

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Afdeling 9 Televang

Årsregnskab for 2012

Boligorganisation:

LBF-nr.: 214
 Postfunktionærernes
 Andels-Boligforening
 Stationsparken 24
 2600 Glostrup
 Telefon 43 42 02 22
www.pab.dk

Administrator:

LBF nr. : 8037
 Fællesadministrationen
 af 2009
 Stationsparken 24
 2600 Glostrup
 Telefon 43 42 02 22
www.fa2009.dk

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 185
 Tårnby Kommune
 Amager Landevej 76
 2770 Kastrup
 Telefon 32 47 11 11

	Antal rum	M ²	Antal lejemaal	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	2	1.093,5	15	1	15,0
Boliger	3	7.016,5	82	1	82,0
Boliger	4	5.706,0	60	1	60,0
		13.816,0	157		157,0
Ældreboliger		1.536,0	18	1	18,0
Institutioner		782,0	2	1 pr. påbegyndt 60 m2	14,0
Erhvervslejemaal		1.573,7	4	1 pr. påbegyndt 60 m2	27,0
Garager/carporte			71	1/5	14,2
Kælderrum			63	1/20	3,2
I alt for afdelingen		17.707,7			233,4

Beliggenhed	Televangenget
Matrikelnummer	Kastrup By, Kastrup 1 AHI
BBR-ejendomsnr	066223
Skæringsdato	01-03-1973

Ændring i boligafgift og leje

	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
Boliger	800,51	01-01-2012	1,8%	815,24 pr. m²	204.000

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den 8/4-13

Beth Bødker Magnussen
 Beth Bødker Magnussen
 Formand

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto Note		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
<u>Udgifter</u>				
<u>Ordinære udgifter</u>				
105	1	Nettokapitaludgifter	4.453.222	4.510 4.510
<u>Offentlige og andre faste udgifter</u>				
106		Ejendomsskatter	1.011.691	1.028 1.045
107	2	Vandafgift	773.908	982 909
109	3	Renovation	195.837	219 222
110		Forsikringer	271.118	277 331
111		Ejendommens energiforbrug:		
		1. El	328.917	200 339
		3. Målerservice	19.337	20 20
112		Administration:		
	4	1. Administrationsbidrag	799.167	774 794
		2. Bidrag til dispositionsfonden, kr. 227 pr. lejemålsenhed	52.982	53 54
Offentlige og andre faste udgifter i alt			3.452.957	3.553 3.714
<u>Variable udgifter</u>				
114	5	Renholdelse	1.138.226	1.122 1.211
115	6	Almindelig vedligeholdelse	1.241.027	1.089 1.098
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:		
		1. Afholdte udgifter	2.496.714	3.142 4.921
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-2.496.714	0 -3.142 -4.921
117		Istandsættelse ved fraflytning:		
		1. Afholdte udgifter A-ordning	145.052	198 154
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-145.052	0 -198 -154
118	8	Særlige aktiviteter:		
		1. Vaskeri	79.218	148 110
		3. Selskabslokaler	47.173	58 60
119	9	Diverse udgifter	120.356	274 214
Variable udgifter i alt			2.626.000	2.691 2.693

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto	Note	BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2012	2013		
		(Urevideret)			
Henlæggelser					
120	18	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.100.000	3.100	3.200
121	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	266.000	266	276
122		Istandsættelse ved fraflytning, fælleskonto:			
	1.	Istandsættelse af boliger, konto 403	0	0	154
123	20	Tab ved fraflytninger	82.000	82	145
		Henlæggelser i alt	3.448.000	3.448	3.775
		Ordinære udgifter i alt	13.980.179	14.202	14.692
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
	1.	Afdrag, konto 303.1	318.121		
	2.	Renter	227.315		
	2.	Bidrag	29.960		
	3.	- Overført til antenneregnskab	-166.471	408.925	880
126		Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
	1.	Afskrivning, konto 303.1	227.295	75	294
		- overført til antenneregnskab	-8.295	219.000	-176
127		Ydelser vedr. lån til byggeskader:			
	1.	Afdrag, konto 303.2	103.371		
	2.	Renter	202.777		
	2.	Bidrag	11.554	317.702	320
130		Tab ved fraflytninger:			
	1.	Tab på fraflyttere	43.150	89	124
	2.	Dækket af henlæggelser, konto 405	-43.150	0	-124
132	10	Henlæggelse kommunens lån	100.302	0	0
134	11	Korrektioner tidligere år	165.260	0	0
		Ekstraordinær udgifter i alt	1.211.189	1.099	1.015
		Udgifter i alt	15.191.368	15.301	15.707
140		Årets overskud, der anvendes til: ekstraordinær afskrivning, konto 303	292.699	0	0
			15.484.067	15.301	15.707

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto Note		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
<u>Indtægter</u>				
<u>Ordinære indtægter</u>				
201	Boligafgifter og lejer			
	1. Beboelse	11.263.416	11.263	11.630
	2. Ældreboliger	1.113.216	1.066	1.127
	3. Erhverv	1.405.236	1.404	1.419
	4. Institution	1.247.832	1.248	1.185
	5. Kældre	32.785	33	33
	6. Garager	85.200	85	85
		15.147.685	85	85
202	12 Renter		225.425	92
203	Andre ordinære indtægter:			
8	2. Indtægter vaskeri		52.641	65
8	4. Indtægter møde-/ selskabslokale		42.250	45
	7. Øvrige indtægter		3.850	0
			15.471.851	15.301
	Ordinære indtægter i alt			15.707
<u>Ekstraordinære indtægter</u>				
206	13 Korrektioner tidligere år		12.216	0
	Indtægter i alt		15.484.067	15.707

Balance pr. 31. december 2012

Konto Note	2011 i 1.000 kr.
------------	---------------------

Aktiver

Anlægsaktiver

301	14	Ejendommens anskaffelsessum		65.853.782	65.854
303	15	Forbedringsarbejder mv.:			
		1. Forbedringsarbejder mv.		12.734.441	13.570
		2. Byggeskaderenoveringer mv.		3.786.234	3.890
Anlægsaktiver i alt				82.374.457	83.313

Omsætningsaktiver

305	Tilgodehavender:				
16	1.	Boligafgifter	17.677		30
	2.	Beboerinskud	0		9
23	3.	Uafsluttet varmeregnskab	1.526.134		1.691
23	3.	Uafsluttet elregnskab	1.928		2
17	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 3.980)	32.255		63
23	5.	Afsluttet elregnskab	16.879		23
23	5.	Afsluttet antenneregnskab	51.771		56
	6.	Andre debitorer	37.644		74
	7.	Forudbetalte udgifter	12.306	1.696.594	11
307	Likvide beholdninger:				
	1.	Kassebeholdning		1.252	2
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen		8.259.116	5.927
Omsætningsaktiver i alt				9.956.962	7.886
Aktiver i alt				92.331.419	91.199

Balance pr. 31. december 2012

Konto Note		2011 i 1.000 kr.		
<u>Passiver</u>				
<u>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</u>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.273.612	6.670
402	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	509.298	388
405	20	Tab ved fraflytninger	164.446	126
406	21	Andre henlæggelser	269.562	0
		Henlæggelser i alt	8.216.918	7.184
<u>Langfristet gæld</u>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408 Prioritetsgæld:				
		1. Realkredit Danmark	3.209.232	4.981
		4. Finansstyrelsen	3.001.448	3.001
409		Beboerindskud	2.182.453	2.182
411		Afskrivningskonto	57.460.649	55.689
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	65.853.782	65.854
413		Andre realkreditlån:		
		1. Forbedringsarbejder	13.573.339	13.995
		2. Dispositionsfondslån	993.593	993
414		Andre beboerindskud	523.077	431
416	22	Anden langfristet gæld	222.400	224
		Langfristet gæld i alt	81.166.191	81.497
<u>Kortfristet gæld</u>				
419	23	Uafsluttet varmeregnskab	1.648.353	1.499
421	24	Skyldige omkostninger	800.760	544
422		Mellemregning med fraflyttere	13.786	0
423	25	Forudbetalte boligafgifter	279.473	59
425		Anden kortfristet gæld:		
	23	3. Afsluttet elregnskab	205.938	416
		Kortfristet gæld i alt	2.948.310	2.518
		Passiver i alt	92.331.419	91.199

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
1	105 <u>Nettokapitaludgifter</u>			
	Afdelingen er prioriteret med nominallån			
101	100 Prioritetsafdrag	1.771.841		
	200 Prioritetsrenter	104.414		
	300 Bidrag	35.532		
		1.911.787		
102	100 Rentesikring fra staten	207.435		
		2.119.222		
105	Beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter:			
	100 Overført til dispositionsfonden	1.167.000		
	200 Overført til Landsdispositionsfonden	1.167.000		
		4.453.222	4.510	4.510
2	107 <u>Vandafgift</u>			
	100 Vandafgift	773.908	982	909
3	109 <u>Renovation</u>			
	100 Dagrenovation	148.213		
	300 Anden renovation	47.624		
		195.837	219	222
4	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 233,35 lejemålsenheder a kr. 3.125	729.226	727	746
	<u>Tillægsydelse</u> :			
	Varmeregnskab, 165 lejemål a kr. 146	24.097	24	25
	Elregnskab, 157 lejemål a kr. 292	45.844	24	23
		799.167	774	794

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
5	114 <u>Renholdelse</u>			
	100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	988.451	924	961
	400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	10.096	10	10
	410 Telefon, ejendomsfunktionærer	13.062	18	14
	420 Kurser	871	4	4
	500 Trappevask	115.500	119	119
	530 Rengøring	4.795	5	10
	540 Snebekæmpelse	3.788	30	30
	600 Skadedyrsbekæmpelse	0	0	10
	820 Kontorhold ejendomskontor	0	0	25
	840 Nyanskaffelser ejendomskontor	0	0	15
	900 Diverse, ejendomsfunktionærer	1.663	13	13
		1.138.226	1.122	1.211
6	115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
	300 Kompletterende bygningsdele	207.126		
	400 Overfladebeklædninger	275.689		
	500 VVS-anlæg	386.861		
	600 EI-anlæg	176.587		
	700 Andet inventar og udstyr	31.876		
	800 Øvrige bygningsdele og anlæg	111.862		
	850 Konsulentbistand	51.026		
		1.241.027	1.089	1.098
7	116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>			
	200 Primære bygningsdele	142.350		
	300 Kompletterende bygningsdele	1.158.196		
	400 Overfladebeklædninger	15.183		
	500 VVS-anlæg	491.656		
	600 EI-anlæg	10.704		
	700 Andet inventar og udstyr	198.518		
	800 Øvrige bygningsdele og anlæg	335.372		
	900 Diverse	130.964		
	950 Honorar DV-planlægning	13.771		
		2.496.714	3.142	4.921
	401 Dækket af tidligere henlæggelse	-2.496.714	-3.142	-4.921
		0	0	0

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2012	2013
		(Urevideret)	
8	118 <u>Særlige aktiviteter</u>		
	<u>100 Vaskeri:</u>		
	100 Tilsyn og rengøring	34.500	35 36
	110 Reparation af maskiner	874	10 15
	130 Elforbrug	23.632	75 34
	150 Sæbe	15.082	15 15
	160 Vaskekort	1.521	3 1
	170 Telefon	3.609	5 4
	190 Diverse	0	5 5
		79.218	148 110
203	200 Indtægter	-52.641	-65 -60
	Netto vaskeri	26.577	83 50
	<u>300 Selskabslokaler:</u>		
	300 Rengøring, optælling mm.	12.755	15 16
	310 Reparation, vedligeholdelse	16.196	30 25
	330 Elforbrug	9.973	13 9
	370 Varme	8.249	0 10
		47.173	58 60
203	400 Indtægter møde-/ selskabslokale	-42.250	-45 -38
	Netto møde-/ selskabslokaler	4.923	13 22
9	119 <u>Diverse udgifter</u>		
	100 BL og boligen	18.585	18 19
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	24.640	20 20
	400 Gebyrer m.m.	14.644	14 0
	410 Nyanskaffelser kontor	14.497	10 0
	420 Kontorartikler og tryksager	14.384	10 0
	600 Beboeraktiviteter	32.672	15 15
	900 Diverse	934	12 10
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	175 150
		120.356	274 214
10	132 <u>Ydelser vedr. driftsstøtte</u>		
	100 Kommunens merbetaling på lån 2012	100.302	0 0
11	134 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u>		
	100 Kommunens merbetaling på lån 2010-2011	165.260	0 0

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2012	2013
		(Urevideret)	
12	202 <u>Renter</u>		
	1. Rente af mellemregning med boligorganisationen, 3,09%	225.425	92 130
13	206 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u>		
	Regulering depositum garager	2.050	
	Uafhentede tilgodehavender	133	
	Udligning overfinansiering	10.033	
		12.216	0 0

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
14	301 <u>Ejendommens anskaffelsessum</u>		
	Primosaldo	65.853.782	65.854
	Kontant ejendomsværdi	246.000.000	246.000
	Heraf grundværdi	43.548.100	43.548
15	303 <u>Forbedringsarbejder:</u>		
	<u>Bolignet 2006/2007</u>		
	Primosaldo	1.820.892	1.901
125	Årets afdrag	-74.983	-71
126	Årets afskrivning	-8.295	-8
		1.737.614	1.821
	<u>Tagudskiftning institution</u>		
	Primosaldo	10.485.761	12.666
	+ forbedringsarbejder i året	0	-58
	- indbetalt fra Alka forsikring	0	-1.566
125	Årets afdrag	-221.673	-210
126	Årets afskrivning	-219.000	-219
140	Ekstraordinær afskrivning	-292.699	-127
		9.752.389	10.486
	<u>Vinduer 2010/2011</u>		
	Primosaldo	1.262.613	2.429
	+ forbedringsarbejder i året	3.289	1.337
	- dækket af henlagte midler	0	-2.500
125	Årets afdrag	-21.464	-4
		1.244.438	1.263
	Forbedringsarbejder i alt	12.734.441	13.570
	<u>Bygningsskaderenovering mv.</u>		
	<u>Bygningsskaderenovering 2003</u>		
	Primosaldo	3.889.605	3.988
127	Afdrag	-103.371	-98
	Byggeskaderenovering i alt	3.786.234	3.890
	Forbedringsarbejder i alt	16.520.675	17.459

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
16	305 <u>Boligafgifter</u>		
	Beboere	17.677	30
17	305 <u>Fraflytninger</u>		
	Fraflyttede beboere	32.255	63
18	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	6.670.326	7.820
116	Anvendt	-2.496.714	-4.150
	Saldo før henlæggelse	4.173.612	3.670
120	Årets henlæggelse	3.100.000	3.000
		7.273.612	6.670
19	402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u>		
	Primosaldo	388.350	201
121	Årets henlæggelse	266.000	262
117	Anvendt	-145.052	-75
		509.298	388
20	405 <u>Tab ved fraflytninger</u>		
	Primosaldo	125.596	165
123	Årets henlæggelse	82.000	116
130	Anvendt	-43.150	-156
		164.446	126
21	406 <u>Andre henlæggelser</u>		
134	100 Kommunens merbetaling på lån 2010-2011	165.260	
132	100 Kommunens merbetaling på lån 2012	100.302	
	Jubilæumsgave 40 års jubilæum	4.000	
		269.562	0
22	416 <u>Anden langfristet gæld</u>		
	Deposita erhverv	200.600	201
	Deposita fraflytning	14.500	15
	Deposita garager	7.300	9
		222.400	224

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
23	<u>Forbrugsregnskaber:</u>		
	Varmeregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet varmeregnskab:</u>		
	419.100 Opkrævet a conto	1.648.353	1.499
	305.300 Forbrug	-1.526.134	-1.691
		122.219	-192
	Elregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet elregnskab:</u>		
	305.330 Forbrug	-1.928	-2
		-1.928	-2
305	<u>Afsluttet elregnskab:</u>		
	Aftalt afdragsordning	16.879	23
	Tilbagebetaling pr. 1/3 2013	-205.938	-416
305	<u>Antenneregnskab:</u>		
	Overført resultat	55.577	31
	Kabel TV	654.154	607
	Copy-Dan, Koda	65.884	60
	Afskrivning	174.766	175
	Administrationsgebyr	33.790	31
		984.171	904
	Antennebidrag	-932.400	-848
305	Årets resultat, der overføres til næste år	51.771	56
24	421 <u>Skyldige omkostninger</u>		
	Diverse kreditorer	690.960	
	Feriepengeforpligtelse	109.800	
		800.760	544
25	423 <u>Forudbetalte boligafgifter</u>		
	Forudbetalinger 31.12.2012	279.473	59

Administrationspåtegning

Glostrup, den 26.02.2013
Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Postfunktionærernes Andels-Boligforening afdeling 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 fejl-information, 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 revisionskik 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 26.02.2013

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ove Sahlertz
statsautoriseret revisor