

FAXE BOLIGSELSKAB ALMEN BOLIGORGANISATION

ÅRSREGNSKAB 2014 BUDGET 2015

ADMINISTRATION:

UBSBOLIG A/S
Frederiksberggade 2, 2
1459 København K.

REVISION:

Revisionskontoret i Faxe
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

TILSYNSFØRENDE:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev

FAXE BOLIGSELSKAB DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2014:

Det foreliggende årsregnskab vedrører 18. regnskabsår.

Årets regnskab for boligorganisationen, med en balancesum på 5.674.006 kr., udviser et driftsunderskud på 82.974 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er herefter positiv med 478.806 kr., svarende til 5.633 kr. pr. lejemålsenhed og den samlede egenkapital udgør 698.214 kr.

Årets regnskab for afdelingen, med en balancesum på 93.840.307 kr., udviser et driftsunderskud på 70.885 kr., som i henhold til lovgivningen er overført til konto 407. Underskudssaldoen udgør herefter 110.484 kr. og afvikles efter gældende regler.

Underskuddet skyldes først og fremmest betaling af advokat ifm. refusion af ejendoms-
skat fra tidligere år. Til gengæld er der realiseret færre udgifter end budgetteret til
ejendomsskat og elektricitet.

Bestyrelsen tager resultatet til efterretning.

Idet der i øvrigt henvises til revisors bemærkninger i revisionsprotokollatet, har
bestyrelsen i øvrigt ikke flere kommentarer til regnskabet.

Faxe, den 17. marts 2015

Bestyrelsen for Faxe Boligselskab

Formand

Almene boligorganisationer
Regnskab for boligorganisationen

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2014	Budget 2014	Budget 2015
ORDINÆRE UDGIFTER:				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.:			
	1. Afdelinger i drift	6.000	0	0
	3. Telefongodtgørelse	4.000	4.000	4.000
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	16.784	10.000	10.000
512	2 Forretningsførelse	375.627	368.000	370.000
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. drift af IT)	11.051	7.000	7.000
521	Revision	35.962	31.000	32.000
530	Bruttoadministrationsomkostninger	449.424	420.000	423.000
531	4 Tilskud til afdelingerne	51.000	51.000	39.600
532	5 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	120.468	133.000	118.000
540	Samlede ordinære udgifter	620.892	604.000	580.600
550	UDGIFTER I ALT	620.892	604.000	580.600
560	Udgifter og evt. overskud i alt	620.892	604.000	580.600
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
601	6 Administrationsbidrag			
	1. Egne afdelinger i drift	405.000	405.000	408.000
		405.000	405.000	408.000
602	7 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	12.450	15.000	15.000
603	5 Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	120.468	133.000	118.000
610	Samlede ordinære indtægter	537.918	553.000	541.000
620	INDTÆGTER I ALT	537.918	553.000	541.000
621	Årets underskud overført til konto 805	82.974	51.000	39.600
630	Indtægter og evt. underskud i alt	620.892	604.000	580.600

Almene boligorganisationer
 Regnskab for boligorganisationen

			Balance pr.	Sidste år
Note	PASSIVER		31.12.14	31.12.13
				(1.000 kr.)
	Egenkapital			
803	9 Dispositionsfond		219.408	317
805	10 Arbejdskapital		478.806	551
			<hr/>	<hr/>
810	Egenkapital i alt		698.214	868
	Kortfristet gæld			
821.1	11 Afdelinger i drift		4.920.184	4.949
825	Leverandører		183	0
826	Skyldige omkostninger		55.425	61
			<hr/>	<hr/>
840	Kortfristet gæld i alt		4.975.792	5.010
850	PASSIVER I ALT		5.674.006	5.878
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Almene boligorganisationer
 Regnskab for boligorganisationen

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2014	Budget 2014	Budget 2015
6	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	405.000	405.000	408.000
		Lovmæssige gebyrer	7.350	15.000	15.000
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
		Nettoadministrationsbidrag	397.650	390.000	393.000
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
		Pr. lejemålsenhed	4.678	4.588	4.624
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
		Opgørelse af administrationsbidrag:			
		1. Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.765	4.765	4.800
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
7	602	Lovmæssige gebyrer			
		4. Ventelistegebyr	7.350	15.000	15.000
		5. Antenneregnskabsgebyr	5.100	0	0
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			12.450	15.000	15.000
			<hr/>	<hr/>	<hr/>

ADMINISTRATORS PÅTEGNING:

Nærværende regnskab forelægges herved til underskrift.

København den 15. marts 2015



Iben Koch
Direktor

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsafklæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsens årsberetning

Vi har i henhold til god revisionskik gennemlæst ledelsens årsberetning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Revisionskontoret i Faxe

Faxe den 18. marts 2015

Tine Nygaard
Registreret revisor, FSR

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse:

Faxe den :

**Spørgeskema
Selskab og afdelinger**

Regnskabsperiode:
1/1- 31/12-2014

Noter	Spørgsmål	ja	nej	Irrele- vant
	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
	9a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne for de 2 foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering.		x	
1	9b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	x		
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		x	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		x	
	11b. Løbende retssager?		x	
	11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			x
	11d. Aktiverede projekteringsudgifter?		x	
	11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		x	
	11f. Andre forhold?		x	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?		x	
	12b. Istandsættelse ved fraflytning?		x	
	12c. Tab ved fraflytning?		x	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	
	Noter:			
	1. Afdeling 1 har en underskudssaldo stor 110.484 kr.			

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling 505451

Regnskabsperiode:

1. januar 2014 31. december 2014

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
DAB Faxe Boligselskab v/UBSBOLIG A/S Frederiksberggade 2, 2 1459 København K. Tlf. 39 46 62 53 E-mail: jha@ubsbolig.dk	LBF afdelingsnummer: 494 Faxe Boligselskab, afd. 1 Torvegården 1-86 4640 Faxe	Faxe Kommune Frederiksgade 9 4690 Haslev Tlf. 56 20 30 00 Faxnr. E-mail: kommune@faxekommune.dk Kommunenr. 320

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemaal	å lejemaalshenhed	Samlet antal lejemaalshenheder
Lejligheder	1	87,00	2	1	2
Lejligheder	2	4.868,00	63	1	63
Lejligheder	3	1.728,00	18	1	18
Lejligheder	4	220,00	2	1	2
Lejemålshenheder og m2 i alt		6.903,00	85		85

Matrikelbetegnelser i afdelingen:	BBR-ejendomsnumre :
Ejerl. 2 af 71a, ejerl. 2 af 71b, 163g og 162q	44683, 44721 og 9291

Skæringsdato for byggeregnskab eller driftsstart for afdelingen:	<u>1/3 1997 og 1/2 2006</u>
Tilsagnsdato:	<u>1995</u>

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	773,86
Lejeændringer i årets løb:	Ja
Dato for sidste lejeændring:	1. januar 2014
Ændring i kr. på årsbasis:	76.974
Ændring i %:	1,46%
Ændring pr. m2:	11,15

Nøgletal for afdelingen:	Pr. lejemaalshenhed	Pr. m2
Henlæggelser/opsparing	63.356,86 kr.	780,14 kr.
Likvider; mellemregning og bank	57.887,48 kr.	712,80 kr.
Resultatkonto	-1.299,81 kr.	-16,01 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	7.772,02 kr.	95,70 kr.

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2014	ej revideret Budget 2014	ej revideret Budget 2015
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	3.092.601	3.110.000	3.125.000
Offentlige og faste udgifter:				
106	Ejendomsskatter	84.575	120.000	100.000
109	2 Renovation	197.359	191.000	200.000
110	Forsikringer m.m.	76.478	80.000	79.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.2 El til fællesarealer	125.403	140.000	134.000
	.3 Målerpasning m.v.	39.806	40.000	50.000
112	3 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	405.000	405.000	408.000
Offentlige og faste udgifter i alt		928.621	976.000	971.000
Variable udgifter:				
114	4 Renholdelse	408.560	412.000	445.000
115	5 Almindelig vedligeholdelse	200.284	210.000	210.000
116	6 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug	460.338	346.000	346.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-460.338	0	-346.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	112.550	138.100	138.100
	.2 Dækket af henlæggelser	-112.550	0	-138.100
118	7 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri	19.717	10.000	30.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	75.767	50.000	50.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	21.382	20.000	10.000
119	8 Diverse udgifter	51.741	25.000	65.000
Variable udgifter i alt		777.451	727.000	810.000
9 Henlæggelser:				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	500.900	500.900	500.900
121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	138.100	138.100	138.100
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	30.000	30.000	10.000
Henlæggelser i alt		669.000	669.000	649.000
Samlede ordinære udgifter i alt		5.467.673	5.482.000	5.555.000

Faxe Boligselskab, afd. 1
DAB Faxe Boligselskab

Note	AKTIVER		Balance pr. 31.12.14	Sidste år 31.12.13
				(1.000 kr.)
	Anlægsaktiver:			
301	14 Ejendommens anskaffelsessum		73.431.284	73.431
	.1 Kontantværdi iht. seneste vurdering	63.000.000		
	.2 Heraf udgør grundværdien	4.187.200		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		14.039.695	13.807
	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		87.470.979	87.238
	Anlægsaktiver i alt		87.470.979	87.238
	Omsætningsaktiver:			
305	<u>Tilgodehavender:</u>			
	.1 Leje inkl. varme		546	26
	.2 Beboerindskud		0	19
15	.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		763.340	765
16	.4 Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	56.815	175.232	70
17	.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		73.030	42
18	.6 Andre debitorer		436.745	285
19	.7 Forudbetalte udgifter (periodisering)		0	2
307	<u>Likvide beholdninger:</u>			
	.1 Kassebeholdning, bestyrelse og inspektør	251		2
	.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.920.184	4.920.435	4.949
	Omsætningsaktiver i alt		6.369.328	6.160
	AKTIVER I ALT		93.840.307	93.398

Faxe Boligselskab, afd. 1
DAB Faxe Boligselskab

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2014	ej revideret Budget 2014	ej revideret Budget 2015
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		<u>Prioritering ved nominal- og indeksslån :</u>			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	2.131.142	3.110.000	3.125.000
	.2	Prioritetsrenter	1.548.672	0	0
	.3	Administrationsbidrag	146.482	0	0
	.2	Rentebidrag	-593.896	0	0
	.3	Ydelsesstøtte	-139.799	0	0
			3.092.601	3.110.000	3.125.000
2	109	Renovation			
		Kommunal renovation	179.705	171.000	185.000
		Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	17.654	20.000	15.000
			197.359	191.000	200.000
3	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 4.764,71	405.000	405.000	408.000
			405.000	405.000	408.000
4	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	387.505	375.000	375.000
		Løn refunderet af ejerforening, netto	-35.501	-10.000	-10.000
		Måtter, trappevask, rengøring, m.v.	33.038	40.000	45.000
		Snerydning	11.055	2.000	30.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	12.463	5.000	5.000
			408.560	412.000	445.000
5	115	Almindelig vedligeholdelse			
	.1	Terræn	4.660	5.000	10.000
	.2	Bygning, klimaskærm	20.855	51.000	40.000
	.3	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	48.915	17.000	50.000
	.4	Bygning, fælles indvendig	4.895	40.000	20.000
	.5	Bygning, tekniske installationer	107.955	85.000	50.000
	.6	Materiel	13.004	12.000	40.000
			200.284	210.000	210.000

Faxe Boligselskab, afd. 1
DAB Faxe Boligselskab

Note Konto	Faste noter	Resultat 2014	ej revideret Budget 2014	ej revideret Budget 2015
9	120 - 123 Henlæggelser			
120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	500.900	500.900	500.900
	Henlæggelse pr. m2			72,56
121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	138.100	138.100	138.100
	Henlæggelse pr. m2			20,01
123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	30.000	30.000	10.000
	Henlæggelse pr. m2			4,35
		669.000	669.000	649.000
10	134 Ekstraordinære udgifter			
	Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
	Advokat vedr. ejendomsskat	81.778	0	0
		81.778	0	0
11	201 Boligafgifter og leje m.v.			
	Huslejeindtægter for regnskabsåret	5.341.968	5.342.000	5.420.000
	Husleje pr. bruttoareal			773,86
	Bruttoetageareal i m2			6.903
		5.341.968	5.342.000	5.420.000
12	202 Renter m.v.			
	Indestående boligorganisationen	103.667	115.000	110.000
	Øvrige renter	1.176	0	0
		104.843	115.000	110.000
13	206 Ekstraordinære indtægter			
	Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
	Indtægtsført vedr. forbrugsregnskaber	2.529	0	0
		2.529	0	0

Faxe Boligselskab, afd. 1
DAB Faxe Boligselskab

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.14	Sidste år 31.12.13 (1.000 kr.)
21	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	1.025.872	928
		+ Henlagt jf. konto 122.1	138.100	138
		- Forbrug i året jf. konto 117	-112.550	-40
		Opsparing i alt pr m2	152,31	
			1.051.422	1.026
22	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	75.221	41
		+ Henlagt jf. konto 123	30.000	69
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	0	-35
		Opsparing i alt pr m2	15,24	
			105.221	75
23	407	Resultatkonto		
		Saldo primo	-90.599	-154
		Budgetmæssig afvikling	51.000	0
		Årets underskud	-70.885	0
		Andel af årets overskud	0	63
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-1,97%	
			-110.484	-91
24	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Hovedstol		
		Nykredit	13.947.000	11.778
		Nykredit	11.159.000	9.398
		Nykredit	13.960.000	11.723
		Nykredit	139.000	117
		Nykredit	648.000	544
		Realkredit Danmark	26.969.000	22.222
		Landsbyggefonden	3.065.640	3.066
		Landsbyggefonden	2.074.500	2.075
			71.962.140	60.923
25	419	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	596.615	581
		Vandregnskab	258.365	239
			854.980	820
26	421	Skyldige kreditorer		
		Skat, løn m.m.	12.256	23
		Afsatte feriepenge	41.370	41
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	148.116	60
		Periodisering af driftsudgifter	18.333	15
			220.075	139
27	425	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskab	0	1
			0	1

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET:

Til boligorganisationen Faxe Boligselskab, afd. 1's øverste myndighed

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Faxe Boligselskab, afd. 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

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 regnskabsaflægelse. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsskik jfr. 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 de 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, og 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.