



Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2013
Regnskabsperiode fra 01-01-2013
Regnskabsperiode til 31-12-2013**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	243	LBF's afdelingsnr.	1000	Kommunenr.	147
Frederiksberg forenede B/S		3121-7 Thielebo Ældreboliger		Frederiksberg Kommune	
v/KAB		J.M. Thielesvej 5B-C		Smallegade 1	
Vester Voldgade 17		1961 Frederiksberg C		2000 Frederiksberg	
1552 København V		Matrikel nr. 13 Z Frederiksberg			
		BBR-ejendomsnr. 120222			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	35 37 90 20	Telefon	38 21 21 21
Fax	33 63 10 01				
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		ek-thielebo@kab-bolig.dk		Raadhuset@Frederiksberg.dk	
CVR-nr.	24131815				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene ældreboliger	1.466,0	20	1	20,0
I alt	1.466,0	20		20,0
Almene ældreboliger				
2 rum	1.466,0	20		
	1.466,0	20		
Lejeoplysninger i alt	1.466,0	20		20,0

Udarbejdet den 26. marts 2014 af Alina Astafieva, FOA
Fremsendt urevideret til afdelingsbestyrelsen den 27. marts 2014

Godkendt på afdelingsbestyrelses mødet den

formand



Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggereg- skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	20	1.466	19.05.1989	1991
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført og overtaget uden støtte				
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	20	1.466		
Boliger tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter

Særskilte selskabs- og mødelokaler

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligen*Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet*Ældreboliger1.142,70*Iværksat lejeforhøjelse:*Dato for lejeforhøjelse 01-01-2013Forhøjelse pr. m² i kr. 23,19Forhøjelse i % 2,07%Forhøjelse i alt på årsbasis 34.000*Iværksat lejeforhøjelse:*Dato for lejeforhøjelse 01-01-2014Forhøjelse pr. m² i kr. 10,23Forhøjelse i % 0,90%Forhøjelse i alt på årsbasis 15.000

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



Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014	
UDGIFTER					
ORDINÆRE UDGIFTER					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	733.656	739	742
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	140.959	141	151
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	98.552	74	75
109		Renovation	40.144	41	41
110		Forsikringer	24.131	25	24
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1	El til fællesarealer	35.678	40	41
	3	Målerpasning	6.789	11	12
			42.467	51	53
112		Bidrag til Frederiksberg forenede B/S			
	2	1 Administrationsbidrag	121.112	121	126
		2 Dispositionsfond	9.315	5	0
		3 Arbejdskapital	0	0	3
			130.427	126	129
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	476.679	458	473
Variable udgifter					
114	3	Renholdelse	117.493	130	126
115	4	Almindelig vedligeholdelse	6.379	20	19
116	5 + 10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1	Afholdte udgifter	235.406	275	280
	2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-235.406	-275	-280
			0	0	0
117	10	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
	1	Afholdte udgifter	598	0	0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-598	0	0
			0	0	0
	10	Indvendig vedligeholdelse			
	1	Afholdte udgifter	57.265	0	0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-57.265	0	0
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	6	1 Drift af vaskeri	1.329	6	5
	7	2 Drift af fælles beboerlokaler	3.174	2	2
	6	Fællesudgifter	46.964	47	48
			51.467	55	55
119	8	Diverse udgifter	1.210	3	3
119.9		Variable udgifter i alt	176.550	208	203

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter			Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014	
10	Henlæggelser	kr./m²				
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	184,17	270.000	270	290	
122	Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:					
2	Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	34,08	49.961	50	50	
			<u>49.961</u>	<u>50</u>	<u>50</u>	
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	13,64	20.000	20	20	
			<u>20.000</u>	<u>20</u>	<u>20</u>	
124.8	Henlæggelser i alt		<u>339.961</u>	<u>340</u>	<u>360</u>	
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>1.726.846</u>	<u>1.745</u>	<u>1.778</u>	
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
130	10	1	Tab ved fraflytninger	-491	0	0
		2	Dækket af henlæggelser	491	0	0
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131	9		Andre renter	11	0	0
				<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137			EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
139			UDGIFTER I ALT	<u>1.726.857</u>	<u>1.745</u>	<u>1.778</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER				
201	Boligafgifter og leje: Almene ældreboliger	1.675.200	1.675	1.690
4	Kældre m.v.	10.560	10	10
		<u>1.685.760</u>	<u>1.685</u>	<u>1.700</u>
202	9 Renter	7.454	31	33
203	Andre ordinære indtægter:			
2	1 Tilskud fra Frederiksberg forenede B/S	0	0	4
6	3 Drift af vaskeri	7.746	11	10
	8 Overført fra opsamlet resultat	18.000	18	31
		<u>25.746</u>	<u>29</u>	<u>45</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>1.718.960</u>	<u>1.745</u>	<u>1.778</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>1.718.960</u>	<u>1.745</u>	<u>1.778</u>
210	Underskud	<u>7.897</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
220	INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT	<u>1.726.857</u>	<u>1.745</u>	<u>1.778</u>



1.000 kr.

Noter			Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	16.624.923	16.625
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2012	55.000.000	
		2. Heraf grundværdi	8.019.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.440.589	4.387
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>21.065.512</u>	<u>21.012</u>
303		Forbedringsarbejder:		
	11	1 Forbedringsarbejder m.v	542.411	0
			<u>542.411</u>	<u>0</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>21.607.924</u>	<u>21.012</u>
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	12 + 13	3 Uafsluttede forbrugsregnskaber	278.121	242
		4 Beboere vedr. overdragelse m.v.	125.631	100
		7 Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	126.663	124
			<u>530.414</u>	<u>465</u>
307		Likvide beholdninger:		
	6	Tilgodehavende hos Frederiksberg forenede B/S	1.263.629	1.789
			<u>1.263.629</u>	<u>1.789</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>1.794.043</u>	<u>2.254</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>23.401.967</u>	<u>23.266</u>



1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012	
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.384.409	1.350
403	10	Fælleskonto (B-ordning)	55.558	56
404	10	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	273.843	281
405	10	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	64.813	44
406.9		Henlæggelser i alt	1.778.623	1.731
407	10	Opsamlet resultat	68.293	94
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.846.916	1.826
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	2	Nykredit	2.079.135	2.906
	4	Landsbyggefonden	1.329.994	1.330
			3.409.129	4.236
409		Beboerindskud	332.500	333
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.323.884	16.443
			17.656.384	16.776
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	21.065.512	21.012
		Langfristet gæld i alt	21.065.512	21.012
KORTFRISTET GÆLD				
419	13 + 14	Uafsluttede forbrugsregnskaber	179.904	169
421	16	Skyldige omkostninger	280.102	260
			460.006	428
425		Anden kortfristet gæld:		
	15	1 Afsluttede forbrugsregnskaber	29.533	0
			29.533	0
426		Kortfristet gæld i alt	489.539	428
430		PASSIVER I ALT	23.401.967	23.266



Noter		Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
1	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved indeksslån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	880.388	886	891
	2 Prioritetsrenter	246.817	248	223
	3 Administrationsbidrag	21.417	22	21
104	1 -Afdragsbidrag	-146.732	-148	-148
	2 -Rentebidrag	-268.234	-269	-245
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	733.656	739	742
2	ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL Frederiksberg forenede B/S			
	Pakker og moduler			
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag 20,0 lejemålsenheder á 170 kr.	3.400	3	3
	0116 Administrationsbidrag, stor pakke med ejendomsleder 20,0 lejemålsenheder á 3.106 kr.	62.120	63	63
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation 20,0 lejemålsenheder á 2.557 kr.	51.140	51	56
		116.660	117	122
	Obligatoriske ydelser			
	0210 Honorar varmeregnskab - grundregnskab, ejend.afl. 20,0 lejemålsenheder á 212 kr.	4.240	4	4
	0214 Fraflyttere varme 1,0 lejemålsenheder á 212 kr.	212	0	0
		4.452	4	4
		121.112	121	126



Noter		Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
3	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.: Ejendomsfunktionærer	89.991	96	98
		<u>89.991</u>	<u>96</u>	<u>98</u>
	2 Rengøring	13.293	17	11
	5 Traktoromkostninger	0	2	1
	8 Renholdelse diverse:			
	8002 Telefon, ejendomskontor	3.694	3	2
	8003 Kontorhold	1.022	3	3
	8008 PC-pakke	5.739	5	5
	8012 Udryddelse af skadedyr	348	1	1
	8099 Renholdelse, diverse	0	1	2
	82 Drift af ejendomskontor	3.406	2	3
		<u>14.210</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
		<u>117.493</u>	<u>130</u>	<u>126</u>
4	115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
	1 Terræn	748	3	2
	2 Bygning, klimaskærm	0	9	9
	3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	2	2
	4 Bygning, fælles	70	3	3
	5 Bygning, tekniske installationer	622	2	2
	6 Materiel	4.340	2	2
	7 Inventar og udstyr	599	0	0
		<u>6.379</u>	<u>20</u>	<u>19</u>
5	116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
	1 Terræn	132	6	6
	2 Bygning, klimaskærm	22.888	30	55
	3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	35.974	99	84
	4 Bygning, fælles	0	1	1
	5 Bygning, tekniske installationer	126.161	137	127
	6 Materiel	772	2	7
	3 Kompletterende bygningsdele	5.173	0	0
	5 VVS-anlæg	14.381	0	0
	6 El-anlæg	21.911	0	0
	7 Inventar og udstyr	6.536	0	0
	8 Øvrige bygningsdele og anlæg	1.479	0	0
		<u>235.406</u>	<u>275</u>	<u>280</u>
	9999 Anvendt af henlæggelser	<u>-235.406</u>	<u>-275</u>	<u>-280</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter		Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
6	DRIFT AF VASKERI			
118	Udgifter			
	1021 Varme	910	1	1
	1060 Magnetkort, vaskekort og nøgler	419	2	1
	1062 Vaskemiddel mv.	0	3	3
	Udgifter i alt	1.329	6	5
203	Indtægter			
	2012 Vaskeafgift	7.746	11	10
	Indtægter i alt	7.746	11	10
	NETTOINDTÆGTER	6.417	5	5
7	DRIFT AF BEBOERLOKALE - FÆLLES			
118	Udgifter			
	2121 Varme	3.174	2	2
	Udgifter i alt	3.174	2	2
8	119 DIVERSE UDGIFTER			
	1 Kontingent til BL	867	2	2
	2 Beboermøder	343	1	1
		1.210	3	3
9	202 RENTEINDTÆGTER			
	1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	7.454	31	33
		7.454	31	33
131	RENTEUDGIFTER			
	4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	11	0	0
		11	0	0
	NETTORENTEINDTÆGTER	7.443	31	33



Noter		Saldo pr. 01-01-2013	Henlagt 2013	Anvendt 2013	Saldo pr. 31-12-2013
10	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.349.815	270.000	235.406	1.384.409
	Fælleskonto, lejligheder (B-ordning)	56.156	0	598	55.558
	Beboernes vedligeholdelseskonti (B-ordning)	281.147	49.961	57.265	273.843
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	44.322	20.000	-491	64.813
	HENLÆGGELSER I ALT	1.731.440	339.961	292.778	1.778.623
	OPSAMLET RESULTAT				
	Saldo primo	94.190			
	Årets underskud			7.897	
	Overført til drift			18.000	
	Saldo ultimo				68.293
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	1.825.629	339.961	318.674	1.846.916
11 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	52 Renovering af koldtvandsinstallation	0			
	Tryk af tegninger		2.769		
	Egenfinansiering, rest.			2.769	2.769
	300 Byggeskade, Varmtvandsinstallation	0			
	Byggeledelse/tilsyn, ingeniør		82.313		
	Byggesagshonorar		30.346		
	Uforudseelige udgifter		64.318		
	Variable udgifter		3.541		
	Hovedenterprise - Rest af kontrakt		359.125		
	Egenfinansiering, rest.			539.643	539.643
		0	542.411	542.411	542.411

Der er oprettet et trekningsret i Nordea til sag 0052 og 0300 på 543.000 kr



		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
12	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	157.102	124
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	121.019	118
		<u>278.121</u>	<u>242</u>
		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
13	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
	419 Indtægter:		
	3221 Antennebidrag	89.760	82
	3222 Copy-Dan/Koda-afgift	7.524	5
		<u>97.284</u>	<u>86</u>
	305 Udgifter:		
	3202 Hybridnetsafgift	79.733	75
	3205 Administrationsbidrag	1.040	1
	3206 Copy-Dan/Koda-afgift	8.703	8
		<u>89.476</u>	<u>84</u>
	Årets resultat - overskud	7.808	2
	Saldo forrige år	31.543	34
	Årets resultat	-7.808	-2
	Saldo pr. 31-12-2013 underskud	<u>23.735</u>	<u>32</u>
	305 Forudbetalte udgifter		
	7107 Forudbetalte antenneudgifter	71.105	67
		<u>71.105</u>	<u>67</u>
	Afdelingens netto tilgodehavende	94.839	98
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
14	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	82.620	83
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	97.284	86
		<u>179.904</u>	<u>169</u>
15	425 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	29.533	0
16	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	7241 Indskud forskudsvis betalt af kommunen	66.500	100
	8201 Feriepengeforpligtelse	15.975	17
	9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	150.959	137
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	46.668	6
		<u>280.102</u>	<u>260</u>



Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

I forbindelse med årsregnskabsaflæggelsen 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 2014 til 2029 forventes finansieret via henlagte midler samt låneoptagelse.

København den 25. april 2014

KAB s.m.b.a.

Kim Geertsen
Forretningsfører

Alina Astafieva
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Frederiksberg forenede B/S

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg forenede B/S, afdeling Thielebo Ældreboliger, for regnskabsåret 01. januar 2013 - 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 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



Årets resultat er et underskud på 7.897 kr.. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Vandafgift (inkl. miljøafgift)	24.552
Bidrag til Frederiksberg forenede B/S	4.427
Andre renter	11
Udgifter større end budgetteret i alt	28.990

Indtægter mindre end budgetteret:

Renter	23.546
Andre ordinære indtægter:	3.254
Indtægter mindre end budgetteret i alt	26.800

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-5.344
Ejendomsskatter	-41
Renovation	-856
Forsikringer	-869
Afdelingens energiforbrug:	-8.533
Renholdelse	-12.507
Almindelig vedligeholdelse	-13.621
Særlige aktiviteter:	-3.533
Diverse udgifter	-1.790
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:	-39
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-47.133

Indtægter større end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	-760
Indtægter større end budgetteret i alt	-760
I alt	7.897