

Boligselskabet Vibevangenget

Årsrapport 2014/15



Indholdsfortegnelse	Side
Ejendomsoplysninger	3
Forretningsførers påtegning	4
Bestyrelsens godkendelse	5
Revisors påtegning	6
Hoved og nøgletal samt årsberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 18

Ejendommen matr. nr. 858,937-39 Utterslev

Adresse: Gransangervej 6-22
2400 København NV
Vibevej 32-48
2400 København NV

Ibrugtagelsesår 1928

Administrator:
v/KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V.
Telefon: 33 63 10 00
Fax: 33 63 10 01
E-mail.: kab@kab-bolig.dk

Boliger:	Bruttoetage- areal i alt m²	Antal boliger	Brutto gns. boligafgift pr. m² mar 2015	Antal bolig- enheder	I alt antal beregnings- enheder
Boliger	12.060	172	567,19	1,00	172,00
Erhvervslejemål	0	0	0,00	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Institutioner	0	0	0,00	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,00
Fællesfaciliteter	0	0			
Garager/Carporte m.v.	0	0		1/5	0,00
Kældre/lagerrum m.v.	0	0		1/20	0,00
I alt	12.060	172			172,00

Note om eventualforpligtigelser og øvrige forhold:

- Grundejernes Investeringsfond fremsendte i juni 2007 brev til de parlamentariske selskaber med krav om, at selskaberne opretter konti og indbetaler henlæggelser til fonden.
- Konsekvenserne af en accept af kravet fra Grundejernes Investeringsfond ville være, at de parlamentariske selskaber anerkender, at de ville være underlagt lejeloven og boligreguleringsloven.
7 parlamentariske selskaber anlagde sag mod Grundejernes Investeringsfond, hvor det blev bestridt, om selskaberne var underlagt §18 og 18B i lejeloven.
- Den 14. februar 2011 har Østre Landsret afsagt dom om, at de parlamentariske selskaber herunder Vibevænget, skal sidestilles med de boligfællesskaber, der er omfattet af andelsboligloven. Dommen når dermed frem til, at andelsboligloven er gældende for de parlamentariske selskaber.
- Tidligere har der hvilet tilbagekøbsdeklaration på Boligselskabet Vibevænget, men denne er blevet aflyst efter betaling for frikøb i 2003. Deklarationen betød, at Københavns Kommune kunne overtage ejendommen på hjemfaldstidspunktet til en pris svarende til den oprindelige grundkøbesum med tillæg af bygningens værdi.

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsførerens indstiller regnskabet til godkendelse.

KAB, s.m.b.a.

København, den

17. august 2015



Christian Fries
Kundechef



Dorte Lund
Økonomimedarbejder

Godkendt på repræsentantskabsmøde, den

Bestyrelsen



Per Moestrup Jensen



Johnny Thomsen



Mette M. Justesen

27/8-15



Benjamin Thöfner

Mark Thomsen



Efterfølgende årsrapport for boligselskabet Vibevangenget er godkendt på generalforsamlingen den

formand/dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til den øverste myndighed i Vibevænget**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Vibevænget for regnskabsåret 1. april 2014 - 31. marts 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og boligselskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og boligselskabets vedtægter. 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 baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligselskabets 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 boligselskabets 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 boligselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2015 samt af resultatet af boligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2014 - 31. marts 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt boligselskabets vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Boligselskabet har i overensstemmelse med god regnskabsskik som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget det godkendte resultatbudget for 2014. Disse sammenligningstal (resultatbudgettet) har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 18. august 2015

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pia Søndergaard

statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal for perioden 1. april 2014 - 31. marts 2015.

Årets resultat:

Årets resultat inklusiv afdrag på prioritetsgæld er et overskud på 264.689 kr. Afdrag på oprindelig prioritetsgæld udgør 0 kr., og årets resultat eksklusiv afdrag på prioritetsgæld er et overskud på 264.689 kr.

Afdrag på forbedringsarbejder udgør 737.767 kr.

Dette skyldes hovedsageligt følgende poster i forhold til budget (i 1.000 kr.)

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Udgifter mindre end budgetteret:			
Administrationsomkostninger	-609	-640	31
Renholdelse	-704	-956	252
Finansielle omkostninger, prioritetsgæld	-1.117	-1.146	29
Tab ved fraflytning	-14	-20	6
Udgifter mindre end budgetteret i alt			320
Indtægter mindre end budgetteret:			
Boligaft og leje	13.680	13.682	-2
Finansielle indtægter	5	13	-8
Indtægter mindre end budgetteret i alt			-8
Udgifter større end budgetteret:			
Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter	-2.399	-2.385	-14
Løbende vedligeholdelse	-2.149	-1.665	-484
Tab ved boligledighed	-14	0	-14
Ekstraordinære udgifter - adm. Honorar for konvetering af NYK-lån	-1	0	-1
Udgifter større end budgetteret i alt			-513
Indtægter større end budgetteret:			
Øvrige indtægter	5	0	5
Ekstraordinære indtægter - Tilbagebetaling af ejendomsskat	460	0	460
Indtægter større end budgetteret i alt			465
I alt			265

Lejeforhøjelser:

Der er i 2014 varslet en forhøjelse af boligaften på 6,91%

Balancen:

Efter overførsel af årets resultat andrager egenkapitalen 93.215.731 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for boligselskabet Vibevangenget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt boligselskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af boligselskabets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler boligselskabets aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med forretningsførers modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Hensættelser

Hensættelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved boligledighed/fraflytning udgiftsføres i resultatopgørelsen og afsættes i balancen. Årets faktiske udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved boligledighed/fraflytning modregnes i de på balancen optagne hensættelseskonti og påvirker derfor ikke årets resultat.

Hensættelserne betragtes som en del af egenkapitalen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter består af renter af bankindestående. Finansielle omkostninger består af prioritetsydelse bestående af afdrag, renter og bidrag, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Af hensyn til at sikre tilstrækkelig opkrævning af boligafgift er de samlede prioritetsydelse omkostningsført under prioritetsydelse i resultatopgørelsen. Forinden resultatdisponeringen tilbageføres betalte afdrag i resultatopgørelsen.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst vedrørende erhvervsmæssig indkomst (udlejning til erhverv). Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel. Gæld i form af udskudt skat vedrørende ejendomsavance ved ophør af erhvervsmæssig aktivitet (ophør af udlejning til ikke medlemmer) er ikke afsat.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Boligselskabets ejendom (grund og bygning) indregnes til den seneste offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på boligselskabets ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under egenkapital indregnes indbetalte beløb til grundfondsbeviser samt afdrag på prioritetsgæld.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Der indregnes ikke eventuel udskudt skat ved ophør af erhvervsmæssig aktivitet.

Prioritetsgæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Andre oplysninger

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelse i sammentællingen.

Noter	Resultat 2014/15	Budget 2014/15	Budget 2015/16
INDTÆGTER			
1 Boligafgifter og leje	6.840.360	6.841	6.840
2 Øvrige indtægter	5.000	0	0
3 Ekstraordinære indtægter - Tilbagebetaling af ejendomsskat	460.291	0	0
INDTÆGTER I ALT	7.305.651	6.841	6.840
OMKOSTNINGER			
4 Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter	-2.398.781	-2.385	-2.354
5 Administrationsomkostninger	-608.674	-640	-649
6 Renholdelse	-703.528	-956	-994
7 Løbende vedligeholdelse	-2.148.791	-1.665	-1.647
8 Tab ved boligledighed	-14.033	0	0
8 Tab ved fraflytning	-13.552	-20	-20
8 Afskrivninger - postkasser og internet	-41.000	-41	-151
Ekstraordinære udgifter - adm. Honorar for konvetering af NYK-lån	-965	0	0
OMKOSTNINGER I ALT	-5.929.324	-5.707	-5.815
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.376.328	1.134	1.025
9 Finansielle indtægter	5.077	13	13
10 Finansielle omkostninger, prioritetsgæld	-1.116.716	-1.146	-1.105
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1.111.639	-1.133	-1.092
ÅRETS RESULTAT	264.689	0	0

Overskuddet overføres til konto for overført resultat under egenkapitalen

1.000 kr.

Noter	Balance 2014/15	Balance 2013/14
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
11 Grunde og bygninger	109.000.000	109.000
Finansielle anlægsaktiver		
12 Garantikapital m.m.	7.000	7
ANLÆGSAKTIVER I ALT	109.007.000	109.007
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
13 Tilgodehavende boligafgifter, leje m.m.	113.913	194
14 Andre tilgodehavender	8.942	9
15 Uafsluttede forbrugsregnskaber	806.351	755
16 Periodeafgrænsningsposter	384.230	503
	1.313.436	1.460
14 Likvider	3.394.547	3.431
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.707.983	4.891
AKTIVER I ALT	113.714.983	113.898

1.000 kr.

Noter	Balance 2014/15	Balance 2013/14
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
15 Grundfondsbeviser, partiallån	191.232	191
16 Kapitalafdrag	4.596.558	4.597
17 Reserve for opskrivning af boligselskabets ejendom	85.893.429	86.536
18 Overført resultat	2.534.513	2.270
	<u>93.215.731</u>	<u>93.594</u>
ANDRE RESERVER		
19 Reserveret til vedligeholdelse og fornyelser m.m.	139.895	140
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u>93.355.626</u>	<u>93.734</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
20 Prioritetsgæld	16.892.449	17.396
21 Deposita og forudbetalt boligafgift	2.081.472	1.853
22 Anden gæld	697.175	261
Uafsluttede forbrugsregnskaber	686.615	651
Afsluttede forbrugsregnskaber	1.647	4
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>20.359.358</u>	<u>20.164</u>
PASSIVER I ALT	<u>113.714.983</u>	<u>113.898</u>

Noter	Resultat 2014/15	Budget 2014/15	Budget 2015/16
1 Boligaftifter og leje			
Private boliger	6.840.360	6.841	6.840
2 Andre indtægter			
Diverse indtægter - salg af plæneklipper	5.000	0	0
3 Ekstraordinære indtægter			
Provenue ved kontering af NYK-lån	10.213	0	0
Tilbagebetaling af ejendomsskat	450.078	0	0
	460.291	0	0
4 Ejendomsskat, forsikringer og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	1.011.857	1.130	1.077
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	359.690	431	368
Renovation	462.641	357	312
Ekstra renovation	129.940	0	100
Forsikringer	199.835	177	205
El	234.817	290	242
	2.398.781	2.385	2.304
5 Administrationsomkostninger m.v.			
Pakker og moduler			
Administrationsbidrag, grundbidrag	13.850	14	14
Basispakke	237.408	241	239
Personaleadministrationsmodul + HRO	9.687	15	10
Udlejnings- og ventelistemodul	87.500	109	50
	348.445	379	313
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab	40.567	46	40
Fraflyttere varme	4.503	0	5
	45.070	46	45

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2014/15	Budget 2014/15	Budget 2015/16
Valgfrie ydelser			
Særlig forvaltningsmæssige opgaver	0	2	2
Administrationsudgifter i alt til KAB	393.515	427	360
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	26.443	20	20
Rådighedsbeløb	14.365	10	5
Kontorartikler	650	2	2
Mødeudgifter	815	1	1
Telefon/Fax/Internet	5.108	0	3
PBS gebyr	16.162	13	14
Gaver og blomster	0	0	2
Generalforsamling, bestyrelsesmøde	3.030	2	2
Telefonomkostninger	15.000	15	15
Bestyrelseshonorar	67.000	72	148
Advokatbistand	0	16	20
Revision	27.000	27	17
Husordenssager + leje af ejendomskontor	39.586	35	40
	215.160	213	289
	608.674	640	649

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2014/15	Budget 2014/15	Budget 2015/16
6 Renholdelse			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	414.061	547	591
Lønrefusion	-101.609	0	0
Rengøring	284.444	283	287
Traktorumkostninger	39.903	10	23
Snerydning	0	10	10
Renholdelse diverse:			
Andre personaleomkostninger	6.734	10	8
Telefon, ejendomskontor	7.246	13	15
Kontorhold	6.856	7	5
IT, ejendomskontoret	1.174	8	8
PC-pakke	7.658	4	6
Udryddelse af skadedyr	18.135	42	22
Renholdelse, diverse	5.620	10	8
Drift af ejendomskontor	1.143	2	2
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	12.164	10	9
	703.528	956	994
7 Løbende vedligeholdelse			
Terræn	34.802	40	40
Bygning, klimaskærm	413.198	600	532
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	692.450	295	295
Bygning, fælles	11.634	295	295
Bygning, tekniske installationer	972.973	400	450
Materiel	23.444	35	35
Inventar og udstyr	290	0	0
	2.148.791	1.665	1.647
8 Afskrivninger			
Afskrivning på forbedringsarbejder - postkasser og internet			
Afskrivninger varmecentral	0	0	110
Postkasser (s. 1006)	16.000	16	16
Internet (s.1202)	25.000	25	25
	41.000	41	151
9 Finansielle indtægter			
Girokonto/bankkonti	5.077	13	13
10 Finansielle omkostninger, prioritetsgæld			
Afdrag - tillægslån	737.767	660	763
Renter og bidrag	378.949	486	342
	1.116.716	1.146	1.105

Noter	1.000 kr.	
	Balance 2015	Balance 2014
11 Grunde og bygninger		
Ejendommen matr. nr. 858,937-39 Utterslev		
Kontant ejendomsværdi pr. 01.10.2013	109.000.000	109.000
Heraf grundværdi kr. 29.760.500		
Bogført værdi 31.03.2015	109.000.000	109.000
Den bogførte værdi kan specificeres således:		
Ejendommens anskaffelsessum	1.600.240	1.600
Forbedringsarbejder	3.252.189	3.252
Opskrivning primo	86.536.319	
Årets regulering	-642.890	85.893.429
		86.536
Forbedringsarbejder tidligere år til og med balance 2013	17.611.252	
Årets regulering	642.890	18.254.142
		17.611
Forbedringsarbejder		
Vinduer (s.1000) - primo	1.404.159	
Afdrag	-12.699	1.391.460
		1.404
Fjernvarme (s. 1001) - primo	3.786.820	
Afdrag	-34.241	3.752.579
		3.787
Hoveddøre (s.1004) - primo	785.262	
Afdrag	-23.166	762.097
		785
Gårdrenovering (s. 1020) - primo	1.348.567	
Afdrag	-12.192	1.336.375
		1.349
Hjemfald (s.1100) - primo	7.342.332	
Afdrag	-360.040	6.982.292
		7.342
Gårdrenovering 2002 (s. 1200) - primo	1.819.838	
Afdrag	-16.455	1.803.382
		1.820
IT og telefonprojekt (s.1201) - primo	908.836	
Afdrag	-44.545	864.292
		909
Postkasser (s. 1006)	115.438	
Afskrivning	-16.000	99.438
		115
Internet (s.1202)	100.000	
Afskrivning	-25.000	75.000
		100
Varmecentral (1007) - primo	0	
Tilgang	1.187.255	1.187.255
		0
	109.000.000	109.000

		1.000 kr.	
Noter		Balance 2015	Balance 2014
12	Garantikapital m.m.		
	Garantikapital i KAB s.m.b.a.	7.000	7
13	Tilgodehavende boligafgifter, leje m.m.		
	Tilgodehavende leje inkl. varme	48.841	134
	Fraflyttere til inkasso	12.345	0
	Beboere vedrørende overdragelse m.v.	52.728	60
		113.913	194
14	Likvider		
	Bankbeholdning	3.394.263	3.398
	Girobeholdning	0	33
	Mellemregning med KAB	284	0
		3.394.547	3.431
15	Grundfond, Partiallån		
	Grundfondsbeviser, Partiallån	191.232	191
16	Kapitalafdrag		
	Saldo primo	4.596.558	4.597
17	Reserve for opskrivning af boligselskabets ejendom		
	Saldo primo	86.536.319	85.817
	Årets regulering	-642.890	719
	Saldo ultimo	85.893.429	86.536
18	Overført resultat		
	Saldo primo	2.269.824	1.988
	Årets overskud	264.689	282
		2.534.513	2.270

1.000 kr.

Noter	Balance 2015			Balance 2014
	Saldo pr. 01-04-2014	Henlagt 2014/2015	Anvendt 2014/2015	Saldo pr. 31-03-2015
19 Reserveret til vedligeholdelse og fornyelser m.m.				
Diverse fælles installationer	105.719	0	0	105.719
Grundfondskøb	34.176	0	0	34.176
	139.895	0	0	139.895
20 Prioritetsgæld				
Forbedringsarbejder m.v.			16.892.449	17.396
21 Deposita og forudbetalt boligafgift				
Forudbetalt boligafgift			356.008	270
Boliger, deposita			1.725.464	1.583
			2.081.472	1.853
22 Anden gæld				
Skyldig A-skat, AM-bidrag, feriepenge m.v.			12.328	11
Feriepengeforpligtelse			54.571	99
Skyldige omkostninger kreditorsystem			106.691	78
Mellemregning med fraflytter			4.064	23
Skyldige omkostninger/forudbetalte indtægter			519.521	50
			697.175	261