

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Afdeling 9 Televang

Årsregnskab for 2013

Boligorganisation:

LBF-nr.: 0214
 Postfunktionærernes
 Andels-Boligforening
 Stationsparken 24
 2600 Glostrup
 Telefon 43 42 02 22
www.pab.dk

Administrator:

LBF nr. : 8037
 FA09
 Stationsparken 24
 2600 Glostrup
 Telefon 43 42 02 22
www.fa09.dk

Tilsynsførende kommune:

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

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

Ændring i boligafgift og leje

	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
Boliger	815,24	01-01-2013	3,3%	841,84 pr. m²	367.000

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den *3. marts 2014*

Beth Bødker Magnussen
 Formand



Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note		BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2013	2014		
		(Urevideret)			
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105	1	Nettokapitaludgifter	4.443.600	4.510	4.510
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.045.154	1.045	1.045
107	2	Vandafgift	805.818	909	820
109	3	Renovation	195.588	222	186
110		Forsikringer	325.566	331	415
111		Ejendommens energiforbrug:			
		1. El	323.725	339	349
		3. Målerservice	19.563	20	20
112		Administration:			
	4	1. Administrationsbidrag	812.257	794	812
		2. Bidrag til dispositionsfonden, kr. 231 pr. lejemåsenhed	53.915	54	128
Offentlige og andre faste udgifter i alt			3.581.586	3.714	3.775
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.184.776	1.211	1.219
115	6	Almindelig vedligeholdelse	1.072.870	1.098	1.116
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	3.970.281	4.921	1.790
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-3.970.281	-4.921	-1.790
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	89.301	154	125
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-89.301	-154	-125
		1. Afholdte udgifter slid/ælde	157.511	154	154
		2. Dækket af henlæggelse, konto 403	-154.000	-154	-154
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	87.382	110	113
		3. Selskabslokaler	37.074	60	55
119	9	Diverse udgifter	47.265	214	275
Variable udgifter i alt			2.432.878	2.693	2.778

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note	BUDGET			
	i 1.000 kr.			
	2013	2014		
	(Urevideret)			
Henlæggelser				
120 16	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.200.000	3.200	3.200
121 17	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	276.000	276	309
122	Istandsættelse fælleskonto:			
18	1. Istandsættelse af boliger, konto 403	154.000	154	200
123 19	Tab ved fraflytninger	0	145	0
	Henlæggelser i alt	3.630.000	3.775	3.709
	Ordinære udgifter i alt	14.088.064	14.692	14.772
Ekstraordinære udgifter				
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
	1. Afdrag, konto 303.1	349.123		
	2. Renter	167.791		
	2. Bidrag	28.970		
	3. - Overført til antenneregnskab	-166.242	379.642	409
126	Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
	1. Afskrivning, konto 303.1	227.295	294	227
	- overført til antenneregnskab	-8.295	219.000	-8
127	Ydelser vedr. lån til byggeskader:			
	1. Afdrag, konto 303.2	108.922		
	2. Renter	197.226		
	2. Bidrag	11.238	317.386	320
130	Tab ved fraflytninger:			
	1. Tab på fraflyttere	0	124	74
	2. Dækket af henlæggelser, konto 405	0	-124	-74
132 10	Ydelser driftsstøtte	129.519	0	100
	Ekstraordinær udgifter i alt	1.045.547	1.015	1.048
	Udgifter i alt	15.133.611	15.707	15.820
140	Årets overskud, der anvendes til: ekstraordinær afskrivning, konto 303	586.897	0	0
		15.720.508	15.707	15.820

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
<u>Indtægter</u>				
<u>Ordinære indtægter</u>				
201	Boligafgifter og lejer			
	1. Beboelse	11.630.856	11.630	11.631
	2. Ældreboliger	1.127.112	1.127	1.124
	3. Erhverv	1.419.288	1.419	1.423
	4. Institution	1.274.496	1.185	1.248
	5. Kældre m.v.	33.660	33	34
	6. Garager	85.200	85	85
		15.570.612	85	85
202	11 Renter		53.526	130
203	Andre ordinære indtægter:			
	8 2. Indtægter vaskeri	55.620	60	52
	8 4. Indtægter møde-/ selskabslokale	33.800	38	40
	7. Øvrige indtægter	2.700	0	0
		15.716.258	15.707	15.820
<u>Ekstraordinære indtægter</u>				
206	12 Korrektioner tidligere år	4.250	0	0
	Indtægter i alt	15.720.508	15.707	15.820

Balance pr. 31. december 2013

Konto Note		2012 i 1.000 kr.		
<u>Aktiver</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	65.853.782	65.854
303	14	Forbedringsarbejder mv.:		
		1. Forbedringsarbejder mv.	11.571.126	12.734
		2. Byggeskaderenoveringer mv.	3.677.312	3.786
Anlægsaktiver i alt			81.102.220	82.374
<u>Omsætningsaktiver</u>				
305	Tilgodehavender:			
15	1.	Boligafgifter	15.401	18
22	3.	Uafsluttet varmeregnskab	1.762.448	1.526
22	3.	Uafsluttet elregnskab	881.732	2
	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 0)	0	32
	5.	Afsluttet elregnskab	0	17
22	5.	Afsluttet antenneregnskab	91.835	52
	6.	Andre debitorer	0	38
	7.	Forudbetalte udgifter	15.991	12
307	Likvide beholdninger:			
	1.	Kassebeholdning	1.000	1
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.159.036	8.259
Omsætningsaktiver i alt			10.927.443	9.957
Aktiver i alt			92.029.663	92.331

Balance pr. 31. december 2013

Konto Note	2012 i 1.000 kr.
------------	---------------------

Passiver**Henlæggelser (afdelingens opsparing)**

401	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.503.330	7.274
402	17	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	695.997	509
405	19	Tab ved fraflytninger	164.446	164
406	20	Andre henlæggelser	395.081	270
Henlæggelser i alt			7.758.854	8.217

Langfristet gæld**Finansiering af anskaffelsessum:**

408	Prioritetsgæld:			
		1. Realkredit Danmark	1.914.946	3.209
		4. Finansstyrelsen	2.983.533	3.001
409		Beboerindskud	2.182.453	2.182
411		Afskrivningskonto	58.772.850	57.461
Finansiering af anskaffelsessum i alt			65.853.782	65.854

413	Andre realkreditlån:			
		1. Forbedringsarbejder	13.115.295	13.573
		2. Dispositionsfondslån	993.593	994
414		Andre beboerindskud	559.369	523
416	21	Anden langfristet gæld	222.200	222
Langfristet gæld i alt			80.744.239	81.166

Kortfristet gæld

419	22	Uafsluttet varmeregnskab	1.682.411	1.648
419	22	Uafsluttet elregnskab	973.279	0
421	23	Skyldige omkostninger	870.870	801
422		Mellemregning med fraflyttere	0	14
423	24	Forudbetalte boligafgifter	10	279
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttet elregnskab	0	206
Kortfristet gæld i alt			3.526.570	2.948
Passiver i alt			92.029.663	92.331

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
1	105 <u>Nettokapitaludgifter</u>			
	Afdelingen er prioriteret med nominallån			
101	100 Prioritetsafdrag	1.312.199		
	200 Prioritetsrenter	57.125		
	300 Bidrag	34.554		
		1.403.878		
102	100 Rentesikring fra staten	212.117		
		1.615.995		
105	Beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter:			
	100 Overført til dispositionsfonden	942.535		
	200 Overført til Landsdispositionsfonden	1.885.070		
		4.443.600	4.510	4.510
2	107 <u>Vandafgift</u>			
	100 Vandafgift	805.818	909	820
3	109 <u>Renovation</u>			
	100 Dagrenovation	125.207		
	300 Anden renovation	70.381		
		195.588	222	186
4	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 233,4 lejemålsenheder a kr. 3.175	740.886	746	740
	<u>Tillægsydelse:</u>			
	Varmeregnskab, 165 lejemål a kr. 149	24.585	25	25
	Elregnskab, 157 lejemål a kr. 298	46.786	23	47
		812.257	794	812

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
5	114 <u>Renholdelse</u>			
	100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	1.002.529	961	978
	400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	8.822	10	13
	410 Telefon, ejendomsfunktionærer	13.089	14	14
	420 Kurser	1.261	4	5
	500 Trappevask	117.525	119	122
	530 Rengøring	5.322	10	12
	540 Snebekæmpelse	20.938	30	17
	600 Skadedyrsbekæmpelse	0	10	10
	820 Kontorhold ejendoms kontor	6.839	25	25
	840 Måtter ejendoms kontor	5.913	15	10
	900 Diverse, ejendomsfunktionærer	2.538	13	13
		1.184.776	1.211	1.219
6	115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
	110 Terræn, konstruktion	6.438		
	120 Terræn, teknisk anlæg	56.007		
	130 Terræn, inventar	1.821		
	140 Terræn, beplantning	66.035		
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	25.191		
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	277.641		
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	174.836		
	410 Bygning, fælles, indvendig	11.613		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	47.388		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	110.145		
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	128.464		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	50.556		
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	12.438		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	33.997		
	610 Materiel, kørende	47.895		
	620 Materiel, andet	22.405		
		1.072.870	1.098	1.116

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2013	2014
		(Urevideret)	
7	116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	110 Terræn, konstruktion	556.353	711 218
	120 Terræn, teknisk anlæg	271.889	130 38
	130 Terræn, inventar	64.695	149 52
	140 Terræn, beplantning	16.125	0 0
	220 Bygning, klimaskærm, facade	14.176	10 10
	230 Bygning, klimaskærm, tag	5.638	103 80
	240 Bygning, klimaskærm, altaner og altangange	0	0 27
	250 Bygning, klimaskærm, trapper og ramper	74.375	77 79
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	1.501.297	2.000 0
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	114.222	165 170
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	416.835	361 372
	410 Bygning, fælles, indvendig	0	50 102
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	16.773	79 81
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	289.000	423 525
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	6.034	0 0
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	0	10 23
	610 Materiel, kørende	556.979	550 0
	620 Materiel, andet	65.890	103 13
		3.970.281	4.921 1.790
401	Dækket af tidligere henlæggelse	-3.970.281	-4.921 -1.790
		0	0 0
8	118 <u>Særlige aktiviteter</u>		
	<u>100 Vaskeri:</u>		
	100 Tilsyn og rengøring	34.725	36 36
	110 Reparation af maskiner	8.202	15 15
	130 Elforbrug	24.042	34 25
	150 Sæbe	3.150	15 15
	160 Vaskekort	1.700	1 2
	170 Telefon	2.219	4 4
	190 Diverse	13.344	5 16
		87.382	110 113
203	200 Indtægter	-55.620	-60 -52
	Netto vaskeri	31.762	50 61

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2013	2014
		(Urevideret)	
300 Selskabslokaler:			
	300 Rengøring, optælling mm.	20.898	16 15
	310 Reparation, vedligeholdelse	1.198	25 20
	330 Elforbrug	6.152	9 10
	370 Varme	8.826	10 10
		37.074	60 55
203	400 Indtægter møde-/ selskabslokale	-33.800	-38 -40
	Netto møde-/ selskabslokaler	3.274	22 15
9	119 Diverse udgifter		
	100 BL og boligen	20.689	19 20
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	18.613	20 25
	600 Beboeraktiviteter	7.011	15 20
	900 Diverse	952	10 10
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	150 200
		47.265	214 275
10	132 Ydelser vedr. driftsstøtte		
	100 Kommunens merbetaling på lån	129.519	0 100
11	202 Renter		
	1. Rente af mellemregning med boligorganisationen, 0,62%	50.455	
	4. Andre debitorer	3.071	
		53.526	130 183
12	206 Korrektioner vedrørende tidligere år		
	Varmeopgørelser vedr. 2012 afskrevet	3.421	
	Regulering depositum garager	100	
	Uafhængede tilgodehavender	729	
		4.250	0 0

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
13	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
14	303 <u>Forbedringsarbejder:</u>		
	<u>Bolignet 2006/2007</u>		
	Primosaldo	1.737.614	1.821
125	Årets afdrag	-78.763	-75
126	Årets afskrivning	-8.295	-8
		1.650.556	1.738
	<u>Tagudskiftning institution</u>		
	Primosaldo	9.752.389	10.486
125	Årets afdrag	-247.958	-222
126	Årets afskrivning	-219.000	-219
140	Ekstraordinær afskrivning	-586.897	-293
		8.698.534	9.752
	<u>Vinduer 2010/2011</u>		
	Primosaldo	1.244.438	1.263
	+ forbedringsarbejder i året	0	3
125	Årets afdrag	-22.402	-21
		1.222.036	1.244
	Forbedringsarbejder i alt	11.571.126	12.734
	<u>Bygningsskaderenovering mv.</u>		
	<u>Bygningsskaderenovering 2003</u>		
	Primosaldo	3.786.234	3.890
127	Afdrag	-108.922	-103
	Byggeskaderenovering i alt	3.677.312	3.786
	Forbedringsarbejder i alt	15.248.438	16.521
15	305 <u>Boligafgifter</u>		
	Beboere	15.401	18

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
16	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	7.273.611	6.670
116	Anvendt	-3.970.281	-2.497
	Saldo før henlæggelse	3.303.330	4.174
120	Årets henlæggelse	3.200.000	3.100
		6.503.330	7.274
17	402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u>		
	Primosaldo	509.298	388
121	Årets henlæggelse	276.000	266
117	Anvendt	-89.301	-145
		695.997	509
18	403 <u>Fælleskonto, slid/ælte</u>		
	Primosaldo	0	0
117	Anvendt	-154.000	0
122	Årets henlæggelse	154.000	0
		0	0
19	405 <u>Tab ved fraflytninger</u>		
	Primosaldo	164.446	126
123	Årets henlæggelse	0	82
130	Anvendt	0	-43
		164.446	164
20	406 <u>Andre henlæggelser</u>		
	Primosaldo	269.562	0
	100 Kommunens merbetaling på lån 2010-2011	0	165
132	100 Kommunens merbetaling på lån i året	129.519	100
	Jubilæumsgaver	0	4
	Anvendt jubilæumsgaver	-4.000	0
		395.081	270
21	416 <u>Anden langfristet gæld</u>		
	Deposita erhverv	200.600	201
	Deposita fraflytning	14.500	15
	Deposita garager	7.100	7
		222.200	222

Noter til årsregnskab for 2013

Note	Konto	2012 i 1.000 kr.
------	-------	---------------------

22	<u>Forbrugsregnskaber:</u>		
	Varmeregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet varmeregnskab:</u>		
	419.100 Opkrævet a conto	1.682.411	1.648
	305.300 Forbrug	-1.762.448	-1.526
		-80.037	122
	Elregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet elregnskab:</u>		
	419.300 Opkrævet a conto	973.279	0
	305.330 Forbrug	-881.732	-2
		91.547	-2
305	<u>Antenneregnskab:</u>		
	Overført resultat	51.771	56
	Kabel TV	693.450	654
	Copy-Dan, Koda	76.159	66
	Afskrivning	174.537	175
	Vedligeholdelse	33.024	0
	Administrationsgebyr	35.194	34
		1.064.135	984
	Antennebidrag	-972.300	-932
305	Årets resultat, der overføres til næste år	91.835	52
23	421 <u>Skyldige omkostninger</u>		
	Diverse kreditorer	758.470	
	Feriepengeforpligtelse	112.400	
		870.870	801
24	423 <u>Forudbetalte boligafgifter</u>		
	Forudbetalinger 31.12.2013	10	279

Administrationspåtegning

Glostrup, den 27. februar 2014
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 2013, 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 2013 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 27. februar 2014
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jørn Munch
statsautoriseret revisor