

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2015/2016
 Regnskabsperiode fra 01-07-2015
 Regnskabsperiode til 30-06-2016

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	464	LBF's afdelingsnr.	2001	Kommunenr.	151
Ballerup Ejendomsselskab		4717-5 Søfryd		Ballerup Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Søndergårds Alle 3-11 2760 Måløv		Hold-an Vej 7 2750 Ballerup	
		Matrikel nr. BBR-ejendomsnr. 148174			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	29778572	Telefon	44 77 20 00
Fax	33 63 10 01			Fax	44 77 27 30
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-soenderhaven- soefryd@kab-	E-postadr.	kommune@balk.dk
CVR-nr.	24237311				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	5.547,94	56	1	56,00
I alt	5.547,94	56		56,00
Almene familieboliger				
2 rum	153,00	2		
3 rum	4.057,94	42		
4 rum	1.337,00	12		
	5.547,94	56		
Lejeoplysninger i alt	5.547,94	56		56,00

Udarbejdet den 9.08.2016, af Camilla Norup Andersen, Kundecenter B
 Fremsendt urevideret til afdelingsbestyrelsen den 12.08.2016
 Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den 01.11.2016

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den

 formand

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	56	5.548	01.02.2013	2013
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	56	5.548		

Affald

 Kildesortering affald, uden for boligen Ja
Forbrugsmåling

 Vandmåling, individuel Ja

 El-måling, individuel Ja
Varmeforsyning

 Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie Ja

 Varmepumpeanlæg, jordvarme Ja
Lejeoplysninger for boligen
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familie- boliger
1.067,12

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-07-2015
Forhøjelse pr. m ² i kr.	12,61
Forhøjelse i %	1,18%
Forhøjelse i alt på årsbasis	69.000 69.000

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-07-2016
Forhøjelse pr. m ² i kr.	0,00
Forhøjelse i %	0,00%
Forhøjelse i alt på årsbasis	0,00 0,00

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
	UDGIFTER			
	ORDINÆRE UDGIFTER			
105.9	1) Nettokapitaludgifter	<u>3.763.040</u>	<u>3.798</u>	<u>3.782</u>
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	120.717	138	112
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	6.000	11	11
109	Renovation	126.515	129	132
110	Forsikringer	78.628	85	86
111	Afdelingens energiforbrug:			
	1 El til fællesarealer	25.827	67	44
	3 Målerpasning	27.320	29	29
		<u>53.146</u>	<u>96</u>	<u>73</u>
112	Bidrag til Ballerup Ejendomsselskab:			
	2) 1 Administrationsbidrag	<u>296.144</u>	<u>302</u>	<u>301</u>
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	<u>681.150</u>	<u>761</u>	<u>715</u>
	Variable udgifter			
114	3) Renholdelse	530.052	624	593
115	4) Almindelig vedligeholdelse	43.326	16	16
116	5+10) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1 Afholdte udgifter	212.807	201	548
	2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-212.807	-201	-548
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117	10) Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1 Afholdte udgifter	11.250	2	15
	2 Heraf dækket af henlæggelser	-11.250	-2	-15
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
119	6) Diverse udgifter	7.342	28	28
	8999 Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	<u>0</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
119.9	Variable udgifter i alt	<u>580.720</u>	<u>683</u>	<u>652</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter			Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
10)	Henlæggelser	kr./m ²			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	115,36	640.000	640	819
121	Istandsætt. ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	9,91	55.000	55	55
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	0,90	5.000	5	5
124.8	Henlæggelser i alt		700.000	700	879
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		5.724.911	5.942	6.028
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
129	10) 1 Tab ved lejeledighed m.v.		0	13	13
	2 Dækket af henlæggelser		0	-13	-13
			0	0	0
130	10) 1 Tab ved fraflytninger		24.097	0	0
	2 Dækket af henlæggelser		-17.976	0	0
	3 Dækket af dispositionsfonden		-6.121	0	0
			0	0	0
131	7) Andre renter		76	0	0
134	8) Korrektioner fra tidligere år		205.517	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		205.593	0	0
139	UDGIFTER I ALT		5.930.504	5.942	6.028
140	Årets overskud:				
11)	Afvikling af sag 1000 Hårde hvidevare	567.657			
	Årets overskud i alt		567.657	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		6.498.161	5.942	6.028

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
	INDTÆGTER			
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
1	Almene familieboliger	5.920.344	5.920	6.003
202	7) Renter	79.164	22	25
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>5.999.508</u>	<u>5.942</u>	<u>6.028</u>
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
206	9) Korrektioner fra tidligere år	498.654	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>498.654</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>6.498.161</u>	<u>5.942</u>	<u>6.028</u>

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
301	1 Ejendommens anskaffelsessum	121.284.523	121.285
	1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	93.000.000	
	2. Heraf grundværdi	14.320.100	
302.9	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>121.284.523</u>	<u>121.285</u>
303	Forbedringsarbejder:		
11)	1 Forbedringsarbejder m.v.	<u>26.815</u>	<u>594</u>
304.9	Anlægsaktiver i alt	<u>121.311.338</u>	<u>121.879</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305	Tilgodehavender:		
12)	1 Tilgodehavende leje inkl. varme	0	1
13)	3 Uafsluttede forbrugsregnskaber	484.232	493
	4 Beboere vedr. overdragelse m.v.	365.883	147
	48 Fraflyttere til inkasso	40.474	40
14)	5 Afsluttede forbrugsregnskaber	5.030	0
	6 Andre debitorer	5.995	12
	7 Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	<u>1.150.465</u>	<u>615</u>
		<u>2.052.080</u>	<u>1.309</u>
307	Likvide beholdninger:		
	6 Tilgodehavende hos Ballerup Ejendomsselskab	<u>1.674.688</u>	<u>1.930</u>
309.9	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.726.767</u>	<u>3.239</u>
310	AKTIVER I ALT	<u>125.038.106</u>	<u>125.118</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015	
PASSIVER			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 10)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.296.342	869
402 10)	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	146.310	103
405 10)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	39.639	53
406 10)	Andre henlæggelser	124.924	125
406.9	Henlæggelser i alt	<u>1.607.215</u>	<u>1.149</u>
LANGFRISTET GÆLD			
Finansiering af anskaffelsessum			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
3	BRFkredit	102.874.774	105.266
4	Landsbyggefonden	8.489.950	8.490
		<u>111.364.724</u>	<u>113.756</u>
409	Beboerindskud	2.428.612	2.294
411	Afskrivningskonto for ejendommen	7.499.669	5.108
		<u>9.928.281</u>	<u>7.402</u>
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	<u>121.293.005</u>	<u>121.158</u>
413	Andre lån:		
11)	1 Forbedringsarbejder m.v.	26.815	594
414	Andre beboerindskud:		
1	1 Forhøjet indskud, lejligheder	-18.338	0
	Langfristet gæld i alt	<u>121.301.482</u>	<u>121.753</u>
KORTFRISTET GÆLD			
419 15)	Uafsluttede forbrugsregnskaber	543.612	612
421 17)	Skyldige omkostninger	1.570.420	1.467
422	Mellemregning med fraflyttere	10.158	135
423	Forudbetalte boligafgifter og leje inkl. varme	5.220	0
		<u>2.129.409</u>	<u>2.214</u>
425	Anden kortfristet gæld:		
16)	1 Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2
426	Kortfristet gæld i alt	<u>2.129.409</u>	<u>2.216</u>
430	PASSIVER I ALT	<u>125.038.106</u>	<u>125.118</u>

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017	
1) NETTOKAPITALUDGIFTER				
	Prioritering ved nominelle lån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.391.477	2.394	2.440
	2 Prioritetsrenter	3.357.424	3.365	3.309
	3 Administrationsbidrag	297.996	298	298
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	6.046.897	6.057	6.047
	Prioritering ved indekslån:			
	2 -Rentebidrag	-2.283.856	-2.259	-2.265
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	-2.283.856	-2.259	-2.265
		3.763.040	3.798	3.782
2) ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL BALLERUP EJENDOMSSKAB				
	Pakker og moduler			
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag 56,00 lejemålsenheder á 142 kr.	7.952	8	9
	0113 Administrationsbidrag, stor pakke 56,00 lejemålsenheder á 3.600 kr.	201.600	205	204
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation 56,00 lejemålsenheder á 1.092 kr.	61.152	61	62
		270.704	274	275
	Obligatoriske ydelser			
	0210 Honorar varmeregnskab - Pakke C 56,00 lejemålsenheder á 212 kr.	11.872	12	12
	0214 Fraflyttere varme 4,00 lejemålsenheder á 212 kr.	848	2	1
	0216 Honorar vandregnskab - Pakke C 56,00 lejemålsenheder á 212 kr.	11.872	12	12
	0220 Fraflyttere vand 4,00 lejemålsenheder á 212 kr.	848	2	1
		25.440	28	26
		296.144	302	301

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
3) RENHOLDELSE			
114 1 Lønninger m.v.:			
Ejendomsfunktionærer	399.488	453	415
2 Rengøring	95.565	114	111
5 Traktoromkostninger	4.515	6	3
8 Renholdelse diverse:			
8002 Telefon, ejendomskontor	6.591	5	5
8003 Kontorhold	9.035	10	10
8004 IT, ejendomskontoret	8.877	11	11
8012 Udryddelse af skadedyr	846	2	2
8099 Renholdelse, diverse	2.809	15	10
82 Drift af ejendomskontor	2.328	8	26
	530.052	624	593
4) 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
1 Terræn	6.042	5	5
2 Bygning, klimaskærm	11.570	5	5
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	14.550	5	5
4 Bygning, fælles	3.515	0	0
5 Bygning, tekniske installationer	6.464	0	0
6 Materiel	1.185	1	1
	43.326	16	16
5) 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
1 Terræn	20.206	36	207
2 Bygning, klimaskærm	17.296	7	62
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.022	10	26
4 Bygning, fælles	9.606	2	13
5 Bygning, tekniske installationer	136.763	124	219
6 Materiel	27.914	22	22
	212.807	201	548
9999 Anvendt af henlæggelser	-212.807	-201	-548
	0	0	0

Noter	Resultat 2015/2016	Budget 2015/2016	Budget 2016/2017
6) 119 DIVERSE UDGIFTER			
1 Kontingent til BL	6.992	7	7
2 Beboermøder	0	2	2
Afdelingsbestyrelsen:			
4001 Rådighedsbeløb	351	10	10
4008 Mødeudgifter	0	2	2
4021 Telefon/Fax/Internet	0	4	4
4099 Diverse	0	3	3
	7.342	28	28
7) 202 RENTEINDTÆGTER			
1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	79.164	22	25
131 RENTEUDGIFTER			
4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	76	0	0
NETTORENTEINDTÆGTER	79.087	22	25
8) 134 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
2000 Ekstraordinære udgifter			
Honorar til advokat for tilbagebetalt ejendomsskat	205.517	0	0
	205.517	0	0
9) 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
2000 Ekstraordinære indtægter			
Ejendomsskat tilbagebetalt	493.240	0	0
9999 Diverse korrektioner	5.413	0	0
	498.654	0	0

Noter		Saldo pr. 01-07-2015	Henlagt 2015/2016	Anvendt 2015/2016	Saldo pr. 30-06-2016
10)	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	869.149	640.000	212.807	1.296.342
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	102.560	55.000	11.250	146.310
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	52.615	5.000	17.976	39.639
	5 - års eftersyn	125.000	0	76	124.924
	HENLÆGGELSER I ALT	1.149.324	700.000	242.109	1.607.215
11)303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	1000 Hårde hvidevare	594.472			
	Dækket af årets overskud		-567.657		
	Dispositionsfond			26.815	26.815
		594.472	-567.657	26.815	26.815

Afdelingen har modtaget lån fra boligorganisationen på 26.815 kr. til hårde hvidevare. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet helt eller delvist.

Noter		1.000 kr.	
		Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015
12)305.1	TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME		
	1000 Leje incl. varme (debetsaldo)	0	1
		0	1

		1.000 kr.	
		Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015
13)	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	371.275	290
	33 Vandregnskab	113.175	203
	35 Elregnskab	-218	0
		<hr/> 484.232	<hr/> 493
14)	305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	2.137	0
	52 Vandregnskab	2.894	0
		<hr/> 5.030	<hr/> 0
		1.000 kr.	
		Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015
15)	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	296.998	333
	33 Vandregnskab	246.614	279
		<hr/> 543.612	<hr/> 612
16)	425 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	52 Vandregnskab	0	2
		<hr/> 0	<hr/> 2
		1.000 kr.	
		Balance pr. 30-06-2016	Balance pr. 30-06-2015
17)	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	6000 Entreprenørgæld m.m.	1.158.602	1.295
	7241 Indskud forskudsvis betalt af kommunen	89.082	89
	8201 Feriepengeforpligtelse	66.743	68
	9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	28.074	13
	9800 Mellemlægning med KAB	0	2
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	227.918	1
		<hr/> 1.570.420	<hr/> 1.467

Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:

I forbindelse med årsregnskabsaflægningen gøres opmærksom på:

- at henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse sker i henhold til afdelingens 16-årige vedligeholdelsesplan. De planlagte arbejder i perioden 2016 til 2031 forventes finansieret via henlagte midler samt låneoptagelse.

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 04.10.2016

KAB s.m.b.a.

Marianne Vittrup
Kundechef

Camilla Norup Andersen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Ballerup Ejendomsselskab

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ballerup Ejendomsselskab, afdeling Søfryd, for regnskabsåret 01. juli 2015 - 30. juni 2016 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 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.

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 økonomiske stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Afdelingen 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 også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Årets resultat er et overskud på 567.657 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Almindelig vedligeholdelse	27.326
Andre renter	76
Ekstraordinære udgifter	205.517
Udgifter større end budgetteret i alt	232.919

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-34.960
Ejendomsskatter	-17.283
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-5.000
Renovation	-2.486
Forsikringer	-6.372
Afdelingens energiforbrug:	-42.854
Bidrag til Ballerup Ejendomsselskab:	-5.856
Renholdelse	-93.948
Diverse udgifter	-20.658
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-15.000
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-244.415

Indtægter større end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	-344
Renter	-57.164
Korrektioner fra tidligere år	-498.654
Indtægter større end budgetteret i alt	-556.161
I alt	-567.657