikke-revideret)	
				i 1.000 kr.	
				2013	2014
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse på lån til forbedringsarbejder:			
		1. Afdrag	951.677	833	918
		2. Renter	510.909	471	464
		3. Administrationsbidrag	40.927	37	35
			1.503.513		
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afskrivning	0	0	350
		2. Fraflyttede andelshaveres godtgjorte forbedringsarbejder	11.760	12	12
			11.760		
127		Ydelse på lån til byggeskaderenoveringer			
		1. Afdrag	946.675	119	133
		2. Renter	1.235.846	60	32
		3. Administrationsbidrag	103.616	11	11
		4. Offentlig tilskud	-2.078.426	-14	-2
			207.711		
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Konstaterede tab	34.265	5	0
		2. Dækket af dispositionsfonden	-34.265	-5	0
			0		
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Konstaterede tab	536.462	349	450
		2. Dækket af henlæggelse	-536.462	-349	-450
			0		
131		Andre renter:			
		Renter af gæld til foreningen	0	443	219
		Omkostninger, lånekonvertering mm.	1.601	0	0
		Forskellige renter	1.114	0	0
		Udestående fordringer, fraflyttere	47.707	0	0
			50.422		
133		Afvikling af underskud	0	0	1.382
134	10	Korrektioner vedr. tidligere år	89.872	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			1.863.278	1.972	3.554
UDGIFTER I ALT			19.320.136	20.645	21.124
140		Årets overskud, der anvendes til: Overført til opsamlet resultat	1.639.398		
			20.959.534	20.645	21.124

Balance

Pr. 31. december 2013

Konto Note		2013	i 1.000 kr. 2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	25.850.693 25.851
		Kontantværdi pr. 1.10.2012 kr. 208.000.000	
		heraf grundværdi kr. 73.844.400	
		Anskaffelsessum i alt	25.850.693 25.851
<u>Forbedringsarbejder</u>			
303.1	14	Forbedringsarbejder m.v.	15.068.531 27.183
303.2	15	Bygningsrenovering m.v.	152.683.087 148.530
303.3	16	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	119.378 125
			167.870.996 175.839
304.5		Andre driftsstøttelån	15.510.000 15.510
		Anlægsaktiver i alt	209.231.689 217.199
Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:	
	17	1. Boligafgifter og lejer	169.377 88
	18	4. Fraflytninger	838.514 904
		heraf til inkasso kr. 425.184	
		6. Boligandele udlagt af afdelingen	317.600 316
		6. Indskud Fællesvarmecentralen	36.700 37
		6. Andre debitorer	10.289.518 2.246
		7. Forudbetalte udgifter m.m.	171.426 601
			11.823.134
<u>Andre omsætningsaktiver:</u>			
307		Likvide beholdninger:	
		1. Kassebeholdning	6.057 5
		2. Bankindestående	17.413 1
		3. Tilgodehavende hos foreningen	22.790.666 14.225
			22.814.135
		Omsætningsaktiver i alt	34.637.269 18.422
		AKTIVER I ALT	243.868.958 235.621

Noter til årsregnskab for 2013

Konto	Note	Specifikation	2013	Budget (ikke-revideret) i 1.000 kr.	
				2013	2014
101/105	1	Nettokapitaludgifter			
101.1		Prioritetsafdrag	70.997	68	70
101.2		Prioritetsrenter	20.047	25	21
101.3		Administrationsbidrag	6.159	6	6
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter, Dispositionsfonden	138.362	156	138
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter, Landsbyggefonden	276.724	259	277
		Nettokapitaludgifter i alt	512.288	514	512
107	2	Vandafgift			
		Forbrugsafhængig vandafgift	1.263.044	1.779	1.167
		Vandafgift i alt	1.263.044	1.779	1.167
109	3	Renovation			
		Dagrenovation	838.154	609	215
		Anden renovation	72.058	68	47
		Renovation i alt	910.212	677	262
112	4	Bidrag til boligorganisationen			
		Grundbidrag, kr. 3.435 pr. enhed	1.132.864	1.167	1.167
		Tillægsydelse:			
		Varmeregnskabsbidrag, kr. 123 pr. enhed	39.483	39	41
		Boligafgiftsopkrævningsbidrag, kr. 77 pr. enhed	25.395	26	27
		Kortvaskeri, kr. 156 pr. enhed	49.452	49	52
		Bidrag til boligorganisationen i alt	1.247.194	1.281	1.287
114	5	Renholdelse			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn/ejendomsfunktionærer	1.962.515	2.036	2.171
		Funktionærtillæg, telefon m.v.	21.227	31	25
		Ejendomsfunktionærer i alt	1.983.742	2.067	2.196
		Trappevask, rengøringsartikler	327.818	246	277
		Snerydning	86.555	97	59
		Renholdelse i alt	2.398.114	2.410	2.532

Noter til årsregnskab for 2013

Konto	Note	Specifikation	2013	Budget (ikke-revideret) i 1.000 kr.	
				2013	2014
118/203	8	Særlige aktiviteter			
		Lønudgifter	925	434	468
		Rengøring eksternt	149.020	0	0
		Fællesvaskeri i alt	149.945	434	468
118.2		<u>Fællesfaciliteter</u>			
		Beboerservice	49.932	53	81
		Boldklubben	5.119	0	0
		Beboerklubber	146.288	120	122
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	201.338	173	203
118.3		<u>Selskabslokaler</u>			
		Rengøring	20.934	47	23
		Porcelæn m.m.	1.127	3	3
		Udgifter selskabslokaler i alt	22.061	50	26
203.3		Indtægter, selskabslokaler	-12.250	-15	-15
		Selskabslokaler i alt	9.811	35	11
119	9	Diverse udgifter			
		BL og Beboerbladet	37.675	34	35
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	49.699	36	48
		Kurser, møder m.v., ejendomsfunktionærer	18.657	20	23
		Medlemsmøder	9.725	12	12
		Blomster og gaver	7.662	6	7
		Varmecentral	553.917	943	646
		Indeksunderskud	546	0	0
		Forskellige udgifter	633	1	1
		Revision af ejerforening	4.375	0	0
		Uforudsete udgiftsstigninger	0	223	247
		Diverse udgifter i alt	682.889	1.275	1.019
134	10	Korrektioner, tidligere år			
		Fraflyt	21.020		
		Håndværker regninger	11.502		
		Forsikringer	57.351		
		Korrektioner i alt	89.872	0	0
202	11	Renteindtægter			
		Renter af mellemregningskonto, 0,90%	176.811		
		Indestående i pengeinstitutter m.m.	878		
		Udestående fordringer, fraflyttere	16.948		
		Andre debitorer	5.899		
		Renteindtægter i alt	200.537	0	275
206	12	Korrektioner, tidligere år			
		Håndværker regninger	7.875		
		Korrektioner i alt	7.875	0	0

Noter til årsregnskab for 2013

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2013	2012
		<u>Bolignet lavhuse</u>		
		Afholdte udgifter, primo	2.049.045	2.355
		Kurstab og omkostninger	-10.081	0
		Afholdte udgifter indeværende år	0	144
			2.038.965	2.499
		- Tilskud	0	450
		Afholdte udgifter, ultimo	2.038.965	2.049
		Afdrag indeværende år	108.974	0
		Afskrivning indeværende år	242.679	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	351.653	0
		Saldo ultimo	1.687.312	2.049
		<u>Vinduesudskiftning, lavhuse, 2001</u>		
		Afholdte udgifter, primo	14.095.537	13.894
		Kurstab og omkostninger	72	202
		Afholdte udgifter, ultimo	14.095.609	14.096
		Afdrag og afskrivning primo	5.322.371	4.650
		Afdrag indeværende år	582.401	673
		Afskrivning indeværende år	3.523.345	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	9.428.118	5.322
		Saldo ultimo	4.667.491	8.773
		<u>Udskiftning af radiatorer</u>		
		Afholdte udgifter, primo	5.124.988	4.193
		Afholdte udgifter indeværende år	0	932
			5.124.988	5.125
		Afdrag og afskrivning primo	349.800	0
		Afdrag indeværende år	106.386	0
		Afskrivning indeværende år	0	350
		Afdrag og afskrivning ultimo	456.186	350
		Saldo ultimo	4.668.802	4.775
		<u>Salg af vaskeri</u>		
		Afholdte udgifter, primo	1.001.147	0
		Afholdte udgifter indeværende år	0	1.001
		Afholdte udgifter, ultimo	1.001.147	1.001
		Overført til fællesvaskeriet Ruskær	1.001.147	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	1.001.147	0
		Saldo ultimo	0	1.001
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	15.068.531	27.183

Noter til årsregnskab for 2013

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2013	2012
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	6.622.185	4.965
		- Årets forbrug	-2.578.545	-1.275
		+ Årets henlæggelse	2.932.000	2.932
		Saldo ultimo	6.975.640	6.622
402	20	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning		
		Saldo primo	727.059	770
		+ Årets henlæggelse	432.000	413
		- Årets forbrug	-497.590	-456
		Saldo ultimo	661.470	727
405	21	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	658.539	788
		+ Årets henlæggelse	467.000	430
		- Årets forbrug	-536.462	-560
		Saldo ultimo	589.077	659
406	22	Andre henlæggelser		
		<u>Driftstøttelån, helhedsplan</u>		
		Saldo primo	25.485.190	14.129
		- Forbrugt i året	-7.291.177	0
		+ Årets henlæggelse (konto 124)	3.868.700	0
		+ Korrektion vedr. tidligere år	0	11.356
		Saldo ultimo	22.062.713	25.485
407	23	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-4.147.243	0
		- Budgetmæssig afvikling	0	-7.053
		- Årets overskud (konto 140)	1.639.398	1.597
		+ Overført til drift (konto 203.6)	0	1.309
		Opsamlet resultat i alt	-2.507.845	-4.147
421	24	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	743.573	3.967
		Beboere	66.318	56
		Skyldige feriepenge	281.909	244
		Afsætn. Nedrivningssagen	173.592	50
		Afsætnings kto. sag 30320524 Rambøll	0	16
		Afsætningskonto sag 303105 Bolignet	0	52
		Afsætningskonto sag 303107 Radiator	133.155	212
		Skyldige omkostninger i alt	1.398.546	4.596

Administrationspåtegning

København, den 6. maj 2014
Boligforeningen AAB

Christian Høgsbro
Adm. Direktør

Helle Friis Nielsen
Økonomichef

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Boligforeningen AAB

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen AAB, afdeling 43 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. 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 ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 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.

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.

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 afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.