

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2011
 Regnskabsperiode fra 01-01-2011
 Regnskabsperiode til 31-12-2011

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	694	LBF's afdelingsnr.	100	Kommunenr.	163
Boligselskabet Sortemosen		2201-1 Sortemosen		Herlev Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Sortemosen 51 - 131 2730 Herlev Matrikel nr. BBR-ejendomsnr. 38773		Herlev Bygade 90 2730 Herlev	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	44 49 12 48	Telefon	44 52 70 00
Fax	33 63 10 01	Fax	44 58 58 59	Fax	44 92 13 22
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-moserne@kab-bolig.dk	E-postadr.	herlev@herlev.dk
CVR-nr.	56815910	SE-nr.			

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	9.400	100	1	100,0
I alt	9.400	100		100,0
Almene familieboliger				
2 rum	600	12		
4 rum	8.800	88		
	9.400	100		
Lejeoplysninger i alt	9.400	100		100,0

Udarbejdet den 30. marts 2012 af Henning Jacobsen, FOB
 Fremsendt urevideret til afdelingsbestyrelsen den 19. april 2012
 Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den 3. maj 2012

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den 7. maj 2012

 formand

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	100	9.400	0	1990
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	100	9.400		

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger
<u>969,22</u>

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	<u>01-01-2011</u>
Forhøjelse pr. m ² i kr.	<u>20,21</u>
Forhøjelse i %	<u>2,13%</u>
Forhøjelse i alt på årsbasis	<u>190.000</u>

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	<u>01-01-2012</u>
Forhøjelse pr. m ² i kr.	<u>3,51</u>
Forhøjelse i %	<u>0,36%</u>
Forhøjelse i alt på årsbasis	<u>33.000</u>

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

Noter	Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012	
UDGIFTER				
ORDINÆRE UDGIFTER				
105.9 1)	Nettokapitaludgifter	2.277.304	2.531	2.532
Offentlige og andre faste udgifter				
106	Ejendomsskatter	1.294.925	1.192	880
108	Kloakbidrag, vejafgift	1.196	1	1
109	Renovation	338.464	334	331
111	Afdelingens energiforbrug:			
1	El til fællesarealer	400	0	0
3	Målerpasning	0	2	0
		400	2	0
112	Bidrag til Boligselskabet Sortemosen			
2) 1	Administrationsbidrag	311.962	311	337
2) 2	Arbejdskapital	900	1	15
		312.862	312	352
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.947.847	1.841	1.564
Variable udgifter				
114 3)	Renholdelse	174.442	183	186
115 4)	Almindelig vedligeholdelse	118.932	95	27
116 5 + 10)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
1	Afholdte udgifter	1.438.497	1.435	1.804
2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.438.497	-1.435	-1.804
		0	0	0
117 10)	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
1	Afholdte udgifter	35.472	50	50
2	Heraf dækket af henlæggelser	-35.472	-50	-50
		0	0	0
10)	Indvendig vedligeholdelse			
1	Afholdte udgifter	114.012	200	200
2	Heraf dækket af henlæggelser	-114.012	-200	-200
		0	0	0
118	Særlige aktiviteter:			
6	Fællesudgifter	915.548	1.115	1.167
		915.548	1.115	1.167
119 6)	Diverse udgifter	26.808	45	75
8999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	50	50
119.9	Variable udgifter i alt	1.235.729	1.488	1.505

Noter			Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012
10)	Henlæggelser	kr./m²			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	236,17	2.220.000	2.220	2.650
122	Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:				
	1 Fælleskonto (konto 403)	5,32	50.000	50	40
	2 Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	20,04	188.376	188	188
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	5,32	50.000	50	50
	3 Ekstraordinære henlæggelser til tab ved Lejel/fracfl.	10,64	100.000	0	0
124.8	Henlæggelser i alt		2.608.376	2.508	2.928
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		8.069.257	8.368	8.529
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	11) Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.				
	Afdrag		569.657	809	811
	Renter m.v.		204.707	0	0
	Administrationsbidrag		36.608	0	0
			810.972	809	811
126	11) Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.				
	1 (konto 303.1 + 303.4)		1.912	2	1
129	10) 1 Tab ved lejeledighed m.v.		18.995	0	0
	2 Dækket af henlæggelser		-18.995	0	0
			0	0	0
130	10) 1 Tab ved fraflytninger		191.630	50	0
	2 Dækket af henlæggelser		-186.474	-50	0
			5.155	0	0
131	7) Andre renter		552	0	0
134	8) Korrektioner fra tidligere år		2.800	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		821.391	811	812
139	UDGIFTER I ALT		8.890.648	9.179	9.341
140	Årets overskud :				
10)	Overført til opsamlet resultat	405.126			
	Årets overskud i alt		405.126	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		9.295.774	9.179	9.341

Noter		Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012
	INDTÆGTER			
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligaftiger og leje:			
	1 Almene familieboliger	9.110.664	9.110	9.144
	4 Kældre m.v.	39.897	44	41
	6 Forbedringsarbejder	1.940	2	1
		9.152.501	9.156	9.186
202	7) Renter	17.177	23	18
203	Andre ordinære indtægter:			
	8 Overført fra opsamlet resultat	0	0	137
		0	0	137
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.169.678	9.179	9.341
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
206	9) Korrektioner fra tidligere år	126.096	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	126.096	0	0
209	INDTÆGTER I ALT	9.295.774	9.179	9.341

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010	
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	67.186.515	67.276
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2010	119.000.000	
		2. Heraf grundværdi	36.622.000	
	3	Afgang i årets løb	0	-90
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>67.186.515</u>	<u>67.187</u>
303		Forbedringsarbejder:		
	11)	1 Forbedringsarbejder m.v	7.214.263	7.729
	12)	2 Bygningsskaderenovering m.v.	517.417	517
	13)	4 Godtgjorte forbedringer af lejemål	22.916	24
			<u>7.754.596</u>	<u>8.271</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>74.941.111</u>	<u>75.458</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER				
305		Tilgodehavender:		
	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	64.085	56
	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber - vand	749.124	832
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	56.153	49
	5	Fraflyttere til inkasso	0	183
	7	Andre debitorer	845.215	2.084
	8	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	11.363	3
			<u>1.725.939</u>	<u>3.207</u>
307		Likvide beholdninger:		
	1	Diverse kassebeholdninger	2.000	2
	6	Tilgodehavende hos Boligselskabet Sortemosen	4.952.353	2.071
			<u>4.954.353</u>	<u>2.073</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>6.680.292</u>	<u>5.280</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>81.621.403</u>	<u>80.738</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010	
PASSIVER			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 10)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.004.709	3.223
403 10)	Fælleskonto (B-ordning)	226.041	212
404 10)	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	747.544	673
405 10)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	100.000	155
406.9	Henlæggelser i alt	5.078.294	4.263
407 10)	Opsamlet resultat	816.957	412
407.9	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.895.251	4.675
LANGFRISTET GÆLD			
Finansiering af anskaffelsessum			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
1	Realkredit Danmark	7.966.667	9.161
4	Landsbyggefonden	7.456.537	7.457
		15.423.204	16.617
409	Beboerindskud	952.000	952
411	Afskrivningskonto for ejendommen	50.811.311	49.617
		51.763.311	50.569
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	67.186.515	67.187
413	Andre lån:		
11)	1 Forbedringsarbejder m.v.	7.214.263	7.638
414	Andre beboerindskud:		
1	1 Forhøjet indskud, lejligheder	391.500	400
	Langfristet gæld i alt	74.792.278	75.225
KORTFRISTET GÆLD			
418	Gæld til KAB	99	0
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber - vand	656.962	601
421 14)	Skyldige omkostninger	264.614	237
422	Mellemregning med fraflyttere	3.010	0
		924.684	838
425	Anden kortfristet gæld:		
1	1 Afsluttede forbrugsregnskaber - vand	9.190	0
426	Kortfristet gæld i alt	933.874	838
430	PASSIVER I ALT	81.621.403	80.738

Noter		Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012
1)	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved nominelle lån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.194.168	1.432	1.475
	2 Prioritetsrenter	233.463	0	0
	3 Administrationsbidrag	45.593	0	0
102	1 -Rentesikring fra staten	-210.755	84	42
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	338.279	338	338
	2 Andel til Landsbyggefonden	676.557	677	677
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	2.277.304	2.531	2.532
2)	ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL Boligselskabet Sortemosen			
	Pakker og moduler			
	Grundydelse 100 lejemålsenheder á 2.769 kr.			
112	0122 Administrationsbidrag, lille pakke med driftsmodul - udvidet og ejendomsleder 100 lejemålsenheder á 2.769 kr.	276.900	277	304
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation 100 lejemålsenheder á 340 kr.	34.000	34	33
		310.900	311	337
	Obligatoriske ydelser			
	0220 Fraflyttere vand	1.062	0	0
		1.062	0	0
		311.962	311	337
3)	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:			
	Ejendomsfunktionærer	0	7	4
	Løn ejendomsfunktionærer	163.973	171	172
	8 Renholdelse diverse:			
	8012 Udryddelse af skadedyr	10.222	5	10
	8099 Renholdelse, diverse	109	0	0
	82 Drift af ejendoms kontor	138	0	0
		174.442	183	186
4)	115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
	2 Primære bygningsdele	2.116	0	1
	3 Kompletterende bygningsdele	7.686	0	1
	4 Overflader og belægning	4.375	0	5
	5 VVS-anlæg	49.178	45	5
	6 El-anlæg	24.868	20	5
	7 Inventar og udstyr	30.708	30	5
	8 Øvrige bygningsdele og anlæg	0	0	5
		118.932	95	27

Noter	Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012
5) 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
2 Primære bygningsdele	0	0	858
3 Kompletterende bygningsdele	2.199	0	0
4 Overflader og belægning	100.592	86	501
5 VVS-anlæg	415.202	220	320
7 Inventar og udstyr	60.582	85	115
8 Øvrige bygningsdele og anlæg	827.201	1.034	0
	<u>1.438.497</u>	<u>1.435</u>	<u>1.804</u>
9999 Anvendt af henlæggelser	-1.438.497	-1.435	-1.804
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6) 119 DIVERSE UDGIFTER			
1 Kontingent til BL	10.412	11	11
1 Omdeling af beboerblade fra BL	261	0	0
2 Beboermøder	0	2	2
3 Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	0	3	3
Afdelingsbestyrelsen:			
4002 Kurser	0	5	5
4008 Mødeudgifter	0	4	4
4099 Diverse	0	1	1
Særlige aktiviteter			
8205 Papir, tegninger og fotokopier	0	2	2
8206 Edb-udskrifter	0	5	5
Specialbistand:			
8400 Incassobistand	0	2	2
8410 Konsulentbistand	0	10	40
Andre udgifter:			
8990 Diverse	16.135	0	0
	<u>26.808</u>	<u>45</u>	<u>75</u>
7) 202 RENTEINDTÆGTER			
1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	16.303	23	18
4000 Andre renter	874	0	0
	<u>17.177</u>	<u>23</u>	<u>18</u>
131 RENTEUDGIFTER			
4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	552	0	0
	<u>552</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
NETTORENTEINDTÆGTER	<u>16.625</u>	<u>23</u>	<u>18</u>

Noter	Resultat 2011	Budget 2011	Budget 2012
8) 134 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
1000 Tinglysningsgebyr RD og LBF, 2009	2.800	0	0
	<u>2.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9) 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
2000 Afsat udgifter ved salg af boliger 2007/2008	43.400	0	0
9999 Afregning overskud 2008 - EF 0956	82.696	0	0
	<u>126.096</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter		Saldo pr. 01-01-2011	Henlagt 2011	Anvendt 2011	Saldo pr. 31-12-2011
10)	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.223.206	2.220.000	1.438.497	4.004.709
	Fælleskonto, lejligheder (B-ordning)	211.513	50.000	35.472	226.041
	Beboernes vedligeholdelseskonti (B-ordning)	673.180	188.376	114.012	747.544
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	155.470	50.000	205.470	100.000
	Ekstraordinære henlæggelser til tab ved Lejel/fracfl.		100.000		
	HENLÆGGELSER I ALT	4.263.369	2.608.376	1.793.451	5.078.294
	OPSAMLET RESULTAT				
	Saldo primo	411.831			
	Årets overskud		405.126		
	Saldo ultimo				816.957
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	4.675.200	3.013.502	1.793.451	5.895.251
		Saldo pr. 01-01-2011	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2011	Finansiering
11)303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	2 Facaderenovering	456.636			
	Afdrag		-177.151		
	Realkredit Danmark			279.485	279.485
	3 Gaskonvertering	7.181.734			
	Indeksring af prioritetsgæld		145.550		
	Afdrag		-392.505		
	Nykredit			6.934.778	6.934.778
	8 Bolignet	91.078			
	Projektering, ingeniør		-91.078		
	Egenfinansiering, rest.			0	0
		7.729.447	-515.184	7.214.263	7.214.263
		Saldo pr. 01-01-2011	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2011	Finansiering
12)303.2	BYGNINGSSKADERENOVERING M.V.				
	9 Genopretning	517.417			
	Egenfinansiering, rest.			517.417	517.417
		517.417	0	517.417	517.417

Der er etableret trækningsret i Nordea på 600.000 kr.

	Saldo pr. 01-01-2011	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2011
13) 303.4 GODTGJORTE FORBEDRINGER I LEJEMÅL	15.466	-1.552	13.915

	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
14) 421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
113 Skyldige bidrag til LBF	169.139	169
8201 Feriepengeforpligtelse	24.545	23
9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	68.561	30
9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	2.368	15
	264.614	237

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 2012 til 2027 forventes finansieret via henlagte midler.

Der er i afdeling Sortemosen på møde d. 25. april 2012 truffet beslutning om at iværksætte et større renoveringsprojekt. Landsbyggefonden har godkendt projektet i januar 2012 og har herunder tilkendegivet at ville yde støtte til projektet. I forlængelse heraf vil udgiften til projektet medføre en huslejestigning på 27 kr./m²/år. Beslutningen skal efterfølgende godkendes i selskabets organisationsbestyrelse og i Herlev Kommune.

København den 2. maj 2012

KAB s.m.b.a.

Jan Spohr
Forretningsfører

Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til afdelingen og øverste myndighed i Boligselskabet Sortemosen**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligselskabet Sortemosen, afdeling Sortemosen, for regnskabsåret 01. januar 2011 - 31. december 2011 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 2011 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2011 - 31. december 2011 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 2. maj 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens
statsautoriseret revisor

Årets resultat er et overskud på 405.126 kr.. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Ejendomsskatter	102.925
Kloakbidrag, vejafgift	196
Renovation	4.464
Bidrag til Boligselskabet Sortemosen	862
Almindelig vedligeholdelse	23.932
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:	376
Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	100.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.972
Tab ved fraflytninger	5.155
Andre renter	552
Korrektioner fra tidligere år	2.800
Udgifter større end budgetteret i alt	243.234

Indtægter mindre end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	3.499
Renter	5.823
Indtægter mindre end budgetteret i alt	9.322

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-253.696
Afdelingens energiforbrug:	-1.600
Renholdelse	-8.558
Særlige aktiviteter:	-199.452
Diverse udgifter	-18.192
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-50.000
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	-88
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-531.586

Indtægter større end budgetteret:

Korrektioner fra tidligere år	-126.096
Indtægter større end budgetteret i alt	-126.096

I alt	-405.126
--------------	-----------------