

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling

505411

Regnskabsperiode:

1. januar 2017

31. december 2017

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
De Unges Almene Boligselskab DUAB v/UBSBOLIG A/S Jernbanegade 4, 4 1608 København V. Tlf. 33 34 77 70 E-mail: jha@ubsbolig.dk CVRnr. 134 97 702	LBF afdelingsnummer: 1101 Lau.Sørensensvej Lauritz Sørensen Vej 3-13 2000 Frederiksberg	Frederiksberg kommune Rådhuset Smallegade 1 2000 Frederiksberg Tlf. 38 19 21 21 Faxnr. E-mail: Kommunenr. 147

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Samlet antal lejemålsenheder
Lejligheder	1	4.428,00	108	1	108
Lejligheder	1½	1.836,00	36	1	36
Lejligheder	2	236,00	4	1	4
Enkeltværelser		0,00	0	1	0
Garager og carporte		0,00	0	1/5	0
Lejemålsenheder og m2 i alt		6.500,00	148		148

Matrikelbetegnelser i afdelingen: BBR-ejendomsnumre :

Ejendommen matr. nr. 6 rg / 6 ql
Frederiksberg

23069-9

Skæringsdato for byggeregnskab eller driftsstart for afdelingen:

01.05.1994

Tilsagnsdato:

15.12.1992

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:

888,59

Lejeændringer i årets løb:

Ja

Dato for sidste lejeændring: 1. januar 2017
 Ændring i kr. på årsbasis: 82.416
 Ændring i %: 1,45%
 Ændring pr. m2: 12,68

Nøgletal for afdelingen:

	Pr. lejemålsenhed	Pr. m2
Henlæggelser/opsparing	31.085,23 kr.	707,79 kr.
Likvider; mellemregning og bank	37.823,96 kr.	861,22 kr.
Resultatkonto	736,06 kr.	16,76 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	12.241,07 kr.	278,72 kr.

Beboerfaciliteter og tekniske installationer:	Ja/Nej
Beboerhus	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
Fællesvaskeri	Ja
Vandinstallation :	
Tostrengt vandsystem	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg/genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg/bioværk	Nej
Affald :	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Nej
Forbrugsmåling :	
Vandmåling, individuel	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Nej
El-måling, kollektiv	Ja
Varmeforsyning :	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej
Installationer:	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej
Tørretumblere i de enkelte boliger	Nej
Komfurer i de enkelte boliger	Ja
Kogeplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Nej
Køleskabe i de enkelte boliger	Ja

			ej revideret	ej revideret
		Resultat	Budget	Budget
		2017	2017	2018
Note	Resultatopgørelse			
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	1.636.195	1.631.000	1.644.000
Offentlige og faste udgifter:				
107	2 Vandudgifter	239.621	257.000	223.000
109	3 Renovation	236.407	250.000	251.000
110	Forsikringer m.m.	119.485	133.000	123.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.1 Varme, fællesarealer incl. depotrum	50.687	55.000	55.000
	.2 El fællesarealer	126.223	169.000	148.000
	.3 Målerpasning m.v.	43.497	46.000	46.000
112	4 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	606.999	603.000	606.000
	.3 Bidrag til arbejdskapitalen	23.384	24.000	24.000
Offentlige og faste udgifter i alt		1.446.303	1.537.000	1.476.000
Variable udgifter:				
114	5 Renholdelse	587.976	601.000	637.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	470.986	202.000	207.000
116	7 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug	1.340.692	1.500.000	714.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-1.340.692	0	-714.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	151.620	150.000	150.000
	.2 Dækket af henlæggelser	-151.620	0	-150.000
118	8 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri	60.462	20.000	65.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	218.479	212.400	212.400
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	3.000	2.000	2.000
119	9 Diverse udgifter	38.967	41.000	41.000
Variable udgifter i alt		1.379.870	1.078.400	1.164.400
10 Henlæggelser:				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	748.100	748.100	877.000
122	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (B-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 403)	10.000	10.000	15.000
	.2 Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	124.368	130.000	130.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10.000	10.000
Henlæggelser i alt		892.468	898.100	1.032.000
Samlede ordinære udgifter i alt		5.354.836	5.144.500	5.316.400

		Resultat	ej revideret Budget	ej revideret Budget
Note	Resultatopgørelse	2017	2017	2018
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:				
125	<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	.1 Afdrag (konto 303.1)	523.727		
	.2 Renter	691.075		
	.3 Administrationsbidrag	62.987		
	.4 Ydelsesstøtte	-254.283	1.023.506	1.015.300
				1.025.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget	60.700	60.700	70.800
129	.1 Tab ved lejeledighed m.v.:	8.365	15.000	10.000
	.2 - Dækket af dispositionsfonden	-8.365	0	-15.000
				-10.000
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	350	25.000	40.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-350	-25.000	-40.000
	.3 - Dækket af dispositionsfonden	0	0	0
134	11 Ekstraordinære udgifter	892	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt		1.085.098	1.076.000	1.095.800
UDGIFTER I ALT		6.439.934	6.220.500	6.412.200
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		6.439.934	6.220.500	6.412.200
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	<u>Boligafgifter og leje:</u>			
12	.2 Kollegier	5.775.840	5.776.300	5.912.600
202	13 Renteindtægter	136.479	68.000	102.000
203	8 <u>Andre ordinære indtægter:</u>			
	.2 Drift af fællesvaskeri	103.895	105.000	115.000
	.3 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	197.136	196.400	196.400
	.6 Tidligere års resultat	74.800	74.800	86.200
Ordinære indtægter i alt		6.288.150	6.220.500	6.412.200
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	14 Ekstraordinære indtægter	2.241	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt		2.241	0	0
INDTÆGTER I ALT		6.290.391	6.220.500	6.412.200
Årets underskud som overføres til konto 407		149.543		
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		6.439.934	6.220.500	6.412.200

Note	AKTIVER		Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16 (1.000 kr.)
	Anlægsaktiver:			
301	15 Ejendommens anskaffelsessum		54.452.601	54.453
	.1 Kontantværdi iht. seneste vurdering	173.000.000		
	.2 Heraf udgør grundværdien	<u>13.167.000</u>		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		<u>18.350.481</u>	<u>18.125</u>
	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>72.803.082</u>	<u>72.578</u>
303	<u>Forbedringsarbejder:</u>			
16	.1 Forbedringsarbejder m.v.		<u>20.995.892</u>	<u>21.580</u>
	Anlægsaktiver i alt		93.798.974	94.158
	Omsætningsaktiver:			
305	<u>Tilgodehavender:</u>			
	.1 Leje inkl. varme		40.421	29
	.2 Beboerindskud		82.455	0
17	.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		512.007	460
18	.4 Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	<u>76.762</u>	<u>159.955</u>	<u>76</u>
19	.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		0	43
20	.6 Andre debitorer		119.076	31
21	.7 Forudbetalte udgifter (periodisering)		52.827	43
307	<u>Likvide beholdninger:</u>			
	.1 Kassebeholdning, bestyrelse og inspektør	0		4
	.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>5.597.947</u>	<u>5.597.947</u>	<u>6.527</u>
	Omsætningsaktiver i alt		6.564.688	7.213
	AKTIVER I ALT		100.363.662	101.371

Note	PASSIVER	Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	22 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.862.341	3.455
403	23 Istandsættelse ved fraflytninger (B-ordning)	759.342	806
404	24 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	871.490	842
405	25 Tab ved lejeledighed og fraflytninger	107.441	98
Henlæggelser i alt		4.600.614	5.201
407	26 Resultatkonto	108.938	333
Henlæggelser fratrullet evt. underskud		4.709.552	5.534
Langfristet gæld:			
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>			
408	27 Oprindelig prioritetsgæld	38.819.187	40.342
409	Beboerindskud	582.040	582
411	Afskrivningskonto for ejendommen	33.402.375	31.653
Finansiering af anskaffelsessum		72.803.602	72.577
<u>Andre lån:</u>			
413	28 .1 Forbedringsarbejder m.v.	20.995.892	21.520
Langfristet gæld i alt		93.799.494	94.097
Kortfristet gæld:			
419	29 Uafsluttede forbrugsregnskaber	667.408	665
421	30 Skyldige omkostninger	332.105	361
422	Mellemregning med fraflyttere	41.834	14
423	Deposita og forudbetalt leje	813.269	700
Kortfristet gæld i alt		1.854.616	1.740
PASSIVER I ALT		100.363.662	101.371

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2017	ej revideret Budget 2017	ej revideret Budget 2018
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		<u>Prioritering ved indeksslån :</u>			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	1.748.621	2.026.000	2.040.000
	.2	Prioritetsrenter	1.063.525	0	0
	.3	Administrationsbidrag	69.982	0	0
104	.2	Rentebidrag	-245.483	0	0
	.3	Ydelsesstøtte	-602.546	0	0
	.4	Ungdomsboligbidrag	-397.904	-395.000	-396.000
			1.636.195	1.631.000	1.644.000
2	107	Vandudgifter			
		Vandforbrug 6.691 m3 (2016: 6.366 m3)	239.621	257.000	223.000
			239.621	257.000	223.000
3	109	Renovation			
		Kommunal renovationsafgift	230.719	240.000	239.000
		Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	2.907	2.000	2.000
		Containerleje og storskrald m.v.	2.781	8.000	10.000
			236.407	250.000	251.000
4	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed	3.723,85	551.129	548.000
		Indstillingshonorar pr. lejemålsenhed	377,50	55.870	55.000
		Bidrag til boligorg. arbejdskapital som udgør pr. lejemålsenhed kr.	158,00	23.384	24.000
			630.383	627.000	630.000
5	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	378.667	391.000	407.000
		Telefon	4.841	8.000	8.000
		Kørsel	981	16.000	16.000
		Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	181.939	160.000	180.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	21.548	26.000	26.000
			587.976	601.000	637.000

Note	Konto	Faste noter	Resultat	ej revideret	ej revideret
			2017	Budget 2017	Budget 2018
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
		.1 Terræn	5.399	5.000	5.000
		.2 Bygning, klimaskærm	56.347	26.000	26.000
		.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	108.025	40.000	40.000
		.4 Bygning, fælles indvendig	155.456	30.000	30.000
		.5 Bygning, tekniske installationer	139.087	94.000	99.000
		.6 Materiel	6.672	7.000	7.000
			470.986	202.000	207.000
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		.1 Terræn	79.025	121.000	40.600
		.2 Bygning, klimaskærm	388.443	384.000	25.000
		.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	205.174	247.000	238.300
		.4 Bygning, fælles indvendig	409.100	385.000	41.800
		.5 Bygning, tekniske installationer	258.950	363.000	350.700
		.6 Materiel	0	0	17.600
			1.340.692	1.500.000	714.000
8	118	Særlige aktiviteter			
		.1 <u>Drift af fællesvaskeri</u>			
		Indkøb af vaskemidler	29.446	0	25.000
		Reparationer af maskiner m.v.	31.016	20.000	40.000
		Udgifter i alt	60.462	20.000	65.000
		Vaskeriindtægter	-103.895	-105.000	-115.000
		Drift af fællesvaskeri i alt	-43.433	-85.000	-50.000
		.2 <u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
		Internet	202.273	196.400	196.400
		Telefon	16.206	16.000	16.000
		Udgifter i alt	218.479	212.400	212.400
		Internetindtægter	-197.136	-196.400	-196.400
		Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	21.343	16.000	16.000
		.3 <u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
		Rengøringsartikler, service m.v.	3.000	2.000	2.000
		Udgifter i alt	3.000	2.000	2.000
		Drift af selskabslokaler m.v. i alt	3.000	2.000	2.000
			-19.090	-67.000	-32.000

Note Konto		Faste noter		Resultat 2017	ej revideret Budget 2017	ej revideret Budget 2018
9	119	Diverse udgifter				
		Kontingent til BL		18.885	19.500	19.500
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.		10.889	15.000	15.000
		Beboeraktiviteter		5.514	5.000	5.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.		782	1.000	1.000
		Juridisk assistance, honorarer og gebyrer		2.897	0	0
		Øvrige udgifter		0	500	500
				38.967	41.000	41.000
10	120 - 123	Henlæggelser				
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)		748.100	748.100	877.000
		Henlæggelse pr. m2	115,09			
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (B-ordn.)				
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.403)		10.000	10.000	15.000
		Henlæggelse pr. m2	1,54			
	122	.2 Henlægg. til indvendig vedligeholdelse (kto.404)		124.368	130.000	130.000
		Henlæggelse pr. m2	19,13			
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)		10.000	10.000	10.000
		Henlæggelse pr. m2	1,54			
				892.468	898.100	1.032.000
11	134	Ekstraordinære udgifter				
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:				
		Afskrevet kassebeholdning		892	0	0
				892	0	0
12	201	Boligafgifter og leje m.v.				
		Huslejeindtægter for regnskabsåret		5.775.840	5.776.300	5.912.600
		Husleje pr. bruttoareal	888,59			
		Bruttoetageareal i m2	6.500			
				5.775.840	5.776.300	5.912.600
13	202	Renter m.v.				
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen		136.035	68.000	102.000
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen	2,12%			
		Øvrige renter		444	0	0
				136.479	68.000	102.000
14	206	Ekstraordinære indtægter				
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:				
		Indtægtsført vedr. fraflyttere m.m.		2.241	0	0
				2.241	0	0

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16 (1.000 kr.)
15	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Saldo primo	54.452.601	54.453
			54.452.601	54.453
16	303	Forbedringsarbejder		
		Udskiftning af varmt- og koldtvandssystem:		
		Saldo primo	60.700	668
		- Årets afskrivninger	-60.700	-133
		- Dækket af henlæggelser	0	-278
		- Dækket af kreditforeningslån	0	-196
		I alt	0	61
		EGNE MIDLER I ALT	0	61
		Facaderenovering:		
		Saldo primo	21.519.620	22.027
		+ Tilgang i året	0	196
		- Afdrages jf. konto 125	-523.727	-507
		- Energitilskud	0	-196
			20.995.893	21.520
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	20.995.893	21.520
			20.995.892	21.580
17	305	.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	512.007	460
			512.007	460

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16
			(1.000 kr.)	
18	305	.4 Fraflytninger		
		Fraflytningssager	78.341	10
		Sager til inkasso/advokat	76.762	66
		Sager med frivilligt forlig	4.852	0
			159.955	76
19	305	.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenneregnskab:		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	79.815	233
		Administrationshonorar UBS	9.805	10
		- Opkrævet aconto hos lejere	0	-258
		- Overført til driften	-132.941	0
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	43.321	58
			0	43
20	305	.6 Andre debitorer		
		Andet, ungdomsboligbidrag og vaskeri	118.476	31
		Forsikringsager	600	0
			119.076	31
21	305	.7 Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		Vand, Frederiksberg Forsyningsselskab	19.662	17
		Dansk Kabel TV m.m.	33.165	26
			52.827	43
22	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	3.454.933	3.613
		+ Henlagt jf. konto 120	748.100	589
		- Forbrug i året jf. konto 116	-1.340.692	-747
		- Forbrug i året jf. konto 303	0	-278
		+ Andel af årets overskud	0	278
			2.862.341	3.455
		Opsparing i alt pr m2	440,36	
23	403	Fælleskonto ved fraflytninger (B-ordning)		
		Saldo primo	806.171	789
		+ Henlagt jf. konto 122.1	10.000	20
		- Forbrug i året jf. konto 117	-56.829	-3
			759.342	806
		Opsparing i alt pr m2	594,52	

Lau.Sørensensvej
DUAB

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16 (1.000 kr.)
24	404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	841.913	800
		+ Henlagt jf. konto 122.1	124.368	130
		- Forbrug i året jf. konto 117	-94.791	-88
		Opsparing i alt pr m2 <u>620,88</u>	871.490	842
25	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	97.791	88
		+ Henlagt jf. konto 123	10.000	20
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	-350	-10
		Opsparing i alt pr m2 <u>16,53</u>	107.441	98
26	407	Resultatkonto		
		Saldo primo	333.281	339
		Budgetmæssig afvikling	-74.800	-115
		Årets underskud	-149.543	0
		Andel af årets overskud	0	109
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne <u>1,69%</u>	108.938	333

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.17	Sidste år 31.12.16 (1.000 kr.)
27	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Hovedstol		
		BRF Kredit	15.810.570	16.535
		BRF Kredit	307.382	320
		Nykredit, etape 2	1.224.946	1.274
		Nykredit, etape 2	18.210.654	18.939
		Nykredit, etape 2	214.455	223
		Boligselskabernes Landsforening	1.014.040	1.014
		BL, etape 2	2.037.140	2.037
			38.819.187	40.342
28	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Hovedstol		
		LR Realkredit	5.040.729	5.165
		LR Realkredit	15.299.657	15.676
		LR Realkredit	655.506	679
			20.995.892	21.520
29	419	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	667.408	665
			667.408	665
30	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	35.104	38
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	141.749	184
		Afdelingsbestyrelsen	2.136	0
		Periodisering af driftsudgifter	19.598	23
		Beboerforeningskonto	133.518	116
			332.105	361

ADMINISTRATORS PÅTEGNING:

Nærværende regnskab forelægges herved til underskrift.

København den 2. maj 2018

Iben Koch
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING:

Til afdelingen og øverste myndighed i afdeling 411, Lauritz Sørensenvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for De Unges Almene Boligorganisation, afdeling 411, Lauritz Sørensenvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i 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 forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 er 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. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af 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 i denne udtalelse.

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

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Brøndby den 2. maj 2018

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

AFDELINGSBESTYRELSENS PÅTEGNING:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse:

Frederiksberg den :

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse:

København den :

17. Kommentarer til årsregnskabet for afdeling 11, Lauritz Sørensensvej

17.1 Resultatopgørelsen

Årets resultat udviser et underskud på kr. 149.543. Underskuddet skyldes primært et højere forbrug til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Det fremgår af note 8, at der er et regnskabsmæssigt overskud på kr. 43.433 (budget for 2017 kr. 85.000) vedrørende vaskeriet. Beløbet skal dække forbrug af el og vand samt henlæggelser til fornyelser af maskiner. Vi gør opmærksom på, at revisionen ikke kan sikre, at registreringen af indtægter vedrørende vaskeri og telefondrift er fuldstændig.

17.2 Tilgodehavender

Der er tilgodehavender hos fraflyttere på 159.955, heraf er kr. 76.762 overdraget til incasso (sidste år var der samlede tilgodehavender på kr. 76.251),. Der er henlagt til imødegåelse af tab ved lejeledighed og fraflytninger med kr. 107.441. Vi vurderer, at henlæggelsen er tilstrækkelig. Der er budgetteret med en henlæggelse i 2018 på kr. 10.000.

17.3 Opsamlede henlæggelser

Balancens konto 403 indeholder opsamlede henlæggelser kr. 759.342 til dækning af udgifter ved fraflytninger. Saldoen udgør kr. 5.131 pr lejemål.

Balancens konto 401 indeholder henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser med kr. 2.862.341. Det svarer til kr. 440 pr. m².

Boligorganisationens vurdering af sammenhængen mellem den aktuelle henlæggelsessaldo på konto 401 og det budgettede fremtidige forbrug tager hensyn til likviditetsforløbet for planlagt periodisk vedligehold og fornyelser inden for den nærmeste 10 års periode. Selv om der ved beregningen af det årlige henlæggelsesbehov også tages hensyn til vedligeholdelses- og fornyelsesemner, som ligger mere end 10 år efter balancedagen, foretages der ikke en konkret beregning af, hvorvidt likviditeten på længere sigt (ud over tidshorisonten på 10 år) forventes at være tilstrækkelig. Dette indebærer principielt en risiko for, at ejendommen kommer i en situation, hvor der over en 10-årig periode skal opspares uforholdsmæssigt meget til at finansiere en udskiftning af større bygningsdele, som har forventede levetider på måske 20 år eller mere.

Boligorganisationens beregninger viser, at der vil være tilstrækkelig likviditet til at gennemføre de planlagte arbejder i den kommende 10 års periode.