

Boligforeningen AAB



Afdeling 55

Årsregnskab for 2014

LBF-nr. 0049	LBF-nr: 05500	Kommunenr.: 183
Boligforeningen AAB Svend Aukens Plads 9 2300 København S Telefon 33 76 01 00 Telefax 33 76 01 99	Afdeling 55 Strandgården 19A, Lokalcentret 2635 Ishøj Telefon 43 73 17 94 Telefax 43 73 17 97	Tilsynsførende: Ishøj Kommune Ishøj Store Torv 20 2635 Ishøj Telefon 43 57 75 75

	Rum	M ²	Antal	å lejemåls- enhed	Antal lejemåls- enheder
Boliger					
Familieboliger	1	613,4	11	1	11,0
	2	15.442,3	223	1	223,0
	3	28.650,0	298	1	298,0
	4	70.835,9	643	1	643,0
	5	16.758,9	135	1	135,0
		132.300,5	1.310		1.310,0
Ungdomsboliger	1	165,6	8	1	8,0
	2	14.772,9	351	1	351,0
		14.938,5	359		359,0
Ældreboliger	1	104,2	2	1	2,0
	2	2.131,9	29	1	29,0
	3	879,3	11	1	11,0
		3.115,4	42		42,0
Boliger i alt		150.354,4	1.711		1.711,0
Erhvervslejemål		1.960,7	8	1 pr. 60 m2	33,0
Carporte/Garager			92		18,4
Afdelingen i alt		152.315,1	1.811		1.762,4

Matrikelnummer	16A Ishøj
BBR-ejendomsnr.	16628
Skæringsdato	maj 1973
Tekniske installationer	<ul style="list-style-type: none"> - Antenneanlæg - Centralvarmeanlæg - Elevatorer - Elkomfurer - Køle/Fryseskabe - Renholdelsesmateriel - Vaskerianlæg - Ventilationsanlæg
Beboerfaciliteter	<ul style="list-style-type: none"> - Beboerklubber - Sal - Selskabslokale
Opvarmning	Fjernvarme

Ændring i boligafgifter og lejer					
	Primo	Dato	Ændring	Ultimo	Årsbasis
Beboelse	774,33	01.01.2014	2%	790,58 pr. m ²	2.150.000
Ungdomsboliger	911,73	01.01.2014	2%	929,99 pr. m ²	273.000
Ældrebolig	1.102,90	01.01.2014	2%	1.124,97 pr. m ²	69.000
Erhverv	658,06	01.01.2014	Individuel	678,80 pr. m ²	41.000

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2014

Konto	Note		2014	Budget (ikke-revideret)	
				i 1.000 kr.	
			2014	2014	2015
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105	1	Nettokapitaludgifter	16.356.986	16.757	17.056
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	7.937.795	9.710	8.493
107	2	Vandafgift	275.000	2.170	612
109	3	Renovation	3.183.269	3.853	3.168
110		Forsikringer	3.960.028	4.130	4.058
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme	2.681.699	3.021	2.859
		3. Fyringskontrol m.v.	730.415	846	1.071
112	4	Administration:			
		1. Administrationsbidrag	8.712.217	8.628	8.437
		3. Arbejdskapitalen	0	0	88
Offentlige og andre faste udgifter i alt			27.480.423	32.358	28.786
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	10.036.572	9.871	9.828
115	6	Almindelig vedligeholdelse	10.185.817	11.477	15.169
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	8.306.813	13.380	14.346
		2. Dækket af henlæggelse	-8.306.813	0	-14.346
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter	926.134	1.820	1.692
		2. Dækket af henlæggelse	-926.134	0	-1.692
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	745.330	1.247	935
		2. Fællesfaciliteter	407.234	385	419
		3. Selskabslokaler	255.274	331	276
119	9	Diverse udgifter	838.372	2.398	2.980
Variable udgifter i alt			22.468.600	25.709	29.607
Henlæggelser					
120	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	13.483.000	13.483	15.983
120	20	Ekstraordinær henlæggelse	9.000.000	0	0
121	21	Istandsættelse ved fraflytning m.v., A-ordning, der udgør kr. 12,10 pr. m2.	1.820.000	1.820	1.992
123	22	Tab ved fraflytninger (konto 405)	1.772.273	2.176	0
124	23	Andre henlæggelser, driftsstøttelån	0	16.897	0
Henlæggelser i alt			26.075.273	34.376	17.975
Ordinære udgifter i alt			92.381.281	109.200	93.424

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2014

Konto	Note	2014	Budget (ikke-revideret)	
			i 1.000 kr.	
		2014	2014	2015
Ekstraordinære udgifter				
125	Ydelse på lån til forbedringsarbejder:			
	1. Afdrag	5.880.886	4.740	5.984
	2. Renter	5.070.388	5.396	5.507
	3. Administrationsbidrag	373.441	394	389
	4. Offentlig tilskud	<u>-362.115</u>	-418	-344
		10.962.601		
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
	1. Afskrivning	1.736.747	745	1.862
	2. Fraflyttede andelshaveres godtgjorte forbedringsarbejder	<u>22.505</u>	17	17
		1.759.252		
127	Ydelse på lån til byggeskaderenoveringer			
	1. Afdrag	29.703.250	35.942	28.439
	2. Renter	23.360.041	26.083	25.516
	3. Administrationsbidrag	2.757.095	2.828	2.743
	4. Offentlig tilskud	<u>-13.525.926</u>	-15.041	-14.537
		42.294.460		
129	Tab ved lejeledighed:			
	1. Konstaterede tab	67.868	60	44
	2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-67.868</u>	-60	-44
		0		
130	Tab ved fraflytninger:			
	1. Konstaterede tab	5.794.950	2.176	567
	2. Dækket af henlæggelse	<u>-5.794.950</u>	-2.176	0
		0		
131	Andre renter:			
	Renter af gæld til foreningen	1.455.641	0	0
	Renter af byggevirksomhed	847.004	176	0
	Forskellige renter	<u>92.841</u>	0	0
		2.395.486		
133	Afvikling af underskud		2.037	0
134	10 Korrektioner vedr. tidligere år		0	0
		1.698.821		
Ekstraordinære udgifter i alt		59.110.621	62.899	56.143
UDGIFTER I ALT		151.491.902	172.099	149.567
140	Årets overskud, der anvendes til: Overført til opsamlet resultat	190.672		
		151.682.574	172.099	149.567

Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2014

Konto	Note	2014	Budget (ikke-revideret)		
			i 1.000 kr.		
		2014	2014	2015	
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer			
	10	Familieboliger	104.586.989	104.293	106.591
	20	Ungdomsboliger	13.892.664	13.922	14.171
	30	Ældreboliger	3.504.744	3.505	3.575
	40	Erhverv	1.335.644	1.247	1.290
	50	Institutioner	0	144	144
	60	Kældre m.v.	103.500	131	131
	70	Garager og P-pladser	142.595	105	105
	80	Forbedrede lejemål	1.771.196	762	1.275
			125.337.332	124.109	127.282
202	11	Renter			
		Renter	985.881	672	267
203		Andre ordinære indtægter:			
	8	20 Vaskeri	569.355	577	550
	8	40 Selskabslokale	42.750	33	44
		60 Overført fra opsamlet resultat	1.237.163	2.036	0
		61 Tilskud til stianlæg	129.900	164	128
		64 Ishøj Kommune, andel i renholdelse m.v.	123.854	122	123
		65 Salg af ekstranøgler	7.900	11	6
			128.434.135	127.724	128.400
Ekstraordinære indtægter					
204	12	Driftssikring og anden særlig driftsstøtte	21.368.045	44.375	21.167
206	13	Korrektioner tidligere år	1.880.394	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	23.248.439	44.375	21.167
		INDTÆGTER I ALT	151.682.574	172.099	149.567

Balance

Pr. 31. december 2014

Konto	Note	2014	i 1.000 kr. 2013
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
301	14 Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1.10.2013 kr. 1.572.033.500 heraf grundværdi kr. 360.836.100	495.813.270	495.813
302	Indeksregulering vedr. anskaffelsessummen Anskaffelsessum i alt	81.488.030	81.488
		577.301.300	577.301
<u>Forbedringsarbejder</u>			
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.	132.099.892	129.432
303.2	16 Bygningsrenovering m.v.	1.044.984.214	1.074.678
303.3	17 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	107.678	125
		1.177.191.785	1.204.235
304.1	Driftstabslån	34.330.948	34.331
304.2	Midlertidige driftslån	22.513.745	22.514
304.4	Særstøttelån	11.600.000	11.600
304.5	Andre driftsstøttelån	278.005.633	236.678
		2.100.943.411	2.086.658
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
305	Tilgodehavender:		
18	1. Boligafgifter og lejer	598.816	812
26	3. Uafsluttet varmeregnskab	10.806.011	0
26	3. Uafsluttet vandregnskab	9.025.569	8.903
19	4. Fraflytninger heraf til inkasso kr. 2.612.415	7.595.811	13.039
26	5. Afsluttet varmeregnskab	696	359
26	5. Afsluttet vandregnskab	24.366	0
	6. Boligandele udlagt af afdelingen	0	58
	6. Andre debitorer	3.436	104
	7. Forudbetalte udgifter m.m.	1.320.494	2.041
		29.375.199	2.041
<u>Andre omsætningsaktiver:</u>			
307	Likvide beholdninger:		
	1. Kassebeholdning	13.595	13
	2. Bankindestående	4.966.215	4.939
	3. Tilgodehavende hos foreningen	35.607.013	27.355
		40.586.822	27.355
	Omsætningsaktiver i alt	69.962.022	57.624
AKTIVER I ALT		2.170.905.433	2.144.282

Balance

Pr. 31. december 2014

Konto	Note	i 1.000 kr.		
		2014	2013	
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	33.624.337	19.448
402	21	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	3.554.963	2.661
405	22	Tab ved fraflytninger	7.293.578	11.316
406	23	Andre henlæggelser	167.542.420	189.409
		Henlæggelser i alt	212.015.297	222.834
407	24	Opsamlet resultat	190.672	1.237
		Henlæggelser og opsamlet resultat	212.205.969	224.072
Langfristet gæld				
<u>Finansiering af anskaffelsessum</u>				
		Nykredit	142.393.228	148.163
		BRFKredit A/S	688.034	897
		Landsbyggefonden	17.064.044	14.038
409		Boligandele og indskud	18.293.234	18.075
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	126.270	126
411		Afskrivningskonto for ejendommen	390.242.265	383.820
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	568.807.075	565.121
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	138.168.417	123.348
		2. Bygningsskaderenovering m.v.	847.928.037	877.621
			986.096.454	1.000.970
414		Andre beboerindskud:		
		1. Fraflytningsdepot	13.551.626	12.998
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	34.330.948	36.205
		2. Midlertidige driftslån	22.513.745	22.514
		4. Særstøttelån	11.600.000	11.600
		Andre driftsstøttelån, helhedsplan	278.005.633	234.804
		Langfristet gæld i alt	1.914.905.481	1.884.211
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttet varmeregnskab	15.390.742	0
419	26	Uafsluttet vandregnskab	11.404.996	11.293
421	25	Skyldige omkostninger	15.675.631	15.626
422		Mellemregning med fraflyttere	272.044	296
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer	905.978	1.175
424		Byggelån	0	950
425	26	Afsluttet varmeregnskab	0	6.297
425	26	Kommunikationstjenester (overskud)	144.591	363
		Kortfristet gæld i alt	43.793.983	36.000
		PASSIVER I ALT	2.170.905.433	2.144.282
27		Eventualforpligtelse		

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	Budget (ikke-revideret) i 1.000 kr.	
				2014	2015
101/105	1	Nettokapitaludgifter			
101.1		Prioritetsafdrag	6.422.401	6.427	6.838
101.2		Prioritetsrenter	3.049.496	3.193	3.336
101.3		Administrationsbidrag	498.419	488	542
102.2		- Ydelsessikring	-807.863	-721	-855
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter, Landsbyggefonden	7.194.533	7.370	7.195
		Nettokapitaludgifter i alt	16.356.986	16.757	17.056
107	2	Vandafgift			
		Forbrugsafhængig vandafgift	275.000	2.170	612
		Vandafgift i alt	275.000	2.170	612
109	3	Renovation			
		Dagrenovation	1.928.063	2.007	1.966
		Anden renovation	1.255.206	1.846	1.202
		Renovation i alt	3.183.269	3.853	3.168
112	4	Bidrag til boligorganisationen			
		Grundbidrag, kr. 3.598 pr. enhed	6.346.872	6.235	6.050
		Tillægssydelse:			
		Vandregnskabsbidrag, kr. 125 pr. enhed	213.625	221	220
		Varmeregnskabsbidrag, kr. 125 pr. enhed	213.625	221	220
		Inspektørfunktion	1.504.000	1.504	1.504
		Boligafgiftsoprævningsbidrag, kr. 79 pr. enhed	139.388	143	143
		Kortvaskeri, kr. 159 pr. enhed	271.731	280	277
		Studiekontrol, kr. 64 pr. enhed	22.976	24	23
		Bidrag til arbejdskapital	0	0	88
		Bidrag til boligorganisationen i alt	8.712.217	8.628	8.525
114	5	Renholdelse			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn/ejendomsfunktionærer	6.407.875	7.018	7.286
		Funktionærtilskud, telefon m.v.	60.287	98	76
		Ejendomsfunktionærer i alt	6.468.162	7.116	7.362
		Trappevask, rengøringsartikler	3.452.777	2.492	2.238
		Snerydning	115.633	263	228
		Renholdelse i alt	10.036.572	9.871	9.828

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	Budget (ikke-revideret)	
				i 1.000 kr.	
			2014	2014	2015
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		11 Terræn, konstruktion	202.139		
		12 Terræn, teknisk anlæg	126.267		
		13 Terræn, inventar	72.126		
		14 Terræn, beplantning	211.390		
		21 Bygning, klimaskærm, fundament	5.739		
		22 Bygning, klimaskærm, facade	397.819		
		23 Bygning, klimaskærm, tag	45.935		
		25 Bygning, klimaskærm, trapper og ramper	2.748		
		26 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer	3.268		
		31 Bygning, bolig-/ erhverv enhed, inventar	1.907.805		
		32 Bygning, bolig-/ erhverv enhed, install.	471.850		
		41 Bygning, fælles indvendig	2.445.116		
		51 Bygning, teknisk anlæg - Afløb	1.558.702		
		52 Bygning, teknisk anlæg - El og belysning	931.684		
		54 Bygning, teknisk anlæg - Vand	218.504		
		55 Bygning, teknisk anlæg - Varme	50.972		
		56 Bygning, teknisk anlæg - Vaskeri fælles	15.899		
		58 Bygning, teknisk anlæg - Øvrige	705.688		
		61 Materiel, kørende	749.353		
		62 Materiel, øvrigt	62.815		
		Almindelig vedligeholdelse i alt	10.185.817	11.477	15.169
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		11 Terræn, konstruktion	0	100	150
		12 Terræn, teknisk anlæg	545.991	1.387	993
		13 Terræn, inventar	40.948	421	839
		14 Terræn, beplantning	4.639	15	15
		22 Bygning, klimaskærm, facade	400.000	500	400
		23 Bygning, klimaskærm, tag	5.711	250	494
		26 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer mv	0	361	722
		31 Bygning, bolig, erhv. enh. konstr. inventar	3.458.953	4.892	4.892
		32 Bygning, bolig, erhv. enh. installationer	2.019.822	3.330	2.440
		41 Bygning, fælles indvendig	11.688	77	900
		52 Bygning, tekn. anlæg, el og belysning	5.779	235	464
		54 Bygning, tekn. anlæg, vand	706.049	499	499
		55 Bygning, tekn. anlæg, varme	98.112	231	189
		57 Bygning, tekn. anlæg, ventilation	147.065	105	105
		58 Bygning, tekn. anlæg, øvrige	509.139	624	744
		61 Materiel, kørende	352.919	353	500
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	8.306.813	13.380	14.346
		- dækket af tidligere henlæggelser	-8.306.813	-13.380	-14.346
		Planlagt og periodisk vedligehold i alt	0	0	0

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	Budget (ikke-revideret) i 1.000 kr.	
				2014	2015
118/203	8	Særlige aktiviteter			
118		<u>Fællesvaskeri</u>			
		Lønudgifter	0	278	11
		Rengøring eksternt	176.930	0	190
		Vaskemidler	37.141	53	45
		Energiforbrug	262.270	289	298
		Vand- og kloakafgift	15.159	78	62
		Reparationer	168.068	145	151
		Forskellige udgifter	85.762	404	178
		Udgifter fællesvaskeri i alt	745.330	1.247	935
203		Indtægter fællesvaskeri	-569.355	-577	-550
		Fællesvaskeri i alt	175.975	670	385
118.2		<u>Fællesfaciliteter</u>			
		Lokalt beboerblad	65.900	0	104
		Beboerservice	219.103	245	154
		Beboerklubber	122.232	140	161
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	407.234	385	419
118.3		<u>Selskabslokaler</u>			
		Rengøring	51.021	53	59
		Porcelæn m.m.	1.794	6	2
		Inventar	0	24	0
		EI	6.312	11	6
		Sal	196.147	237	209
		Udgifter selskabslokaler i alt	255.274	331	276
203.3		Indtægter, selskabslokaler	-42.750	-33	-44
		Selskabslokaler i alt	212.524	298	232
119	9	Diverse udgifter			
		BL og Beboerbladet	206.941	189	211
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	50.001	67	67
		Kurser, møder m.v., ejendomsfunktionærer	17.056	24	27
		Café - inventar	1.485	0	0
		Café - udgifter	87.677	25	25
		Café - indtægter	-33.058	0	0
		Kulturhus	428.225	668	460
		Afdelingsmøder	17.154	10	27
		Sammenkomster og fester	35.827	21	85
		Blomster og gaver	12.845	13	14
		Advokatbistand	11.700	85	85
		Forskellige udgifter	2.520	19	3
		Lokalt edb, drift	0	3	0
		Uforudsete udgiftsstigninger	0	1.274	1.976
		Diverse udgifter i alt	838.372	2.398	2.980
134	10	Korrektioner, tidligere år			
		Husdyrhold	20.780		
		Rente 2013, reguleringskonto	1.678.041		
		Korrektioner i alt	1.698.821	0	0

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	Budget (ikke-revideret)	
				i 1.000 kr.	
			2014	2014	2015
202	11	Renteindtægter			
		Bank og giro	114		
		Egne midler i forbedringsarb.	42.744		
		Fraflytningsdebitorer	938.199		
		Andre debitorer	4.824		
		Renteindtægter i alt	985.881	672	267
204	12	Driftssikring og anden særlig driftsstøtte			
		Anvendt driftsstøtte	21.368.045	27.237	21.167
		Beboerrådgiver	0	17.138	0
		Driftssikring m.v. i alt	21.368.045	44.375	21.167
206	13	Korrektioner, tidligere år			
		Vand 2013	315.448		
		Korrektion advokatomkostninger	29.500		
		Indgået tidligere afskrevne (2013-)	42.790		
		Regulering ejendomsskat 2012+2013	1.462.476		
		Konvertering lån	30.179		
		Korrektioner i alt	1.880.394	0	0

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2014	2013
301	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Primosaldo	495.813.270	495.813
			<u>495.813.270</u>	<u>495.813</u>
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		<u>Miljøforbedrende foranstaltninger, 1991:</u>		
		Afholdte udgifter, primo	27.848.024	27.848
		Kurstab og omkostninger	181.182	0
			<u>28.029.206</u>	<u>27.848</u>
		Indeksregulering primo	4.549.832	4.487
		Årets indeksregulering	18.154	63
		Indeksregulering ultimo	<u>4.567.987</u>	<u>4.550</u>
		Afdrag og afskrivning primo	23.346.423	21.966
		Afdrag indeværende år	1.407.002	1.380
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>24.753.425</u>	<u>23.346</u>
		Saldo ultimo	<u>7.843.768</u>	<u>9.051</u>
		<u>Altaninddækning, 1995/96:</u>		
		Afholdte udgifter, primo	19.014.909	19.015
			<u>19.014.909</u>	<u>19.015</u>
		Afdrag og afskrivning primo	15.636.456	14.238
		Afdrag indeværende år	1.461.804	1.398
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>17.098.260</u>	<u>15.636</u>
		Saldo ultimo	<u>1.916.648</u>	<u>3.378</u>
		<u>Varmemålere, 2003</u>		
		Afholdte udgifter, primo	8.288.345	8.288
		Kurstab og omkostninger	293.549	0
			<u>8.581.894</u>	<u>8.288</u>
		Afdrag og afskrivning primo	1.474.922	1.259
		Afdrag indeværende år	224.972	216
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>1.699.894</u>	<u>1.475</u>
		Saldo ultimo	<u>6.882.000</u>	<u>6.813</u>
		<u>Ombygning af ågården 27-29 børnepension</u>		
		Afholdte udgifter, primo	4.630.881	4.631
		Afholdte udgifter, ultimo	<u>4.630.881</u>	<u>4.631</u>
		Afdrag og afskrivning primo	73.350	0
		Afskrivning indeværende år	0	73
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>73.350</u>	<u>73</u>
		Saldo ultimo	<u>4.557.531</u>	<u>4.558</u>

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	i 1.000 kr. 2013
		<u>Vandmålere</u>		
		Afholdte udgifter, primo	2.646.749	2.647
			<u>2.646.749</u>	<u>2.647</u>
		Saldo ultimo	<u>2.646.749</u>	<u>2.647</u>
		<u>Voldgiftssag</u>		
		Afholdte udgifter, primo	2.318.952	1.622
		Afholdte udgifter indeværende år	537.679	697
			<u>2.856.631</u>	<u>2.319</u>
		Saldo ultimo	<u>2.856.631</u>	<u>2.319</u>
		<u>Køkkenmodernisering</u>		
		Afholdte udgifter, primo	17.102.383	14.802
		Afholdte udgifter indeværende år	3.951.505	2.300
			<u>21.053.887</u>	<u>17.102</u>
		Afdrag og afskrivning primo	2.428.569	745
		Afskrivning indeværende år	1.736.747	1.862
		Renter egne midler før realkreditlån	-11.944	-178
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>4.153.372</u>	<u>2.429</u>
		Saldo ultimo	<u>16.900.516</u>	<u>14.674</u>
		<u>Salg af grund 2013</u>		
		Afholdte udgifter, primo	12.720	0
		Afholdte udgifter indeværende år	19.920	13
			<u>32.640</u>	<u>13</u>
		Saldo ultimo	<u>32.640</u>	<u>13</u>
		<u>Helhedsplan etape 1-4, understøttet finansiering *)</u>		
		Afholdte udgifter, primo	101.494.702	101.495
		Kurstab og omkostninger	5.272.008	0
			<u>106.766.709</u>	<u>101.495</u>
		Afdrag og afskrivning primo	15.516.192	12.841
		Afdrag indeværende år	2.787.108	2.675
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>18.303.301</u>	<u>15.516</u>
		Saldo ultimo	<u>88.463.409</u>	<u>85.979</u>
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	<u>132.099.892</u>	<u>129.432</u>

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	2014	i 1.000 kr. 2013
303.2	16	Bygningsrenovering m.v.		
		<u>Byggeskader, 1989:</u>		
		Afholdte udgifter, primo	48.170.061	48.170
			<u>48.170.061</u>	<u>48.170</u>
		Indeksregulering primo	17.119.021	17.046
		Årets indeksregulering	9.907	73
		Indeksregulering ultimo	<u>17.128.927</u>	<u>17.119</u>
		Afdrag og afskrivning primo	60.750.845	57.932
		Afdrag indeværende år	999.623	2.818
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>61.750.469</u>	<u>60.751</u>
		Saldo ultimo	<u>3.548.519</u>	<u>4.538</u>
		<u>Helhedsplan, etape 1-4, støttet finansiering *)</u>		
		Afholdte udgifter, primo	1.228.008.174	1.225.229
		Kurstab og omkostninger	0	2.779
			<u>1.228.008.174</u>	<u>1.228.008</u>
		Afdrag og afskrivning primo	157.868.852	130.562
		Afdrag indeværende år	28.703.627	27.307
		Afdrag og afskrivning ultimo	<u>186.572.479</u>	<u>157.869</u>
		Saldo ultimo	<u>1.041.435.695</u>	<u>1.070.139</u>
		Bygningsrenoveringssager i alt	<u>1.044.984.214</u>	<u>1.074.678</u>
	*)	Byggeregnskaberne vedrørende helhedsplanen er godkendt, men finansieringen er ikke afsluttet.		
		Der er i ultimo 2014 indgået forlig med storentreprenør på byggearbejderne (inkl. nybyggeri af tagboliger) i etape 3 & 4		
303.3	17	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Afholdte udgifter, primo	125.360	127
		Tilgang i årets løb	0	10
		Rentetilskrivning	4.824	5
		Afholdte udgifter i alt	<u>130.184</u>	<u>143</u>
		- Afskrivning indeværende år	-22.505	-17
			<u>107.678</u>	<u>125</u>
305.1	18	Boligafgifter og lejer		
		Andelshavere og lejere	598.816	812
			<u>598.816</u>	<u>812</u>
305.4	19	Fraflytninger		
		Andelshavere og lejere, heraf kr. 2.612.415 til inkasso	7.595.811	13.039
			<u>7.595.811</u>	<u>13.039</u>

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2014	2013
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	19.448.150	19.148
		- Årets forbrug	-8.306.813	-8.285
		+ Årets henlæggelse	13.483.000	8.585
		+ Årets henlæggelse, Ekstraordinære henlæggelser	9.000.000	0
		Saldo ultimo	<u>33.624.337</u>	<u>19.448</u>
402	21	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning		
		Saldo primo	2.661.097	2.162
		+ Årets henlæggelse	1.820.000	1.859
		- Årets forbrug	-926.134	-1.360
		Saldo ultimo	<u>3.554.963</u>	<u>2.661</u>
405	22	Tab ved fraflytning		
		Saldo primo	11.316.255	10.200
		+ Årets henlæggelse	1.772.273	4.350
		- Årets forbrug	-5.794.950	-3.233
		Saldo ultimo	<u>7.293.578</u>	<u>11.316</u>
406	23	Andre henlæggelser		
		<u>Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	189.408.857	184.178
		- Årets anvendte driftsstøtte	-51.368.045	-21.436
		+ Årets rentetilskrivning	3.509.516	0
		+ Årets huslejebidrag og driftslån m.v.	25.992.092	26.667
		Saldo ultimo	<u>167.542.420</u>	<u>189.409</u>
407	24	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	1.237.163	1.220
		- Budgetmæssig afvikling	-1.237.163	-64
		- Årets overskud (konto 140)	190.672	81
		Opsamlet resultat i alt	<u>190.672</u>	<u>1.237</u>
421	25	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	4.126.859	3.868
		Beboere	146.435	156
		Skyldige feriepenge	748.174	929
		Afsætningskonti byggesager	10.654.163	10.673
		Skyldige omkostninger i alt	<u>15.675.631</u>	<u>15.626</u>

Noter til årsregnskab for 2014

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2014	2013
425	26	Forbrugsregnskaber		
		<u>Uafsluttet varmeregnskab, varmeskæring pr. 01. januar</u>		
		Opkrævet a conto (konto 419)	15.390.742	0
		Forbrug (konto 305)	-10.806.011	0
			<u>4.584.730</u>	<u>0</u>
		<u>Afsluttet varmeregnskab, varmeskæring pr. 01. januar</u>		
		Tilbagebetaling	0	-6.297
		Efterbetaling	696	359
			<u>696</u>	<u>-5.937</u>
		<u>Uafsluttet vandregnskab, vandskæring pr. 01. januar</u>		
		Opkrævet a conto (konto 419)	11.404.996	11.293
		Forbrug (konto 305)	-9.025.569	-8.903
			<u>2.379.427</u>	<u>2.390</u>
		<u>Afsluttet vandregnskab, vandskæring pr. 01. januar</u>		
		Efterbetaling	24.366	0
			<u>24.366</u>	<u>0</u>
		Kommunikationstjenester		
		<u>Udgifter:</u>		
		Løbende udgifter, kontrakt	592.323	
		Gebyr, administration	34.363	
		Copydan-afgift	553.127	
		Udgifter i alt	<u>1.179.813</u>	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag m.v.	-961.332	
		Årets resultat (underskud)	<u>218.481</u>	332
		Sidste års nettoresultat overført (overskud)	-363.072	-695
		Nettoresultat overføres til næste år (overskud)	<u>-144.591</u>	<u>-363</u>

27 **Eventualforpligtelse**

Forpligtelse til eventuelt at yde godtgørelse vedrørende boligtagers forbedringer udgør kr. 281.256. Beløbet er ikke afsat i årsregnskabet.

Administrationspåtegning

København, den 19. maj 2015
Boligforeningen AAB



Christian Høgsbro
Adm. Direktør



Helle Friis Nielsen
Økonomichef

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Boligforeningen AAB

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen AAB, afdeling 55 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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 regnskabsaflæggelse. 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, 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 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, 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

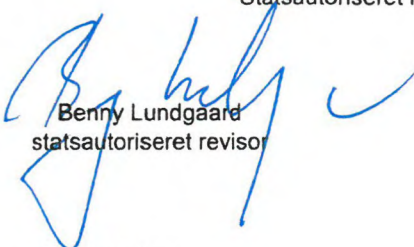
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

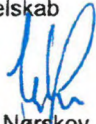
Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

København, den 19. maj 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

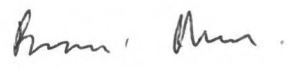

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor


Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor


Afdelingsmødepåtegning

København, den 27. maj 2015
Afdelingsbestyrelsen


Wagn Bernhardt Jensen


Ronni Nielsen


Lone Gitte Hansen


Chahrazad El Morabit

Jamal Figuigui

Bijal Corap


Christina Jensen

Boligforeningen AAB, afdeling 55

Bestyrelsesrapportering vedrørende udkast til årsregnskab for 2014

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskab ("regnskabet") for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Regnskabet udviser et resultat af afdelingens aktiviteter på TDKK 191 og en egenkapital på DKK 212.206.

Konklusion på den udførte revision

2 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger, udover hvad der måtte fremgå af denne rapportering.

3 Såfremt regnskabet vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af regnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende supplerende oplysninger:

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

Særlige forhold

Alene fuldmagt til bankkonto

4 Vi har konstateret at Flemming Hagen Gregersen har alene fuldmagt til at disponere over afdelingens konto hos Danske Bank.

5 For at undgå tilsigtede såvel som utilsigtede fejl, anbefaler vi at fuldmagter gives således at der skal to i foreningen til at godkende. Alternativt kan der gives en alene fuldmagt med begrænset hæve rettighed.

Helhedsplan – etape 1-4

6 Afdelingen har i 2012 afsluttet renoveringen og der er aflagt byggeregnskab for de støttede arbejder med en samlet anskaffelsessum på TDKK 1.229.854. Den faktiske anskaffelsessum overstiger den godkendte anskaffelsessum i skema B med TDKK 194.390. Landsbyggefonden har godkendt overskridelsen og med kommunalbestyrelsen godkendelse kan der hjemtages yderligere støttede og ustøttede lån på et tilsvarende beløb.

7 Reguleringskontoen er ved udgangen af 2014 opgjort til TDKK 167.542. Det er oplyst os, at Landsbyggefonden har meddelt, at reguleringskontoen ikke kan anvendes til delvis finansiering af overskridelsen. Det forventes dog, at beløb afledt af den afsluttede voldgiftssag kan dækkes af reguleringskontoen, jfr. afsnit 4 nedenfor. Vi har fået oplyst, at Landsbyggefonden har tilkendegivet at saldoen på reguleringskontoen ved anmodning herom kan anvendes på kommende planlagte forbedringsarbejder.

8 Når den endelig finansiering er på plads vil der med Landsbyggefondens mellemkomst ske en endelig fastsættelse af huslejestøtten.

Voldgiftssag

9 Voldgiftssagen anlagt af konkursboet efter Phil & Søn i forbindelse med helhedsplanen for etape 3 og 4 er i 2014 afsluttet. Vi har konstateret, at partnerne er nået til enighed om at afdelingen betaler TDKK 30.000 til fuld og endelig afregning. Beløbet er dækket af reguleringskontoen. Landsbyggefonden har endnu ikke givet skriftligt tilsagn om at beløbet kan dækkes af reguleringskontomidlerne, men Landsbyggefonden har i den løbende dialog tilkendegivet at de vil se positivt herpå. Omkostninger til rådgivere mv. knyttet til voldgiftssagen forventes dækket af reguleringskontoen i 2015.

Ishøj Kommune

10 Ultimo 2014 indgik AAB og Ishøj kommune forlig vedrørende de udestående fraflytterregninger fra før 30. juni 2011. Da alle sagerne var henholdsvis afskrevet og hensat til tab i tidligere regnskabsår påvirkes årets resultat positivt med i alt TDKK 2.300. Vi har gennemlæst Boligforeningens AAB's redegørelse til bestyrelsen og vurderer på dette grundlag at forliget må anses som tilfredsstillende.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

11 Om den afsluttende revision af regnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Årets resultat

12 Årets resultat for 2014 udgør TDKK 191 og det akkumulerede resultat inklusiv årets resultat udgør TDKK 191.

13 Vi har konstateret, at de anførte overskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Forbedrings- og renoveringssager

14 Vi har konstateret, at der pr. 31. december 2014 er følgende uafsluttede forbedrings- og renoveringssager i afdelingen (TDKK):

Ombygning af Ågården 27-29, Børnepension	4.558
Vandmålere	2.647
Voldgiftssag	2.857
Salg af grund	33

15 Vi skal gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores gennemgang af forbedringssagerne først kan anses som afsluttet når vi har modtaget eller revideret byggeregnskaber for ovenstående forbedringsarbejder.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse

16 Vi skal bemærke, at der i året er foretaget en ekstraordinær henlæggelse til konto 401 svarende til TDKK 9.000 uagtet at drifts- og vedligeholdelsesplanen ikke udviser et behov herfor. Således akkumuleres en samlet henlæggelse på over DKK 68 mio. over en 10-årig periode, som ikke kan begrundes i de anførte planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder.

17 Det er vores vurdering, at den ekstraordinære henlæggelse er et udslag af resultatmæssigt overskud i 2014.

18 Vi skal opfordre til en revurdering af fremtidige budgetter og klarlæggelse af henlæggelsesbehovet til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder.

Underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum

19 Vi har konstateret en underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum på TDKK 8.494. Underfinansieringen forventes afviklet anvendes af reguleringskontoen efter godkendelse fra Landsbyggefonden.

Afslutning

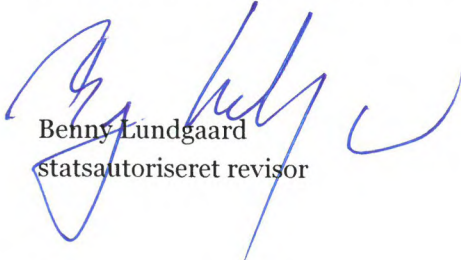
20 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

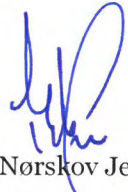
- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed
- at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.
- at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

København, den 12. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor


Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor