

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Afdeling Kunstnerbyen

Regnskab for 2019

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 580		LBF-afdelingsnr. 1		Kommunenr. 230	
Andelsboligforeningen Kunstnerbyen		Afdeling Kunstnerbyen		Rudersdal Kommune	
Hold-an Vej 16		Æblerosestien 2-10, Mosevangen 34-54		Øverødvej 2	
2750 Ballerup		3460 Birkerød		2840 Holte	
Tlf.:				Tlf.: 46110000	
CVR: 53526411					
E-mail: kunstnerbyen@gmail.com					
BBR-ejendomsnr.					
18711					
Matrikeltekst					
17k m.fl. Kajerød By, Bistrup					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		16	1.834,0	1	16,0
Boligoplysninger i alt		16	1.834,0		16,0
Boliger fordelt på antal rum					
	4	12	1.274,0	1	12,0
	6	4	560	1	4,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		0	0,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	0,0
- Institutioner		0	0,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	0,0
- Garager/carporte		0	0,0	1/5	0,0
- Kældre		0	0,0	1/5	0,0
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.834,0		16,0
Dato for lejeregulering		Forhøjelse pr. m² i kr		Forhøjelse pr. m² i %	Forh. i alt på årsbasis kr.
01.01.2019		11		1,51	20.000
Skæringsdato byggeregnskab/drift					
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven					
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Nej	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Nej	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Nej	Tostrengnet vandsys.(rent/gråt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/ol	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte bolig	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i bol	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesortering af affald uden for	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>	
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	50.505	51	51
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	480.555	502	483
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.	21.107	10	21
109	3	Renovation	42.073	38	46
110		Forsikring og vagtordning	51.371	54	54
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	51.264	51	56
		3. Bidrag til arbejdskapitalen	2.576	3	3
		I alt	53.840	54	59
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-indskud	8.000	8	8
		2. G-indskud	104.640	105	107
		I alt	112.640	113	115
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	761.587	771	778
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.674	0	2
115	6	Almindelig vedligeholdelse	46.329	100	100
116	7	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	144.482	150	280
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-144.482	-150	-280
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	8.257	80	40
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.257	-80	-40
119	9	Diverse udgifter	5.145	14	14
119.9		Variable udgifter i alt	53.148	114	116

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>	
Henlæggelser					
120	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	263.000	263	293
		2. Indvendig vedligeholdelse	55.937	58	56
123	29	Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	323.937	326	354
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.189.177	1.262	1.299
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afdrag	47.870	89	89
		2. Renter	37.877	0	0
		3. Administrationsbidrag	3.495	0	0
		I alt	89.242	89	89
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afskrivning forbedringsarbejder	15.000	15	15
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder	780	0	1
		I alt	15.780	15	16
133		Afvikling af			
	31	1. Underskud fra tidligere år	0	38	0
		I alt	0	38	0
134	11	Korrektion vedr. tidligere år	12.777	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	117.799	142	105
139		Udgifter i alt	1.306.976	1.404	1.404
		Årets overskud som anvendes til:			
		2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	97.053	0	0
140		Overskud i alt	97.053	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.404.029	1.404	1.404

Regnskab for 2019
RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
201	12	Boligafgifter og leje		
		1. Almene familieboliger	1.347.312	1.346
		8. Særl.forh.i forbdr.lejemål	780	0
		13. Indbetalinger B-ordning	55.937	58
		I alt	<u>1.404.029</u>	<u>1.404</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.404.029	1.404
209		Indtægter i alt	1.404.029	1.404
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.404.029	1.404

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2018	36.000.000	
		2. Heraf grundværdi	20.957.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.215.807	1.216
303		Forbedringsarbejder		
303.1	17	1. Forbedringsarbejder mv.	1.034.312	1.188
303.3	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	12.352	13
		I alt	1.046.664	1.202
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.262.471	2.417
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
305.6	24	6. Andre debitorer	0	8
305.7		7. Forudbetalte udgifter	39.118	326
		I alt	39.118	334
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	949.243	377
		I alt	949.243	377
309.9		Omsætningsaktiver i alt	988.360	711
310		Aktiver i alt	3.250.831	3.128

Regnskab for 2019
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	465.682	347
404		Indvendig vedligeholdelse	399.778	352
405	29	Tab ved fraflytninger	30.008	25
406.9		Henlæggelser i alt	895.468	724
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	895.468	724
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409	16	Beboerindskud	56.060	56
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	1.159.747	1.160
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder mv.	917.167	965
		I alt	917.167	965
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	149.200	149
		I alt	149.200	149
417		Langfristet gæld i alt	2.282.174	2.330
Kortfristet gæld				
421	34	Skyldige omkostninger	51.017	52
423	35	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	22.173	22
426		Kortfristet gæld i alt	73.190	74
		Gæld i alt	2.355.364	2.404
430		Passiver i alt	3.250.831	3.128

Regnskab for 2019
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2019	2019	2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
1		Nettokapitaludgifter			
	105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	16.835	17	17
	105.2	Andel til Landsbyggefonden	33.670	34	34
			50.505	51	51
3	109	Renovation			
		Dagrenovation	42.073	38	46
			42.073	38	46
4	112	Administrationsbidrag			
		Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	51.264	51	56
			51.264	51	56
5	114	Renholdelse			
		Udgifter til trappevask og hovedrengøring	0	0	2
		Udgifter til rottebekæmpelse	1.674	0	0
			1.674	0	2
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	19.226	10	10
		Bygning, klimaskærm	6.337	20	20
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	8.160	20	20
		Bygning, fælles indvendig	0	10	10
		Bygning, tekniske anlæg/installation	12.606	40	40
			46.329	100	100

Regnskab for 2019
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2019	2019	2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
		Terræn	35.075	100	25
		Bygning, klimaskærm	0	50	145
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	66.705	0	75
		Bygning, tekniske anlæg/installation	42.702	0	35
		Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	144.482	150	280
		Heraf dækket af henlæggelser	144.482	150	280
			0	0	0
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent BL	2.145	2	2
		Rådighedsbeløb	3.000	3	3
		Øvrige udgifter afdelingsbestyrelsen	0	4	4
		Uforudsete udgiftsstigninger (budgetpost)	0	5	5
			5.145	14	14
11	134	Korrektion vedr. tidligere år			
		Ejendomsforsikring 2018	12.777	0	0
		i alt	12.777	0	0
12	201	Boligafgifter og leje			
		Familieboliger	1.347.312	1.346	1.347
		Særl. lejeforhøj. i lejerforb. lejemål	780	0	1
		Indbetaling b-ordning	55.937	58	56
			1.404.029	1.404	1.404

Regnskab for 2019
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
16	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Oprindelig anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		Anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
		Oprindelig prioritetsgæld		
		Oprindelig prioritetsgæld I alt	0	0
		Beboerindskud	-56.060	-56
		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.159.747	-1.160
			-1.215.807	-1.216
		Over / underfinansiering	0	0
17	303.1	Forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	1.333.090	1.333
		Forbedringsarbejder i året	5.840	0
		Anskaffelsessum ultimo	1.338.930	1.333
		Afdrag og afskrivning primo	-144.694	-74
		Afdrag	-47.870	-46
		Afskrivning	-112.053	-25
		Afdrag og afskrivning ultimo	-304.618	-145
		Forbedringsarbejder i alt	1.034.312	1.188
19	303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	-65	0
		Godtgørelse i året	13.197	13
		Årest afskrivning	-780	0
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	12.352	13
24	305.6	Andre debitorer		
		Skader	0	8
		Andre tilgodehavender i alt	0	8

Regnskab for 2019
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
26	401	Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo ved årets begyndelse	347.164	279
		Årets anvendelse	-144.482	-152
		Årets henlæggelse	263.000	220
			465.682	347
29	405	Henlæggelse til tab ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	25.008	20
		Årets henlæggelse	5.000	5
			30.008	25
31	407	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	0	-94
		Årets overskud	0	74
		Budgetmæssig afvikling af underskud	0	20
			0	0
34	421	Skyldige omkostninger		
		Skyldige driftsposter	0	36
		Kreditorer	51.017	16
			51.017	52
35	423	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Deposita	22.173	0
		Forudbetalt leje m.v.	0	22
			22.173	22

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Ballerup, den 11. maj 2020

Lisbet Schaltz
direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og boligorganisationens øverste myndighed i Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Andelsboligforeningen Kunstnerbyen, Afdeling Kunstnerbyen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendt budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelse 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende forsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om forsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for god offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører vi revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskaber på grundlag af regnskabsprincippet om forsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionpåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisormæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelser om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Regnskab for 2019
PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 11. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Ballerup, den 11. maj 2020

formand

dirigent

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Ballerup, 4. juni 2020

formand

dirigent