

Boligselskabet Vibevangenget

Årsrapport 2013/2014



Indholdsfortegnelse	Side
Ejendomsoplysninger	3
Godkendelse	4
Revisionspåtegning	5 - 6
Hoved- og nøgletal	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 17

Ejendommen matr. nr. 858,937-39 Utterslev

Adresse: Gransangervej 6-22
Sangfuglestien 1-17, 2-18
Vibevej 32-48
2400 København NV

Ibrugtagelsesår 1928

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

Boliger:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal boliger	Brutto gns. boligaftgift pr. m ² mar 2014	Antal bolig- enheder	I alt antal beregning senheder
Boliger	12.060	172	530,55	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

Godkendt på repræsentantskabsmøde, den

Repræsentantskab:


Per Moestrup Jensen
Johnny Thomsen
Mark Thomsen
Mette M. Justesen
Benjamin Thöfner

Efterfølgende årsrapport for boligselskabet Vibevangenget er godkendt på generalforsamlingen den

formand/dirigent

Forretningsførerens påtegning

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 underskrift

KAB, s.m.b.a.

København, den 16. juni 2014


Morten Udsholt
Ejendschef
Louise Rasmussen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til generalforsamlingen i Vibevænget**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Vibevænget for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt boligselskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 grundlag 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 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 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 2014 samt af resultatet af boligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt boligselskabets vedtægter.

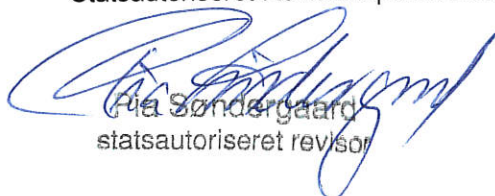
Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Boligselskabet har i overensstemmelse med god regnskabsskik som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det godkendte resultatbudget for 2013. Disse sammenligningstal (resultatbudgettet) har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 16. juni 2014

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal for perioden 01-04-2013 - 31-03-2014

Årets resultat:

Årets resultat inklusiv afdrag på prioritetsgæld er et overskud på 281.894 kr. Afdrag på prioritetsgæld er på 0 kr., og årets resultat eksklusiv afdrag på prioritetsgæld er et overskud på 281.894 kr.

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

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Udgifter mindre end budgetteret:			
Skatter, afgifter og forsikringer	-2.249	-2.313	64
Administrative udgifter m.v.	-546	-644	98
Renholdelse	-727	-861	134
Prioritetsydelse	-1.156	-1.196	40
Udgifter mindre end budgetteret i alt			336
Udgifter større end budgetteret:			
Almindelig vedligeholdelse	-1.383	-1.350	-33
Tab ved fraflytning	-45	0	-45
Ekstraordinære udgifter - vedtægtsændringer 2012	-9	0	-9
Udgifter større end budgetteret i alt			-87
Indtægter større end budgetteret:			
Renteindtægter	14	7	7
Øvrige indtægter	25	0	25
Indtægter større end budgetteret i alt			32
I alt			282

Lejeforhøjelser:

Der er i 2013 ikke varslet forhøjelse af boligafgiften.

Balancen:

Efter overførelse af årets resultat andrager egenkapitalen 93.593.933 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vibevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A virksomheder 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 indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget 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 bogføring af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Hensættelser

Hensættelser til tab ved boligledighed/raflytning afsættes i balancen og udgiftsføres i resultatopgørelsen. Årets faktiske udgifter til tab ved boligledighed/raflytning modregnes i de i balancen optagne hensættelseskonti og påvirker 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt prioritetsydelse bestående af afdrag, renter og bidrag, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld). Urealiserede kursgevinster overføres direkte til egenkapital, mens urealiserede kurstab udgiftsføres over resultatopgørelsen.

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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssig aktivitet (ophør af udlejning til ikke medlemmer) er ikke afsat.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter boligselskabets ejendom (grunde og bygning). Ejendommen måles til den seneste kontante offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på boligselskabets ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede 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 og anden langfristet gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Andre oplysninger

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

Noter	Resultat 2013/2014	Budget 2013/2014	Budget 2014/2015
INDTÆGTER			
1 Boligafgifter og leje	6.398.436	6.398	6.840
2 Øvrige indtægter	25.293	0	0
INDTÆGTER I ALT	6.423.729	6.398	6.840
UDGIFTER			
3 Skatter, afgifter og forsikringer	-2.249.030	-2.313	-2.385
4 Administrative udgifter m.v.	-545.692	-644	-640
5 Renholdelse	-727.019	-861	-956
6 Almindelig vedligeholdelse	-1.382.573	-1.350	-1.665
Tab ved boligledighed	-159	0	0
Dækket af hensættelser	0	0	0
Tab ved fraflytning	-45.303	0	-20
Dækket af hensættelser	0	0	0
Ekstraordinære udgifter - vedtægtsændringer 2012	-8.838	0	0
UDGIFTER I ALT	-4.958.614	-5.168	-5.666
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.465.115	1.230	1.174
7 Prioritetsydelse	-1.156.182	-1.196	-1.146
8 Afskrivninger	-41.000	-41	-41
RESULTAT FØR RENTER OG SKAT	267.933	-7	-13
9 Renteindtægter	13.960	7	13
ÅRETS RESULTAT	281.894	0	0

Overskuddet overføres til dispositionskonto

1.000 kr.

Noter	Balance 2013/2014	Balance 2012/2013
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
10 Grunde og bygninger	109.000.000	109.000
Finansielle anlægsaktiver		
11 Garantikapital	7.000	7
ANLÆGSAKTIVER I ALT	109.007.000	109.007
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
12 Tilgodehavende boligafgifter og leje	193.712	150
13 Andre tilgodehavende	1.266.069	1.159
Tilgodehavender i alt	1.459.781	1.309
14 Likvider	3.431.445	2.981
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.891.226	4.290
AKTIVER I ALT	113.898.226	113.297

1.000 kr.

Noter	Balance 2013/2014	Balance 2012/2013
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
15 Grundfondsbeviser, partiallån	191.232	191
16 Kapitalafdrag	4.596.558	4.597
17 Opskrivning	86.536.319	85.817
18 Dispositionskonto	2.269.824	1.988
EGENKAPITAL I ALT	93.593.933	92.593
HENSÆTTELSE		
19 Hensættelser	139.895	140
EGENKAPITAL OG HENSÆTTELSE I ALT	93.733.827	92.733
LANGFRISTET GÆLD		
20 Prioritetsgæld	17.395.814	18.074
21 Deposita	1.852.874	1.797
LANGFRISTET GÆLD I ALT	19.248.688	19.871
KORTFRISTET GÆLD		
22 Anden gæld	260.862	164
Uafsluttede forbrugsregnskaber - varme	650.645	524
Afsluttede forbrugsregnskaber - varme	4.203	5
KORTFRISTET GÆLD I ALT	915.711	693
PASSIVER I ALT	113.898.226	113.297

Noter	Resultat 2013/2014	Budget 2013/2014	Budget 2014/2015
1 Boligafgifter og leje			
Private boliger	6.398.436	6.398	6.841
2 Andre indtægter			
Tidligere års salg af p-tilladelser, nøgler m.m.	25.293	0	0
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.046.779	1.058	1.130
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	409.431	438	431
Renovation	378.295	370	357
Forsikringer	174.094	134	177
El	240.430	313	290
	2.249.030	2.313	2.385
4 Administrative udgifter m.v.			
Pakker og moduler			
Administrationsbidrag, grundbidrag	13.850	14	14
Basispakke	239.373	250	241
Personaleadministrationsmodul + HRO	9.687	10	15
Udlejnings- og ventelistemodul	25.000	113	109
	287.910	387	379
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab	40.902	42	46
Fraflyttere varme	4.977	0	0
	45.879	42	46
Valgfrie ydelser			
Deltagelse i møder med repræsentantskabet	1.427	2	2
Administrationsudgifter i alt til KAB	335.216	431	427
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	21.810	15	20
Rådighedsbeløb	0	5	10
Kontorartikler	218	2	2
IT / Computer	3.748	0	0
Diverse gebyrer	13.664	13	13
Gaver og blomster	1.789	0	0
Generalforsamling, bestyrelsesmøde	1.141	2	2
Telefonomkostninger	15.000	15	15
Bestyrelseshonorar	67.000	72	72
Bistand fra juraområdet, husordensager	19.643	32	16
Revision	25.800	27	27
Diverse, leje ejendomskontor samt honorar for vurderingsrapport	40.599	30	35
	210.476	213	213
	545.692	644	640

Noter	Resultat 2013/2014	Budget 2013/2014	Budget 2014/2015
5 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	438.275	445	547
Løn refusion	-54.346	0	0
Rengøring	265.020	283	283
Traktoromkostninger	25.820	35	10
Snerydning	7.159	10	10
Renholdelse diverse:			
Andre personaleomkostninger	4.171	12	10
Telefon, ejendomskontor	15.906	13	13
Kontorhold	1.025	6	7
IT, ejendomskontoret	0	8	8
PC-pakke	5.925	3	4
Udryddelse af skadedyr	4.900	34	42
Renholdelse, diverse	2.328	5	10
Drift af ejendomskontor	1.867	2	2
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	8.969	5	10
	727.019	861	956
6 Almindelig vedligeholdelse			
Bygning, klimaskærm	340.666	1.350	1.350
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	354.036	0	0
Bygning, fælles	6.753	0	0
Bygning, tekniske installationer	55.409	0	315
Materiel	12.958	0	0
Kompletterende bygningsdele	530.852	0	0
Overflader og belægning	14.965	0	0
VVS-anlæg	16.699	0	0
El-anlæg	29.253	0	0
Inventar og udstyr	20.856	0	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	125	0	0
	1.382.573	1.350	1.665
7 Prioritetsydelse			
Afdrag - tillægslån	677.991	626	660
Renter	478.191	570	486
	1.156.182	1.196	1.146
8 Afskrivninger			
Internet	25.000	25	25
Postkasser	16.000	16	16
	41.000	41	41
9 Renteindtægter			
Girokonto/bankkonti	13.701	7	13
Frivillig forlig	260	0	0
	13.960	7	13

		1.000 kr.	
Noter		Balance 2013/2014	Balance 2012/2013
10 Anlægsaktiver - grunde og bygninger			
Kontant ejendomsværdi pr. 01.10.2012		109.000.000	109.000
Heraf grundværdi kr. 29.760.500			
Bogført værdi pr. 31.03.2014		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	85.817.328		
Årets opskrivning	718.991	86.536.319	85.817
Forbedringsarbejder tidligere år til og med balance 2012	18.330.243		
Tilgang	-718.991	17.611.252	18.330
Vinduer (s.1000) - primo	1.446.561		
Afdrag	-42.403	1.404.158	1.447
Fjernvarme (s.1001) - primo	3.901.157		
Afdrag	-114.336	3.786.821	3.901
Hoveddøre (s.1004) - primo	807.500		
Afdrag	-22.237	785.263	808
Gårdrenovering (s.1020) - primo	1.389.279		
Afdrag	-40.712	1.348.567	1.389
Hjemfald (s.1100) - primo	7.701.279		
Afdrag	-358.946	7.342.333	7.701
Gårdrenovering 2002 (s.1200) - primo	1.874.785		
Afdrag	-54.947	1.819.838	1.875
IT og telefonprojekt (s. 1201) - primo	953.246		
Afdrag	-44.409	908.837	953
Postkasser (s.1006) - primo	131.438		
Afskrivning	-16.000	115.438	131
Internet (s. 1202) - Primo	125.000		
Afskrivning	-25.000	100.000	125
		109.000.000	109.000
11 Garantikapital			
Garantikapital i KAB s.m.b.a		7.000	7
12 Tilgodehavende boligafgifter og leje			
Tilgodehavende leje inkl. varme		133.640	92
Fraflyttere til inkasso		0	41
Beboere vedrørende overdragelse m.v.		60.072	17
		193.712	150

20	Prioritetsgæld		
	Forbedringsarbejder m.v.	17.395.814	18.074

		1.000 kr.	
Noter		Balance 2013/2014	Balance 2012/2013
21	Depositum		
	Forudbetalt boligafgift	270.131	225
	Boliger, deposita	1.582.743	1.572
		1.852.874	1.797
22	Anden gæld		
	Skyldig feriepenge mv.	11.189	1
	Feriepengeforpligtelse	98.890	63
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	78.020	52
	Mellemregning med fraflytter	22.946	23
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter - periodiseringer	49.817	25
		260.862	164

