

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Boligforeningen Kunstnerbyen

Regnskab for 2018

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 580		LBF-afdelingsnr. 62001		Kommunenr. 230	
Andelsboligforeningen Kunstnerbyen				Rudersdal Kommune	
Hold-an Vej 16		Æblerosestien		Øverødvej 2	
2750 Ballerup		3460 Birkerød		2840 Holte	
Tlf.:	44667261			Tlf.:	4611 0000
CVR:	53526411				
E-mail:	Almenbo@almenbo.dk				
BBR-ejendomsnr.					
18711					
Matrikeltekst					
17k m.fl. Kajerød By, Bistrup					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		16	1.834,0	1	16,0
Ungdomsboliger		0	0,0	1	0,0
Ældreboliger		0	0,0	1	0,0
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 %	
01-01-2018		32		4,48	
				Forh. i alt på årsbasis	
				61.000	
Skæringsdato byggeregnskab/drift					
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		2015			
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/gråt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/ol	Ja	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte bolig	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Ja	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 2018
 RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse		Regnskab 2018	Budget 2018 <i>ej revideret</i>	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	51.007	51	51
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	480.555	502	502
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.	21.107	10	10
109	3	Renovation	41.192	37	38
110		Forsikring og vagtordning	40.012	53	54
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	57.793	93	51
		3. Bidrag til arbejdskapitalen	2.560	3	3
		I alt	60.353	96	54
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden			
		1. A-indskud	8.000	8	8
		2. G-indskud	102.560	105	105
		I alt	110.560	113	113
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	753.779	811	771
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	8.293	9	0
115	6	Almindelig vedligeholdelse	110.032	115	100
116	7	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	152.312	553	150
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-152.312	-553	-150
117		Istandsættelse ved fraflytning			
		1. Afholdte udgifter	12.501	80	80
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-12.501	-80	-80
119	9	Diverse udgifter	8.441	14	14
119.9		Variable udgifter i alt	126.765	138	114
Henlæggelser					
120	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	220.000	220	263
		2. Indvendig vedligeholdelse	57.612	55	58
123	29	Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124		Andre henlæggelser	0	20	0
124.8		Henlæggelser i alt	282.612	300	326
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.214.164	1.300	1.262

Regnskab for 2018
 RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afdrag	45.920	89	89
		2. Renter	40.737	0	0
		3. Administrationsbidrag	2.715	0	0
		I alt	89.373	89	89
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afskrivning forbedringsarbejder	15.000	15	15
		I alt	15.000	15	15
131		3. Diverse renter	2.734	0	0
133		Afvikling af			
	31	1. Underskud fra tidligere år	20.000	20	38
		I alt	20.000	20	38
137		Ekstraordinære udgifter i alt	127.106	124	142
139		Udgifter i alt	1.341.270	1.424	1.404
		Årets overskud som anvendes til:			
		1. Overført til opsamlet resultat (kt. 407)	74.036	0	0
		2. Afvikling af underfinansiering vedr forbedringsarbejder	10.183	0	0
140		Overskud i alt	84.219	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.425.489	1.424	1.404

Regnskab for 2018
 RESULTATOPGØRELSE

Konto Note Beskrivelse			Regnskab	Budget	Budget
			2018	2018	2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201	12	Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	1.366.698	1.424	1.346
		13. Indbetalinger B-ordning	57.612	0	58
		I alt	<u>1.424.310</u>	<u>1.424</u>	<u>1.404</u>
202	13	Renter	1.179	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.425.489	1.424	1.404
208		Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	1.425.489	1.424	1.404
210	31	Årets underskud overført Kto. 407	0	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.425.489	1.424	1.404

Regnskab for 2018
 BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Regnskab 2017
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2017	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.	1.188.396	1.259
303.3	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	13.132	0
		I alt	1.201.528	1.259
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.417.335	2.475
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
305.1		1. Leje inkl. varme	0	-6
305.6	24	6. Andre debitorer	8.026	9
305.7		7. Forudbetalte udgifter	326.041	40
		I alt	334.067	43
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	376.865	408
		I alt	376.865	408
309.9		Omsætningsaktiver i alt	710.932	452
310		Aktiver i alt	3.128.266	2.927

Regnskab for 2018
 BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Regnskab 2017
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	26	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser	347.164	279
404		Indvendig vedligeholdelse	352.097	309
405	29	Tab ved fraflytninger	25.008	20
406.9		Henlæggelser i alt	724.269	609
407	31	Opsamlet resultat	0	-94
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	724.269	514
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	0	0
		I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
409	16	Beboerindskud	56.060	56
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	1.159.747	1.159
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder mv.	965.037	1.011
		I alt	<u>965.037</u>	<u>1.011</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	149.200	149
		I alt	<u>149.200</u>	<u>149</u>
417		Langfristet gæld i alt	2.330.044	2.376
Kortfristet gæld				
421	34	Skyldige omkostninger	51.780	20
423	35	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	22.173	16
426		Kortfristet gæld i alt	73.953	36
		Gæld i alt	2.403.997	2.412
430		Passiver i alt	3.128.266	2.927

Regnskab for 2018
 NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2018	2018	2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
1		Nettokapitaludgifter			
	101.1	Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	415	0	0
	101.2	Prioritetsrenter	87	0	0
	105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	17.908	0	17
	105.2	Andel til Landsbyggefonden	32.597	51	34
			51.007	51	51
3	109	Renovation			
		Dagrenovation	41.192	37	38
			41.192	37	38
4	112	Administrationsbidrag			
		Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	57.793	93	51
			57.793	93	51
5	114	Renholdelse			
		Lønudgifter mv. til ejendomsfunktionærer	0	9	0
		Udgifter til trappevask og hovedrengøring	8.293	0	0
			8.293	9	0
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	10.875	0	10
		Bygning, klimaskærm	33.807	115	20
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.897	0	20
		Bygning, fælles indvendig	0	0	10
		Bygning, tekniske anlæg/installation	49.453	0	40
			110.032	115	100
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
		Terræn	52.999	553	100
		Bygning, klimaskærm	16.734	0	50
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	13.691	0	0
		Bygning, tekniske anlæg/installation	68.889	0	0
		Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	152.312	553	150
		Heraf dækket af henlæggelser	152.312	553	150
			0	0	0
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent BL	2.091	2	2
		Rådighedsbeløb	6.000	0	3
		Beboeraktiviteter	0	3	0
		Øvrige udgifter afdelingsbestyrelsen	0	9	4
		Diverse gebyrer	350	0	0
		Uforudsete udgiftsstigninger (budgetpost)	0	0	5
			8.441	14	14

Regnskab for 2018
NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab	Budget	Budget
			2018	2018	2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
12	201	Boligafgifter og leje			
		Familieboliger	1.366.698	1.424	1.346
		Indbetaling b-ordning	57.612	0	58
			1.424.310	1.424	1.404
13	202	Renter			
		Renter mellemregning	1.179	0	0
			1.179	0	0

Regnskab for 2018
 NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2018	Regnskab 2017
AKTIVER				
16	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Oprindelig anskaffelsessum	1.215.807	1.216
		Anskaffelsessum i alt	1.215.807	1.216
		Oprindelig prioritetsgæld		
		Lån opr. prioritet	0	0
		Oprindelig prioritetsgæld I alt	0	0
		Beboerindskud	-56.060	-56
		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.159.747	-1.159
			-1.215.807	-1.215
		Over / underfinansiering	0	0
17	303.1	Forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	1.333.090	1.333
		Anskaffelsessum ultimo	1.333.090	1.333
		Afdrag og afskrivning primo	-73.591	0
		Afdrag	-45.920	-74
		Afskrivning	-25.183	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-144.694	-74
		Forbedringsarbejder i alt	1.188.396	1.259
19	303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Godtgørelse i året	13.197	0
		Årest afskrivning	-65	0
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	13.132	0
24	305.6	Andre debitorer		
		Skader	8.026	9
		Andre tilgodehavender i alt	8.026	9

Regnskab for 2018
 NOTER

Nr.	Konto	Notetekst	Regnskab 2018	Regnskab 2017
PASSIVER				
26	401	Henlæggelse planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo ved årets begyndelse	279.476	171
		Årets anvendelse	-152.312	-61
		Årets henlæggelse	220.000	170
			347.164	279
29	405	Henlæggelse til tab ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	20.008	15
		Årets henlæggelse	5.000	5
			25.008	20
31	407	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-94.036	-143
		Årets underskud	0	33
		Årets overskud	74.036	0
		Budgetmæssig afvikling af underskud	20.000	16
			0	-94
34	421	Skyldige omkostninger		
		Skyldige driftsposter	35.789	1
		Kreditorer	15.991	20
			51.780	20
35	423	Deposita og forudbetalt leje mv.		
		Forudbetalt leje m.v.	22.173	16
			22.173	16

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Ballerup, den 14. maj 2019

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, Boligforeningen Kunstnerbyen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018
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 14. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Birkerød, den 14. maj 2019

formand

dirigent

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt generalforsamlingen til godkendelse.

Birkerød, den 4. juni 2019

formand

dirigent