

Regnskabsåret 2013		Regnskabsperioden 01.01.2013 - 31.12.2013			
Boligorganisation		Afdeling 12		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr.	0090	BLF-afdelingsnr.	01200	Kommunenr 727	
CVR-nr. (SE-nr.)	17 30 53 28	BLF status	Boligafdeling	Odder Kommune	
AAB i Odder Tomnægade 12 8300 Odder		Katrineholmsalle 11-75 8300 Odder		Rådhusgade 3 8300 Odder	
Telefon	8693 1811			Telefon	8780 3333
Fax	8654 5224				
Mail:	mail@domi-admin.dk				
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	a lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		8.816	111	1	111
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.816	111		111
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	2.938	47		
	3	3.735	45		
	4	2.143	19		
	5	0	0		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken					
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0			
Erhvervslejemål		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte			0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt			111		111
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	00111	008816		01.01.1980	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri					
Boliger i tæt/lav byggeri	111	8.816			
Matr.nr.:	21 K	Tekniske installationer m.v.:		Opvarmning:	
Matr.tekst.:	Odder by, Odder	Vaskeinstallation - fælles	Nej	- Fjernvarme	Ja
		Vaskeinst. - individuel	Ja	- Centralvarme fra eget anlæg	
BBR-ejendomsnr.:	32673	Tostrengt vandsystem	Ja	(fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand (nedsivn.anlæg/genanv.)	Nej	- Centralvarme fra eget anlæg	
		Regnvand, genanvendelse	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerfaciliter:		Spildevand (Rodzoneanl./bioværk)	Nej		
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	- Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	- Elpaneler	Nej
		Vandmåling - kollektiv	Nej	- Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling - individuel	Ja	- Varmepumpeanlæg	Nej
		Varmemåling - kollektiv	Nej	- Biogasanlæg	Nej
		Varmemåling - individuel	Ja		
		Elmåling - kollektiv	Nej		
		Elmåling - individuel	Ja		
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:		813,36			
Lejeforhøjelse i årets løb:		ingen		Dato for forhøjelse: 20130101	
Forhøjelse pr. m2:		28,13		Årsbasis: 248000	
		%: 3,59			

AAB i Odder LBF - afdelingsnr. 01200 Katrineholmsalle 11-75

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2013 - 31.12.2013

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2013	i 1.000 kr. Budget 2013	i 1.000 kr. Budget 2014
ORDINÆRE UDGIFTER					
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	2.944.021,71	2.879	2.879
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	715.662,27	741	800
109	*	Renovation	250.035,00	273	255
110		Forsikringer	50.335,00	81	58
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	51.250,16	53	113
		2. Forbrugsregnskaber m.v.	69.283,13	60	
112		Bidrag til foreningen:			
	*	1. Administrationsbidrag	467.521,00	463	459
		2. Dispositionsfond	25.641,00	26	60
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	1.629.727,56	1.697	1.745
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	756.861,00	684	745
115	*	Almindelig vedligeholdelse	236.257,79	225	146
116		Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	70.943,75		
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-70.943,75	0,00	
117		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	285.549,22		
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-285.549,22	0,00	
			0,00		
118		Særlige aktiviteter:			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	0,00		
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00		
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	24.836,49	73	73
119	*	Diverse udgifter	30.001,11	39	39
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	1.047.956,39	1.021	1.003
HENLÆGGELSER					
120	*	Planl. og periodisk vedl. og fomy. (kt. 401)	1.106.000,00	1.106	1.600
121	*	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning (Konto 402)	25.000,00	25	104
123		Tab ved fraflytning. (konto 405)	8.000,00	8	30
124.8		HENLÆGGELSER IALT	1.139.000,00	1.139	1.734
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	6.760.705,66	6.736	7.361
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1.1)	363.897,50	292	404
		2. Renter m.v.	23.761,46	112	
		3. Bidrag m.v.	14.764,78		
			402.423,74		
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1.2)	28.881,00		
129		Tab ved lejeledighed			
		1. Årets udgift	3.273,00		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-3.273,00	0,00	
130		Tab ved fraflytninger			
		1. Årets udgift	124.340,42		
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-57.000,00	67.340,42	
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0,00	143	
		2. Underfinansiering (konto 411)	0,00	0,00	
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER IALT	498.645,16	547	404
139		UDGIFTER IALT	7.259.350,82	7.283	7.765
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlert resultat	270.462,70		
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.529.813,52	7.283	7.765

Indtægter			1.000 kr.	i 1.000 kr.
Konto	Note Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
		2013	2013	2014
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og lejer:			
	1. Almene familieboliger	-7.145.724,00	-7.147	-7.238
	8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	-24.864,00		
	9. - Merleje	0,00		
202	* Renter	-7.170.588,00	-77	-130
203	Andre ordinære indtægter:	-293.161,52		
	1. Tilskud fra boligorganisationen	-13.764,00	-14	-7
	4. Drift af møde- og selskabslokaler	-52.300,00	-45	-45
	6. Overført fra opsamlet resultat	0,00		-346
	7. Kattehold	0,00		
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-7.529.813,52	-7.283	-7.766
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0,00		
209	INDTÆGTER IALT	-7.529.813,52	-7.283	-7.766
210	Årets underskud overført (konto 407.1)	0,00		
220	Indtægter og evt. underskud i alt	-7.529.813,52	-7.283	-7.766

Balance pr. 31.12.2013

Aktiver				i 1.000 kr.	
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2013	Regnskab 2012	
ANLÆGSAKTIVER					
301		Ejendommens anskaffelsessum			
	1.	Kontantværdi pr. 01.10.2012 kr. 70.000.000	33.686.623,15		33.687
	2.	Heraf grundværdi kr. 29.842.100			
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	13.884.823,56		13.885
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	47.571.446,71		47.572
303		Forbedringsarbejder:			
	*	1.1 Forbedringsarbejder, finansierede 4.694.019,23			5.058
	*	1.2 Forbedringsarbejder, ufinansierede 259.933,40			289
	*	3. Godtgjorte forbedringer i enkelte lejemål 0,00	4.953.952,63		
304.9		ANLÆGSAKTIVER IALT	52.525.399,34		52.919
OMSÆTNINGSAKTIVER					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Leje inkl. varme 0,00			8
	*	4. Fraflytninger 0,00			17
		6. Andre debitorer 0,00			8
		8. Prioritetsydelse 162.658,00	162.658,00		163
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos foreningen	12.338.296,27		10.402
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	12.500.954,27		10.598
310		AKTIVER IALT	65.026.353,61		63.517
Passiver					
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2013	Regnskab 2012	
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)					
401	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser	-9.452.879,20		-8.418
402	*	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	-330.137,10		-591
405	*	Tab ved fraflytninger	0,00		-49
406.9		HENLÆGGELSER IALT	-9.783.016,30		-9.058
407	*	Opsamlet resultat	-1.311.054,97		-1.041
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-11.094.071,27		-10.099
LANGFRISTET GÆLD					
408		Oprindelig prioritetsgæld:			
		2. Realkredit Danmark -7.501.159,45			
		3. Realkredit Danmark -1.016.253,68			
		6. Landsbyggefonden -7.403.759,00			
		9. Finansieringstilskud 0,00	-15.921.172,13		-17.017
409		Beboerindskud	-965.710,00		-966
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-30.684.564,83		-29.589
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	-47.571.446,96		-47.572
413		Andre realkreditlån			
		1. Forbedringsarbejder m.v. -4.694.019,23			-5.058
		2. Bygningsrenovering m.v. 0,00	-4.694.019,23		
414		Andre beboerindskud:			
		1. Forhøjet indskud ved genudlejning -502.373,00			-450
		4. Depositum Funktionær 0,00	-502.373,00		
417		LANGFRISTET GÆLD IALT	-52.767.839,19		-53.080
KORTFRISTET GÆLD					
421	*	Skyldige omkostninger	-926.436,65		-132
422		Mellemregning med fraflyttere	-16.600,00		-23
423	*	Forudbetalte boligafgifter	-3.309,00		-8
425		Anden kortfristet gæld:			
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber -218.097,50	-218.097,50		-176
426		KORTFRISTET GÆLD IALT	-1.164.443,15		-339
430		PASSIVER IALT	-65.026.353,61		-63.518

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2013	i 1.000 kr. Budget 2.013	i 1.000 kr. Budget 2014
	Noter til resultatopgørelsen			
	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominiallån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.095.355,39	1.834	2.879
101.1	Prioritetsrenter	239.925,17	355	
101.1	Bidrag	60.888,00		
102.1	÷ Rentesikring fra staten	780.468,15	204	
105.1	+ Afviklet ydelse,dispositionsfonden	255.795,00	162	
105.2	+ Afviklet ydelse, landsbyggefonden	511.590,00	324	
105.9	Nettokapitaludgifter	2.944.021,71	2.879	2.879
	Nettokapitaludgifter i alt	2.944.021,71	2.879	2.879
109	Renovation			
	Dagrenovation	250.035,00	273	255
		250.035,00	273	255
112.1	Administrationsbidrag:			
	Administrationsbidrag, kr.366 pr. lejemålsenhed	40.626,00	41	41
	Administrationsselskab, kr. 3.799 pr. lejemålsenhed	421.689,00	422	418
	Administrationsbidrag fælleshus	5.206,00		
		467.521,00	463	459
114	Renholdelse			
	1 Bidrag til serviceafd.	159.656,00	178	745
	2 Bidrag til driftsafd.	597.205,00	506	
		756.861,00	684	745
115	Almindelig vedligeholdelse			
	.1 Terræn	15.545,75	225	146
	.2 Bygning, klimaskærm	22.185,15		
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	77.644,34		
	.4 Bygning, fælles indvendig	26.982,00		
	.5 Bygning, tekniske installationer	93.900,55		
	.6 Materiel	0,00		
		236.257,79	225	146
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse			
	.1 Terræn	22.500,00		
	.2 Bygning, klimaskærm	0,00		
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	36.865,00		
	.5 Bygning, tekniske installationer	11.578,75		
	.6 Materiel	0,00		
		70.943,75		

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2013	i 1.000 kr. Budget 2.013	i 1.000 kr. Budget 2014
118.3	Drifts af møde- og selskabslokaler			
	1. Vedligeholdelse	11.836,49	47	73
	2. Varme og vand	13.000,00	12	
	3. El	0,00		
	4. Rengøring	0,00	14	
	Udgifter i alt	24.836,49	73	73
	9. Lejeindtægter	-52.300,00	-45	-45
		-27.463,51	28	28
	Nettodriftsresultat	-27.463,51	28	28
119	Diverse udgifter			
	1 Kontingent til Landsforeningen, kr. 118,22 pr. lejemål	13.122,42	12	39
	2 Arrangementer og afdelingsmøder	4.500,00		
	3 Afd. Bestyrelsen, rådighedsbeløb	8.000,00	10	
	4 Kontingent Grundejerforening	0,00		
	9 Diverse	4.378,69	17	
		30.001,11	39	39
120	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelse			
	Samlet henlæggelse pr. m ²	125,45	1.106.000,00	1.106
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning			
	Samlet henlæggelse pr. m ²	2,84	25.000,00	25
202	Renter			
	1 Afdelingens midler = 2,42%	-293.161,52	-77	-130
		-293.161,52	-77	-130

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til status	i 1000 kr.	
		Regnskab 2013	Regnskab 2012
303.1/1	Forbedringsarbejder m.v.- Finansierede		
	Saldo primo	5.057.916,73	5.058
	+ Tilgang i året	0,00	
	+ Afdrag i året	-363.897,50	
	+ Indeksregulering i året	0,00	
		4.694.019,23	5.058
303.1/2	Forbedringsarbejder m.v.-Ufinansierede		
	Saldo primo	288.814,40	289
	+ Tilgang i året	0,00	
	+ Afskrivning i året	-28.881,00	
		259.933,40	289
		4.953.952,63	5.347
305	1 Tilgodehavende leje Incl.varme		
	1.Boligafgifter	0,00	8
		0,00	8
305	4 Fraflytninger		
	1. Fraflytninger	0,00	17
		0,00	17
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	-8.417.822,95	-6.891
	+ Årets henlæggelse (kt. 120)	-1.106.000,00	-1.551
	+ Forbrugt i året (kt. 116,2)	70.943,75	24
		-9.452.879,20	-8.418
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
	Saldo primo	-590.686,32	-642
	+ Årets henlæggelse (kt. 121)	-25.000,00	-156
	+ Forbrugt i året (kt. 117,2)	285.549,22	208
		-330.137,10	-590
405	Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	-49.000,00	-37
	+ Årets henlæggelse (kt. 123)	-8.000,00	-12
	+ Forbrugt i året (kt. 130.2)	57.000,00	
		0,00	-49
407	Opsamlet resultat		
	Saldo primo	-1.040.592,27	429
	+ Årets underskud (konto 210)	0,00	
	+ Årets overskud (konto 140.2)	-270.462,70	-1.400
	+ Budgetmæssig afvikl. af underskud (kt. 133.1)	0,00	-69
	+ Overført til drift (kt.203.6)	0,00	
	Opsamlet overskud	-1.311.054,97	-1.040
421	Skyldige omkostninger		
	1 Skyldige omkostninger	-145.968,50	-132
	2 Afsætning negativ rentesikring	-780.468,15	
		-926.436,65	-132
423	Deposita og forudbetalt leje		
	1 Forudbetalt leje	-3.309,00	-8
		-3.309,00	-8
425	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	1 Varme	-149.540,00	-134
	2 El	0,00	
	3 Vand	-68.557,50	-41
		-218.097,50	-175

Påtegninger
Direktørens Påtegning

Foranstående årsregnskab er aflagt efter gældende lovgivning om almene boliger.
Odder, den 18. marts 2014


Uffe Hougaard Vithen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer
Til Arbejdernes Andelsboligforening i Odders øverste myndighed

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arbejdernes Andelsboligforening i Odder, afd. 12 Katrineholmsalle 11-75 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter den gældende lovgivning om almene boliger.

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.

Herudover er det ledelsens ansvar at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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 revisionsetik, jævnfør 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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 boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revision

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har ikke været underlagt revision.

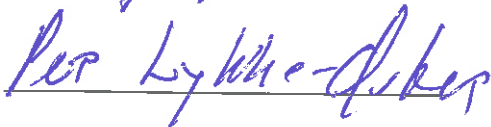
Odder, den 18. marts 2014
Christensen & Kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab


Henrik R. Christensen
Statsautoriseret Revisor

Afdelingsbestyrelsens påtegning

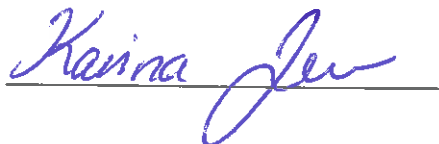
Odder den, 1/4 2014





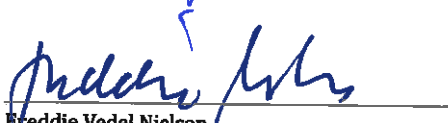




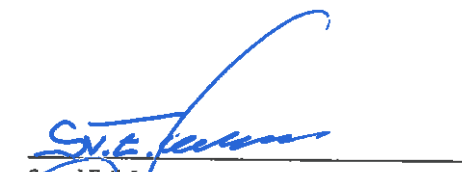


Bestyrelsens påtegning

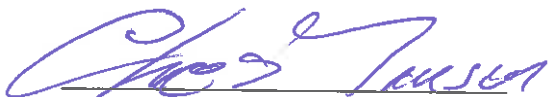
Odder, den 3 april 2014



Freddie Vedel Nielsen
Formand



Svend Erik Jensen
Næstformand



Claes Jensen
Best. medlem



Frederik Schrøder
Best. medlem



Jan Hermansen
Best. medlem