

Den selvejende institution Karvig Afdeling 1

Årsregnskab for 2016

Boligorganisation:

LBF-nr.: 6143
Den selvejende
institution Karvig
Stationsparken 24
2600 Glostrup
Telefon 43 42 02 22
www.cfd.dk

Administrator:

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

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 159
Gladsaxe Kommune
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
Telefon 39 57 50 00
www.gladsaxe.dk

	Antal rum	M ²	Antal lejemål	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	1	3.283,0	49	1	49,0
I alt for afdelingen		3.283,0			49,0

Beliggenhed	Oktobervej 26 - 28 Oktobervej 22 2860 Søborg
Matrikelnummer	7ea Mørkhøj, parcel 1 og 3
Skæringsdato	01-01-2009

Ændring i boligafgift og leje

	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
Boliger	1.406	01-01-2016	0,0%	1.406 pr. m ²	0

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den 12/5. 2017

Formand

Kim Jørgensen

Karvig, afdeling 1

Konto Note		Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016		BUDGET	
				i 1.000 kr.	
		2016	2017	2016	2017
		(Urevideret)			
<u>Udgifter</u>					
<u>Ordinære udgifter</u>					
105	1	Nettokapitaludgifter	2.701.727	2.685	2.743
<u>Offentlige og andre faste udgifter</u>					
106		Ejendomsskatter	136.475	136	136
107	2	Vandafgift	184.630	249	219
110		Forsikringer	41.500	69	45
111		Ejendommens energiforbrug:			
	1.	EI	482.871	505	476
112		Administration:			
	3	1. Administrationsbidrag	202.272	202	213
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.047.748	1.161	1.089
<u>Variable udgifter</u>					
114	4	Renholdelse	324.968	321	336
115	5	Almindelig vedligeholdelse	112.070	220	215
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1.	Afholdte udgifter	65.968	110	189
	2.	Dækket af henlæggelse, konto 401	-65.968	-110	-189
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	1.	Afholdte udgifter slid/ælte	0	33	33
	2.	Dækket af henlæggelse, konto 403	0	-33	-33
	1.	Afholdte udgifter B-ordning	6.453	11	2
	2.	Dækket af henlæggelse, konto 404	-6.453	-11	-2
119	7	Diverse udgifter	5.625	138	158
Variable udgifter i alt			442.663	679	709
<u>Henlæggelser</u>					
120	12	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	210.000	210	210
122		Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:			
	13	1. Istandsættelse af boliger, konto 403	54.000	54	54
	8	2. Indvendig vedligeholdelse, konto 404	65.268	67	69
Henlæggelser i alt			329.268	331	333
Ordinære udgifter i alt			4.521.406	4.856	4.874

Karvig, afdeling 1

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
Konto Note		2016	2017
		(Urevideret)	
<u>Ekstraordinære udgifter</u>			
131	Andre renter:		
	1. Renter til boligorganisationen	9.570	0
	Ekstraordinær udgifter i alt	9.570	0
	Udgifter i alt	4.530.976	4.856
	Årets overskud, der anvendes til:		
140	Overføres til opsamlet resultat, konto 407	486.292	0
		5.017.268	4.856
<u>Indtægter</u>			
<u>Ordinære indtægter</u>			
201	Boligafgifter og lejer		
	1. Beboelse	4.616.388	4.616
203	Andre ordinære indtægter:		
	6. Overført fra opsamlet resultat	240.000	240
	Ordinære indtægter i alt	4.856.388	4.856
<u>Ekstraordinære indtægter</u>			
206	9 Korrektioner tidligere år	160.880	0
	Indtægter i alt	5.017.268	4.856

Karvig, afdeling 1

Balance pr. 31. december 2016	2015 i 1.000 kr.
Konto Note	

Aktiver

Anlægsaktiver

301	10	Ejendommens anskaffelsessum	78.623.946	78.624
Anlægsaktiver i alt			78.623.946	78.624

Omsætningsaktiver

305	Tilgodehavender:			
11	4.	Fraflytninger	0	7
	6.	Andre debitorer	635	0
	7.	Forudbetalte udgifter	3.230	2
307	Likvide beholdninger:			
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.308.544	2.215
Omsætningsaktiver i alt			2.312.409	2.224
Aktiver i alt			80.936.355	80.848

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	609.119	465
403	13	Fælleskonto, slid/ælte	209.508	156
404	14	Indvendig vedligeholdelse, B-ordning	299.541	241
Henlæggelser i alt			1.118.168	862
407	15	Opsamlet resultat	936.477	690
Henlæggelser inkl. opsamlet resultat			2.054.645	1.552

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum:

408	Prioritetsgæld:			
	2.	Nykredit	60.928.920	62.853
	7.	Landsbyggefonden	5.503.510	5.504
409	Beboerindskud		1.572.881	1.573
411	Afskrivningskonto		10.618.635	8.694
Finansiering af anskaffelsessum i alt			78.623.946	78.624
Langfristet gæld i alt			78.623.946	78.624

Kortfristet gæld

421	16	Skyldige omkostninger	257.764	672
Kortfristet gæld i alt			257.764	672
Passiver i alt			80.936.355	80.848

Karvig, afdeling 1

Noter til årsregnskab for 2016		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
Note	Konto	2016	2017	
		(Urevideret)		
1	105 <u>Nettokapitaludgifter</u>			
	101 100 Prioritetsafdrag	1.925.067		
	200 Prioritetsrenter	1.339.469		
	300 Bidrag	193.180		
		3.457.716		
	102 100 Rentesikring fra staten	-755.989		
		2.701.727	2.685	2.743
2	107 <u>Vandafgift</u>			
	100 Vandafgift	184.630	249	219
3	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 49 lejemålsenheder a kr. 4.128	202.272	202	213
4	114 <u>Renholdelse</u>			
	490 Diverse	0	10	0
	500 Trappevask	308.999	292	315
	600 Skadedyrsbekæmpelse	15.969	19	21
		324.968	321	336
5	115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	12.458		
	410 Bygning, fælles, indvendig	6.362		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	28.547		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	8.356		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	10.953		
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	7.606		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	37.788		
		112.070	220	215

Karvig, afdeling 1

Noter til årsregnskab for 2016		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
Note	Konto	2016	2017
		(Urevideret)	
6	116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	110 Terræn, konstruktion	0	4
	120 Terræn, teknisk anlæg	0	22
	220 Bygning, klimaskærm, facade	0	3
	230 Bygning, klimaskærm, tag	0	0
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	4.894	9
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	15.286	15
	410 Bygning, fælles, indvendig	5.775	18
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	16.336	9
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	23.677	30
		65.968	110
	401 Dækket af tidligere henlæggelse	-65.968	-110
		0	0
7	119 <u>Diverse udgifter</u>		
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	0	3
	600 Beboeraktiviteter	0	25
	700 Advokat	5.625	0
	900 Diverse	0	10
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	100
		5.625	138
8	122 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning:</u>		
	Årets henlæggelse	65.268	67
	Svarende til	20 kr./m²	20
9	206 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u>		
	Afsat vedrørende afsluttet byggesag	160.880	0

Karvig, afdeling 1

Noter til årsregnskab for 2016		2015 i 1.000 kr.	
Note	Konto		
10	301 <u>Ejendommens anskaffelsessum</u>		
	Primosaldo	78.623.946	78.624
	Kontant ejendomsværdi	31.100.000	17.900
	Heraf grundværdi	5.933.700	3.776
11	305 <u>Fraflytninger</u>		
	Fraflyttede beboere	0	7
12	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	465.087	396
116	Anvendt	-65.968	-21
	Saldo før henlæggelse	399.119	375
120	Årets henlæggelse	210.000	90
		609.119	465
13	403 <u>Fælleskonto, slid/ælte</u>		
	Primosaldo	155.508	103
122	Årets henlæggelse	54.000	53
		209.508	156
14	404 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning</u>		
	Primosaldo	240.726	182
122	Årets henlæggelse	65.268	64
117	Anvendt	-6.453	-5
		299.541	241
15	407 <u>Opsamlet resultat</u>		
	Primosaldo	690.185	646
203	Budgetmæssig afvikling af overskud	-240.000	-141
140	Årets overskud	486.292	185
		936.477	690
16	421 <u>Skyldige omkostninger</u>		
	Diverse kreditorer	257.764	672

Administrationspåtegning

Glostrup, den 27. april 2017
Postfunktionærenes Andels-Boligforening



Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Karvig v/PAB

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Karvig v/PAB, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 god offentlig revisionskik, 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 medtaget godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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 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 fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat 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 en 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat 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 en 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 revisionspåtegning. 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 revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

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; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved 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 love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed 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.

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

København, den 27. april 2017
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor