



Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2016
Regnskabsperiode fra 01-01-2016
Regnskabsperiode til 31-12-2016

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	255	LBF's afdelingsnr.	501	Kommunenr.	101
Boligselskabet AKB, København		1041-8 Øbrohus		København Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Jagtvej 219 A-K 2100 København Ø Matrikel nr. 5916 Udenbys Klædebo BBR-ejendomsnr. 271862		Rådhuset 1599 København V	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	39 29 76 75	Telefon	33 66 33 66
Fax	33 63 10 01			Fax	33 66 70 05
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		1041-8@kab-bolig.dk		tmf@tmf.kk.dk	
CVR-nr.	26433762				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	11.960,70	224	1	224,00
Almene ungdomsboliger	932,00	26	1	26,00
I alt	12.892,70	250		250,00
Almene familieboliger				
1 rum	4.751,50	106		
2 rum	6.778,80	114		
3 rum	430,40	4		
Almene ungdomsboliger				
1 rum	687,80	15		
Enkeltværelser/hybler	244,20	11		
	12.892,70	250		
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	2.473,80	10	1 pr. påbeg. 60 m ²	42,00
Institutioner	0,00	0	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Fællesfaciliteter	0,00	0		0,00
Garager/Carporte m.v.	134,00	7	1/5	1,40
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	0	1/20	0,00
Øvrige lejemål i alt	2.607,80	17		43,40
Lejeoplysninger i alt	15.500,50	267		293,40

Udarbejdet den 17. februar 2017 af Thomas Ulrich Larsen, Kundecenter D
Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den 7. marts 2017

Godkendt på afdelingsmødet den 25. april 2017

**Resultatopgørelse**Boligselskabet AKB, København
1041-8 ØbrohusBudgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017	
UDGIFTER				
ORDINÆRE UDGIFTER				
105.9 1	Nettokapitaludgifter	<u>568.657</u>	<u>638</u>	<u>638</u>
Offentlige og andre faste udgifter				
106	Ejendomsskatter	1.269.401	1.292	1.277
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	569.788	576	538
109	Renovation	454.770	501	489
110	Forsikringer	263.543	278	272
111	Afdelingens energiforbrug:			
1	El til fællesarealer	322.699	258	319
2	El til ungdomsboliger	22.603	35	23
3	Målerpasning	171.906	167	167
		<u>517.209</u>	<u>460</u>	<u>509</u>
112	Bidrag til Boligselskabet AKB, København:			
2 1	Administrationsbidrag	1.160.043	1.180	1.182
2	Dispositionsfond	163.717	166	167
3	Arbejdskapital	46.357	47	47
		<u>1.370.117</u>	<u>1.393</u>	<u>1.396</u>
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
1	A - indskud	30.100	30	30
2	G - indskud	808.942	803	822
		<u>839.042</u>	<u>833</u>	<u>852</u>
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	<u>5.283.871</u>	<u>5.333</u>	<u>5.333</u>
Variable udgifter				
114 3	Renholdelse	2.439.415	2.476	2.352
115 4	Almindelig vedligeholdelse	48.749	80	80
116 5 + 12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
1	Afholdte udgifter	2.049.502	2.023	2.937
2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.049.502	-2.023	-2.937
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117 12	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
1	Afholdte udgifter	24.706	65	65
2	Heraf dækket af henlæggelser	-24.706	-65	-65
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
12	Indvendig vedligeholdelse:			
1	Afholdte udgifter	234.447	360	360
2	Heraf dækket af henlæggelser	-234.447	-360	-360
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	Særlige aktiviteter:			
6 1	Drift af vaskeri	108.840	229	184
7 2	Drift af fælles beboerlokaler	74.572	50	87
		<u>183.412</u>	<u>279</u>	<u>271</u>

**Resultatopgørelse**

Boligselskabet AKB, København

1041-8 Øbrohus

Budgetterne er ikke underlagt
revision

1.000 kr.

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
	INDTÆGTER			
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	10.895.209	11.299	10.899
	Almene ungdomsboliger	717.216	319	731
	Hjemfald	441.420	451	441
	2 Erhverv	2.218.638	2.118	2.205
	4 Kældre m.v.	37.640	36	36
	5 Garager m.v.	7.212	7	7
	6 Forbedringsarbejder	148.860	146	150
		<u>14.466.194</u>	<u>14.376</u>	<u>14.469</u>
202	9 Renter	71.258	82	37
203	Andre ordinære indtægter:			
	6 4 Drift af vaskeri	274.213	226	264
	7 5 Drift af fælles beboerlokaler	30.830	27	28
	8 Diverse indtægter	222	9	7
	12 9 Overført fra opsamlet resultat	18.000	18	0
		<u>323.265</u>	<u>280</u>	<u>299</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>14.860.717</u>	<u>14.738</u>	<u>14.805</u>
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:			
	16 11 Tilskud dispositionsfond, frikøb	113.192	195	114
206	11 Korrektioner fra tidligere år	1.445.957	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>1.559.149</u>	<u>195</u>	<u>114</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>16.419.867</u>	<u>14.933</u>	<u>14.919</u>



1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015	
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.999.846	3.149
403	12	Fælleskonto (B-ordning)	295.619	255
404	12	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.825.373	2.689
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	476.597	83
406	12	Andre henlæggelser	1.234.932	1.235
406.9		Henlæggelser i alt	8.832.366	7.411
407	12	Opsamlet resultat	102.864	-498
407.9		Henlæggelser + opsamlet resultat	8.935.230	6.913
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	1	Realkredit Danmark	1.633.763	1.868
	5	Statslån	0	95
			1.633.763	1.963
409		Beboerindskud	791.615	792
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.062.203	11.733
			12.853.818	12.525
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	14.487.582	14.488
413		Andre lån:		
	13	1 Forbedringsarbejder m.v.	9.028.544	9.146
414		Andre beboerindskud:		
	1	Forhøjet indskud, lejligheder	387.718	276
	4	Deposita	156.599	176
			544.317	452
415		Driftsstøttelån:		
	16	5 Hjemfaldslån	11.446.329	11.804
Anden langfristet gæld				
	3	Dispositionsfondslån	1.427.107	0
		Langfristet gæld i alt	36.933.878	35.889



Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
1	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved nominelle lån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	329.142	398	245
	2 Prioritetsrenter	69.990	70	57
	3 Administrationsbidrag	11.891	12	6
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	78.817	79	165
	2 Andel til Landsbyggefonden	78.817	79	165
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	568.657	638	638
2	ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL BOLIGSELSKABET AKB, KØBENHAVN			
	Pakker og moduler			
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag 1,00 lejemålsenheder á 21.287 kr.	21.287	22	22
	0116 Administrationsbidrag, stor pakke med ejendomsleder 293,40 lejemålsenheder á 3.106 kr.	911.300	930	930
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation 293,40 lejemålsenheder á 530 kr.	155.502	156	157
		1.088.089	1.108	1.109
	Obligatoriske ydelser			
	0210 Honorar varmeregnskab - Pakke C 293,40 lejemålsenheder á 212 kr.	62.202	63	63
	0214 Fraflyttere varme 34,00 lejemålsenheder á 212 kr.	7.208	7	8
	0221 Honorar el regnskab - Pakke C 12,00 lejemålsenheder á 212 kr.	2.544	2	2
		71.954	72	73
		1.160.043	1.180	1.182



Budgetterne er ikke underlagt
revision

1.000 kr.

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
6	DRIFT AF VASKERI			
118	Udgifter			
	1013 Vandafgift	37.448	40	40
	1020 El	8.250	30	30
	1040 Vedligeholdelse	0	30	30
	1045 Inventar vedligeholdelse	0	25	0
	1054 Telefonomkostninger	3.392	4	4
	1059 Administration af vaskerikort	20.223	10	10
	1062 Vaskemiddel m.v.	39.527	90	70
	Udgifter i alt	108.840	229	184
203	Indtægter			
	2009 Magnetkort	324	1	0
	2012 Vaskeafgift	273.889	225	264
	Indtægter i alt	274.213	226	264
	NETTOINDTÆGTER	165.373	-3	80
7	DRIFT AF BEBOERLOKALE - FÆLLES			
118	Udgifter			
	2121 Varme	13.142	20	20
	2139 Diverse renholdelse	5.606	0	5
	2145 Inventar og udstyr	7.563	20	20
	2151 Nyanskaffelser af lokale	0	5	0
	2159 Diverse udgifter	6.858	0	2
	2168 Leje af lokale, udgifter	41.404	0	40
	2170 Indkøb af service	0	5	0
	Udgifter i alt	74.572	50	87
203	Indtægter			
	3112 Leje af beboerlokaler	6.600	5	5
	3119 Leje diverse	24.000	22	23
	3139 Diverse indtægter	230	0	0
	Indtægter i alt	30.830	27	28
	NETTOUDGIFTER	43.742	23	59

Budgetterne er ikke underlagt
revision

1.000 kr.

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
10 132 YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
5500 Ydelser vedr. hjemfald	554.612	646	555
11 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
0130 Indgået tidl. afskrevne fordr.	14.327	0	0
0131 Indgået tidl. afskrevne fordr. EBH-finans (20%)	3.364	0	0
2000 Indtægt ved konvertering af lån	1.159	0	0
2000 Rente-og afdragsfrit lån Boligorganisationen	1.427.107	0	0
	<u>1.445.957</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



8 Renovering af boilerrum	926.142			
Afdrag		-60.714		
Låneomkostninger		71.879		
			937.306	
Realkredit Danmark				937.306
10 Videoprojekt	450.000			
Dækket af årets overskud		-400.000		
Afskrivning på egenfinansiering		-50.000		
			0	
13 Betonrenovering (Tåsingegade)	1.161.814			
Afdrag		-25.683		
			1.136.131	
Realkredit Danmark				1.136.131
15 1041-8/0015 Øbrohus - Vand- og afløbsins	15.519			
Anskaffelsessum		1.125.296		
			1.140.814	
Egenfinansiering, rest.				1.140.814
70 Modernisering af TV-anlæg	450.565			
Afskrivning på egenfinansiering		-46.275		
Afgang		-5.678		
			398.613	
Egenfinansiering, rest.				398.613
1003 Facaderenovering Øbrohus/Tåsingegade	1.170.103			
Anskaffelsessum		-197.652		
			972.451	
Egenfinansiering, rest.				972.451
1005 Køkkenrenovering i Tåsingegade	1.918.646			
Afskrivning på egenfinansiering		-95.000		
			1.823.646	
Egenfinansiering, rest.				1.823.646
1006 Lejlighedssammenlægning K7	240.506			
Afskrivning på egenfinansiering		-31.800		
			208.706	
Egenfinansiering, rest.				208.706
1007 Lejlighedsammenlægning A8	231.595			
Afskrivning på egenfinansiering		-30.100		
			201.495	
Egenfinansiering, rest.				201.495
1008 Installering af klædeskabe	447.359			
Afskrivning på egenfinansiering		-45.312		
			402.047	
Egenfinansiering, rest.				402.047
1009 Højvandslukkere	87.450			
Dækket af årets overskud		-87.450		
			0	
	14.157.518	18.797	14.176.315	14.176.315

Der er modtaget trækningsret i Nordea på 5.913.000 kr.



		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
18	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
	419 Indtægter:		
	3221 Antennebidrag	391.152	560
	3222 Copy-Dan/Koda-afgift	612	32
		<u>391.764</u>	<u>592</u>
	305 Udgifter:		
	3202 Hybridnetsafgift	368.887	522
	3203 Antenneforsikring	5.441	0
	3205 Administrationsbidrag	13.000	13
	3206 Copy-Dan/Koda-afgift	0	128
	3234 Afskrivning på nye antenne - anlægsudgifter	46.275	0
		<u>433.603</u>	<u>663</u>
	Årets resultat - underskud	<u>41.839</u>	<u>71</u>
	Saldo forrige år	4.397	-67
	Årets resultat	41.839	71
	Saldo pr. 31-12-2016 underskud	<u>46.236</u>	<u>4</u>
	421 Skyldige udgifter		
	9107 Skyldige antenneudgifter	0	84
	Afdelingens netto tilgodehavende	<u>46.236</u>	<u>-80</u>
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
			1.000 kr.
19	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER	Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
	31 Varmeregnskab	1.581.019	2.315
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	391.764	659
	35 Elregnskab	22.200	23
		<u>1.994.983</u>	<u>2.996</u>
			1.000 kr.
20	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER	Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
	6000 Entreprenørgæld m.m.	8.894	20
	8201 Feriepengeforpligtelse	237.810	264
	9107 Skyldige antenneudgifter	0	84
	9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	266.018	348
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	1.164.418	157
		<u>1.677.140</u>	<u>873</u>

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 med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, 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 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.



Årets resultat er et overskud på 1.106.308 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Afdelingens energiforbrug:	57.209
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	6.042
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:	0
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:	1.778
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:	202.160
Tab ved lejeledighed m.v.	808.872
Andre renter	181
Udgifter større end budgetteret i alt	1.076.243

Indtægter mindre end budgetteret:

Renter	10.742
Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte:	81.808
Indtægter mindre end budgetteret i alt	92.550

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-69.343
Ejendomsskatter	-22.599
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-6.212
Renovation	-46.230
Forsikringer	-14.457
Bidrag til Boligselskabet AKB, København:	-22.883
Renholdelse	-36.585
Almindelig vedligeholdelse	-31.251
Særlige aktiviteter:	-95.588
Diverse udgifter	-36.371
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-40.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	-182.777
Ydelse driftsstøtte	-91.388
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-695.684

Indtægter større end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	-90.194
Andre ordinære indtægter:	-43.265
Korrektioner fra tidligere år	-1.445.957
Indtægter større end budgetteret i alt	-1.579.417
I alt	-1.106.308

LANGTIDSBUDET

Alle beløb i 1000 Kr. Side : 3

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Ialt
1041-8 Øbrohus																	
LIKVIDITET																	
401																	
Årets startsaldo	4.000	3.964	3.732	3.588	3.308	4.045	3.903	5.018	5.569	5.935	6.363	7.285	8.444	9.503	9.343	10.507	
Udgifter ialt for året	2.936	3.132	3.044	3.180	2.163	3.042	1.785	2.349	2.534	2.472	1.978	1.741	1.841	3.060	1.736	1.651	
Saldo før henlæggelser	1.064	832	688	408	1.145	1.003	2.118	2.669	3.035	3.463	4.385	5.544	6.603	6.443	7.607	8.856	
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets slutsaldo	1.064	832	688	408	1.145	1.003	2.118	2.669	3.035	3.463	4.385	5.544	6.603	6.443	7.607	8.856	
Årets henlæggelser	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	
Saldo at overføre	3.964	3.732	3.588	3.308	4.045	3.903	5.018	5.569	5.935	6.363	7.285	8.444	9.503	9.343	10.507	11.756	
Udgifter																	
kr/m2/år	215	229	223	233	158	223	131	172	186	181	145	128	135	224	127	121	
Årets henlæggelser	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	
Saldooverførsel til næste år	290	273	263	242	296	286	368	408	435	466	534	618	696	684	770	861	