

# Lægeforeningens Boliger

Afdeling 2 - Sionsgade

## Notehæfte til budget for 2020

**LÆGEFORENINGENS  
BOLIGER**  
Afdeling 1 & 2, Østerbro

### Note 1 Konto 140/210 - Budgetresultat

Budgetresultat	
Udgifter i alt	6.572
Indtægter i alt	-6.769
Overskud, konto 140	-197
<b>Boligafgiftsnedsættelse</b>	<b>-3,30%</b>

Boligafgift i kr./m <sup>2</sup> (gennemsnit)	
Nuværende leje	707,39 kr./m <sup>2</sup>
Stigning	-23,36 kr./m <sup>2</sup>
<b>Ny leje</b>	<b>684,03 kr./m<sup>2</sup></b>

## Note 2 Konto 101-105 - Prioritetsydelse

Disse konti indeholder kun oprindelige prioriteter. Når et lån er færdigbetalt (udamortiseret), fortsætter betalingen (for altid) til foreningens dispositionsfond, hvorfra 2/3 betales videre til Landsdispositionsfonden.

### Familieboliger

<b>Ydelse på (oprindelige) prioriteter i alt</b>	<b>348</b>
--	------------

## Note 3 Konto 106 - Ejendomsskatter

Grundværdi, ejendomsvurdering 2018			22.376	
Skatteloft i henhold til skattebilletten 2019			23.831	
Pristalsregulering af skatteloft		6,5%	1.549	
Beregnet skatteloft for 2020			25.380	
<b>Ejendomsskat i alt</b>	<b>34 promille</b>	<b>af</b>	<b>22.376</b>	<b>761</b>

Ejendomsskatten beregnes med udgangspunkt i den laveste værdi af enten ejendomsvurderingen for 2018 (der er offentliggjort i foråret 2019) eller skatteloftet i henhold til skattebilletten for 2019 (reguleret med forventet pristalsregulering) samt den af kommunalbestyrelsen fastsatte grundskyldspromille.

## Note 4 Konto 109 - Renovation

			Stigning	
Dagrenovation	Skattebillet 2019	220.627	2%	<b>225</b>
Anden renovation, container leje mv.	2.018	820	4%	<b>1</b>
<b>Renovation i alt</b>				<b>226</b>

## Note 5 Konto 110 - Forsikringer

	2019-priser	Stigning	
Ejendomsforsikring	118.468	5%	124
Erhvervsforsikring	778	5%	1
Traktorforsikring	1.176	5%	1
<b>Forsikringer i alt</b>			<b>126</b>

## Note 6 Konto 111.1 - El- og varme til fællesarealer

	Forbrug 2018	Stigning	
Elforbrug i fællesarealer	172.185	4%	179
<b>El- og varme til fællesarealer i alt</b>			<b>179</b>

## Note 7 Konto 111.3 - Målerpasning mv.

	Budget 2019	Stigning	
<b>Måleraflæsning</b>	67.000	2%	<b>68</b>

## Note 8 Konto 112.1 - Administrationsbidrag

Fastsættes i henhold til boligorganisationens budget, der er godkendt på seneste repræsentantskabsmøde.

FA09	123,0 lejemålsenheder a	3.569	439
Lægeforeningens Boliger	123,0 lejemålsenheder a	358	44
Varmeregnskab	117,0 lejemål a	172	20
Vandregnskab	117,0 lejemål a	172	20
<b>Administrationsbidrag i alt</b>			<b>523</b>

## Note 9 Konto 113.2 - G-indskud

G-indskud blev indført ved et boligforlig i 1975. I første omgang var det meningen at G-indskuddet alene skulle anvendes til opførsel af nybyggeri, men efter mange protester lykkedes det at få det ændret således, at G-indskud skulle anvendes til modernisering af det eksisterende byggeri.

For såvel A som G-indskud gælder det at beløbene indbetales til Landsbyggefonden.

Der har været mange ændringer i årenes løb, men p.t. er det sådan, at 60% af det indbetalte stilles til boligforeningens rådighed i form af en trækningssret.

Trækningssretten kan anvendes til større udgiftskrævende opretningsarbejder, fornyelser og forbedringer, men ikke til almindelige løbende vedligeholdelsesarbejder. Det er alene organisationsbestyrelsen, der kan bevilge tilskud fra trækningssretten, og forinden arbejdet i gang sættes, skal tilskuddet også godkendes af Landsbyggefonden.

G-indskuddet betales af afdelinger, der er bygget før 1970. Beløbet opkræves i kr./m<sup>2</sup> af bruttoetagearealet. Beløbet reguleres årligt efter Reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned.

Boligorganisationen modtager årligt meddelelse fra Landsbyggefonden om beløbets størrelse. Da vi endnu ikke har modtaget oplysning om beløbet for det kommende år, anvendes beløbet for indeværende år med tillæg af 2 %.

Fast beløb for 2019	8.432,4	m <sup>2</sup> a	65,4	551
Stigning			2%	11
<b>G-indskud i alt</b>				<b>562</b>

**Note 10 Konto 114.1 - Løn, ejendomsfunktionærer mv.**

114.105	Lønninger, ekstern	Skøn	1.627.000	1.627
<b>Ejendomsfunktionærer lønudgifter i alt</b>				<b>1.627</b>
<b>Fordelingstal lønudgifter i alt:</b>			<b>100,00</b>	
<b>Andel afdeling</b>			<b>30,00</b>	<b>488</b>

Overarbejde vedr. snerydning udbetales fuldt ud jfr. overenskomsten, hvorimod andet overarbejde altid skal afspadseres jfr. de vilkår der er aftalt med driftschefen.

**Note 11 Konto 114.4 - Kontorhold, ejendomsfunktionærer mv.**

			Stigning		
114.410	Telefoni	Forbrug 2018	12.417	4%	13
<b>Ejendomsfunktionærer i alt</b>					<b>13</b>

**Note 12 Konto 114.5 - Øvrig renholdelse**

				Stigning	
114.500	Trappevask mv.	6 mdr. a	6.597	2%	40
114.500	Trappevask mv. - vinter	6 mdr. a	12.961	2%	79
114.510	Vinduespolering	Skøn	5.000		5
114.530	Anden rengøring	Skøn	11.000		11
114.540	Snebekæmpelse	Skøn	20.000		20
114.550	Renholdelse fortov	Forbrug 2018	8.066	4%	8
114.600	Skadedyrsbekæmpelse	Skøn	25.000		25
114.820	Kontorholdsudgifter incl. porto	Forbrug 2018	9.742	4%	10
<b>Renholdelse mv. i alt</b>					<b>198</b>

### Note 13 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse

På denne konto føres udgifter til vedligeholdelse (fortrinsvis småreparationer mv.), der kommer "dryppende" året igennem.

Forskellen mellem konto 115 og 116 er ikke krystalklar. På konto 116 udgiftsføres de arbejder, der er medtaget i DV-planen (drifts- og vedligeholdelsesplanen).

I DV-planen medtages som hovedregel lidt større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

Populært sagt, så skal alle de udgifter til vedligeholdelse, der ikke er medtaget i afdelingens DV-plan, udgiftsføres på konto 115.

Udgiften til almindelig vedligeholdelse kan godt svinge en hel del fra år til år. Her ved budgetlægningen går vi ud fra bruttoetagearealet og et fast beløb pr. m<sup>2</sup>, der er fastsat i forhold til afdelingens forbrug de seneste 3 år.

Statistik for de seneste 3 år	kr. i alt	pr. m <sup>2</sup>
Faktisk forbrug i 2017	105.731	12
Faktisk forbrug i 2018	26.039	3
Budgetteret forbrug i 2019	157.000	18

<b>Almindelig vedligeholdelse</b>	<b>8.846,4 m<sup>2</sup> a</b>	<b>13</b>	<b>114</b>
-----------------------------------	--------------------------------	-----------	------------

### Note 14 Konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse:

Budgetteres i henhold til afdelingens DV-plan, der er et underbilag til afdelingens budget.

Generel omtale af konto 116, er medtaget under noten til konto 115.

Til planlagt og periodisk vedligeholdelse anvendes 4 konti:

1. Konto 116.1 På denne konto udgiftsføres løbende de afholdte udgifter i henhold til de budgetterede aktiviteter i DV-planen.
2. Konto 120 På denne konto udgiftsføres årets henlæggelse til DV-planen. Beløbet overføres til konto 401 (henlagte midler), og beløbet må ikke anvendes i det år, hvor det henlægges.
3. Konto 401 Her opsamles (opsøres) de midler der henlægges på konto 120 til gennemførelse af DV-planen. Hvis en aktivitet i DV-planen alligevel ikke udføres, så bliver beløbet bare stående på konto 401, og kan anvendes til nye aktiviteter, når der næste år udarbejdes ny DV-plan.
4. Konto 116.2 I takt med at der afholdes udgifter i henhold til DV-planen på konto 116.1, overføres der midler fra konto 401 (der er en statuspost) til driften på konto 116.2, således at konto 116 sædvanligvis er en "nulkonto"

Konto 116.1 - Budgetteret forbrug i henhold til DV-plan	1.627
Konto 116.2 - Budgetteret overførsel fra henlagte midler, konto 401	-1.627
<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>	<b>0</b>

## Note 15 Konto 117 - Istandsættelse A-ordning

Reglerne omkring istandsættelse ved fraflytning kom til omkring 1990 på grund af de meget store udgifter til tab på fraflyttere.

Ordningen omfatter alene det der kaldes: Normalistsandsættelse. Det vil sige maling af vægge og lofter.

For hver måned i en boperiode overtager afdelingen 1% af udgiften til normalistsandsættelse ved fraflytning. Efter 100 måneder, svarende til 8 år og 4 måneder, har afdelingen overtaget hele udgiften.

Til gengæld skal der nu henlægges til normalistsandsættelse, også kaldet A-ordningen, på konto 121, hvilket igen vil sige, at alle beboere, via deres husleje, løbende er med til at spare op til deres egen fraflytning.

Til håndtering af A-ordningen anvendes følgende 4 konti:

1. Konto 117.1 På denne konto udgiftsføres løbende afdelingens andel af udgifter til normalistsandsættelse i flyttelejligheder.
2. Konto 121 På denne konto udgiftsføres årets henlæggelse til A-ordningen. Beløbet overføres til konto 402 (henlagte midler), og må i modsætning til reglerne for konto 401 gerne anvendes i henlæggelsesåret.
3. Konto 402 Her opsamles (opsøres) de midler der henlægges på konto 121 til A-ordningen.
4. Konto 117.2 I takt med at der afholdes udgifter til normalistsandsættelse på konto 117.1, overføres der midler fra konto 402 (der er en statuspost) til driften på konto 117.2, således at konto 117 sædvanligvis er en "nulkonto"

Udgiften afhænger af hvor mange der flytter, og hvor længe de der flytter har boet i afdelingen.

Statistik for de seneste 3 år, konto 117.1	kr. i alt	pr. m <sup>2</sup>
Faktisk forbrug i 2017	129.106	15
Faktisk forbrug i 2018	46.875	6
Budgetteret forbrug i 2019	124.000	15
Gennemsnit	99.993	12

Konto 117.1 - Budgetteret forbrug, boligareal	8.432 m <sup>2</sup>	a kr 13	108
Konto 117.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 402 (henlagte midler)			-108
<b>Istandsættelse ved fraflytning</b>			<b>0</b>

Se denne note i sammenhæng med noten til konto 121.

## Note 16 Konto 118.1/203 - Drift af fællesvaskeri

Konto		Regnskab		Budget	
		2017	2018	2019	2020
118.110	Reparation af maskiner	24	35	27	29
118.120	Vandforbrug	0	0	16	17
118.150	Sæbe	3	0	0	0
118.160	Vaskekort	1	2	1	2
118.190	Diverse	4	0	5	0
118.195	Transaktionsgebyr	0	4	0	5
	<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>49</b>	<b>53</b>
<b>203.200</b>	Indtægt	-69	-72	-70	-70
<b>Nettoresultat</b>		<b>-37</b>	<b>-31</b>	<b>-21</b>	<b>-17</b>

I henhold til loven må indtægten vedrørende vaskeri ikke medtages under konto 118.  
Beløbet skal indtægtsføres under konto 203.

**OBS!** Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om vaskepriserne er passende.

## Note 17 Konto 118.3/203 - Beboerlokaler

Konto		Regnskab		Budget	
		2017	2018	2019	2020
118.300	Rengøring, optælling mm.	0	0	3	0
118.305	Rengøring, optælling ekstern	0	1	0	3
118.310	Reparation, vedligeholdelse	0	4	10	10
118.320	Service, inventar	1	0	2	2
118.370	Varme	3	2	4	4
	<b>I alt</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>203.400</b>	Indtægt	-5	-3	-3	-3
<b>Nettoresultat</b>		<b>-1</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

I henhold til loven må indtægten vedrørende fælleslokalet ikke medtages under konto 118.  
Beløbet skal indtægtsføres under konto 203.

**OBS!** Afdelingsbestyrelsen bedes tage stilling til om udlejningspriserne er passende.

## Note 18 Konto 119 - Diverse udgifter:

Konto		Regnskab		Budget	
		2017	2018	2019	2020
119.200	Bestyrelsesudgifter	21	23	30	30
119.600	Beboeraktiviteter	0	0	5	5
119.700	Advokathonorar	19	0	0	30
119.900	Diverse	0	0	10	10
119.950	Uforudsete udgiftsstigninger	0	0	134	73
<b>I alt konto 119</b>		<b>40</b>	<b>23</b>	<b>179</b>	<b>148</b>

Der budgetteres med et beløb til **uforudsete udgiftsstigninger** for at sikre sig mod et "kedeligt" underskud, hvis nogen af forudsætningerne ved budgetlægningen brister.

For almene boliger gælder princippet om balanceleje. Det vil sige, at der må ikke budgetteres med overskud, men der må gerne budgetteres et beløb til uforudsete udgiftsstigninger.

I henhold til lov om almene boliger må dette budgetbeløb højst udgøre 3% af de ordinære udgifter, hvilket for afdeling 2 vil udgøre omkring 165 tusind. Det skal foreslås, at der budgetteres 73 tusind til dette formål.

## Note 19 Konto 120 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse

Budget i henhold til DV-plan jfr. bemærkninger under konto 116

<b>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>	<b>1.370</b>
--	--------------

## Note 20 Konto 121 - Istandsættelse A-ordning

Det skal sikres, at afdelingen altid har opsparede midler svarende til et års forbrug på konto 117.1. Dette gøres for at undgå store udsving i henlæggelserne.

	Konto		t.kr.
Henlagte midler	402	31.12.2018	752
Budgetteret forbrug	117	2019	-124
Budgetteret henlæggelse	121	2019	210
Henlagte midler	402	31.12.2019	838
Budgetteret forbrug	117	2020	-108
Henlagte midler (før årets henlæggelse)	402	31.12.2020	730
Målsætning for ultimo henlæggelse	8.432 m <sup>2</sup>	a kr 12	101
<b>Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning</b>			<b>210</b>



## Note 21 Konto 123 - Tab ved fraflytning

Til tab ved lejeledighed og fraflytninger anvendes 7 konti:

1. Konto 129.1 På denne konto udgiftsføres løbende tab ved lejeledighed.
2. Konto 130.1 På denne konto udgiftsføres løbende tab ved fraflytninger. Enten fordi vor advokat må opgive at inddrive beløbet, eller fordi administrationen straks afskriver f.eks. i dødsbosager, hvor hele boet er udlagt til begravelsesomkostninger.
3. Konto 123 På denne konto udgiftsføres årets henlæggelse. Beløbet overføres til konto 405 (henlagte midler), og beløbet må i modsætning til reglerne for konto 401 gerne anvendes i henlæggelsesåret.  
Tab ved lejeledighed dækkes af boligorganisationens dispositionsfond, og der skal derfor ikke henlægges hertil.  
Ved Lov nr. 273 af 19. marts 2013 er der indført et maksimum beløb for det tab afdelingen skal dække. Beløbet reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset og skønnes at udgøre 331 kr. i 2020 . Det skal sikres, at afdelingen altid har opsparede midler svarende til den maksimale udgift afdelingen skal dække.
4. Konto 405 Her opsamles (opspares) de midler der henlægges på konto 123 jfr. bemærkningerne under konto 123.
5. Konto 129.2 I takt med at der konstateres tab ved lejeledighed overføres der fra dispositionsfonden til denne konto. Konto 129 vil således altid være en "nulkonto".
6. Konto 130.2 I takt med at der konstateres tab ved fraflytninger overføres der fra konto 405 til denne konto, indtil det beløb afdelingen maksimalt skal dække er nået, jfr. bemærkningerne under konto 123.
7. Konto 130.3 Såfremt udgifterne til tab ved fraflytning overstiger de maksimale udgifter afdelingen skal dække, overføres der fra dispositionsfonden til denne konto.  
Konto 130 bør samlet være en "nulkonto".

	Konto			
Målsætning 31.12.2020: 123 lejemålsenheder a kr. 335				41
Henlagte midler	405	31.12.2018	82	
Budgetteret forbrug	130	2019	-41	
Budgetteret henlæggelse	123	2019	79	
Henlagte midler	405	31.12.2019	120	
Budgetteret forbrug	130	2020	-41	
Henlagte midler (før årets henlæggelse)		31.12.2020	79	-79
<b>Henlæggelse til tab ved fraflytninger</b>				<b>79</b>

Denne note skal ses i sammenhæng med noten til konto 130.

## Note 22 Konto 125 - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.

På denne konto udgiftsføres ydelser på eksterne (bank eller realkredit) lån til forbedringsarbejder.

I modsætning til lån under konto 101-105, så falder ydelsen på lån til forbedringsarbejder bort, når lånet er færdigbetalt, hvorefter boligafgiften kan sættes ned igen, eller hindre nye forhøjelser.

Afdelingen har eksterne lån til følgende forbedringsarbejder:

	Hovedstol	Løbetid	Udløb	
Vinduer	11.609.000	20	2039	717
Varmecentral	818.000	17	2036	52
Køkkener, etape 1	1.386.000	16	2035	90
Køkkener, etape 2	1.337.000	20	2039	79
Stigstreng	2.063.000	30	2049	95
<b>Årlig ydelse, realkreditlån</b>				<b>1.033</b>

## Note 23 Konto 126 - Afskrivning af forbedringsarbejder

På denne konto foretages afskrivning, hvis der lånes af egne midler til forbedringsarbejder. Afskrivningsperioden kan højst være 10 år.

Køkkener, etape 1+ 2	4
Køkkener, etape 3	50
<b>Årlig afskrivning i alt</b>	<b>54</b>

## Note 24 Konto 130 - Tab ved fraflytninger:

Konto 130.1 - Budgetteret forbrug for 123 lejemaalenheder a kr 331	41
Konto 130.2 - Budgetteret overførsel fra kt. 405 (henlagte midler)	-41
<b>Tab ved fraflytning</b>	<b>0</b>

Denne note skal ses i sammenhæng med noten til konto 123.

## Note 25 Konto 133.1/203.6 - Afvikling af overskud

Et over-/ underskud skal budgetteres afviklet fra næste budgetlægning. Det vil sige at f.eks. et over-/ underskud fra år 2018 skal afvikles fra år 2020.

År	Over-/underskud	Afvikling af over-/ underskud				
		2018	2019	2020	2021	2022
2018	-395.839			-132	-132	-132
		0	0	-132	-132	-132

**Note 26 Konto 134 - Korrektioner vedr. tidligere år**

Denne konto anvendes kun i forbindelse med afdelingens årsregnskab.

**Note 27 Konto 201.1 - Almene familieboliger**

Nuværende budgetleje		5.965
Evt. huslejenedsættelse, jfr. Konto 140	-3,30% af budgetlejen	-197
<b>Ny samlet leje</b>		<b>5.768</b>

Hvis dette budgetudkast godkendes uden ændringer

Se denne note i sammenhæng med note 1.

**Note 28 Konto 201 - Moderniseringer, kollektiv råderet**

<b>Nuværende indbetalinger, kollektiv råderet</b>	<b>173</b>
---	------------

**Note 29 Konto 201.4 - Institutioner**

Institutionerne forhøjes med samme %-sats som boligerne.

<b>Institutionsleje</b>	<b>Forhøjet leje i</b>	<b>2020</b>	<b>533</b>
-------------------------	------------------------	-------------	------------

**Note 30 Konto 201.8 - Lejeforhøjelse kollektiv råderet**

<b>Lejeforhøjelse køkken</b>	<b>årlig lejeindtægt</b>	<b>50</b>
------------------------------	--------------------------	-----------

**Note 30 Konto 201.9 - Merleje**

På det tidspunkt hvor afdelingen blev opført, havde kommunerne mulighed for at betale en del af opførelsesomkostninger for et antal boliger, mod at lejen for disse boliger blev væsentlig lavere, og at kommunen havde anvisningsretten til disse boliger til mindstbemidlede. Det er de såkaldte kapitalindskudslejligheder.

Denne mulighed benyttede kommunen sig af, og kommunens kapitalindskud findes i afdelingens årsregnskab under konto 410.

Den berettigede gruppe findes stort set ikke længere, hvorfor disse boliger nu udlejes til almindelig leje. Derved får afdelingen en merindtægt (forskellen mellem normalejen og den nedsatte leje) dette beløb kaldes: Merleje.

Denne merleje skal afregnes til Landsbyggefonden.

Det er undersøgt om det er muligt at afregne kapitalindskuddet fuldt og helt på en gang. Dette lader sig desværre ikke gøre.

<b>Merleje</b>	<b>-107</b>
----------------	-------------

### **Note 31 Konto 202.1 - Renteindtægter**

For at opnå størst mulig renteindtægt placeres afdelingernes midler i obligationer eller på aftaleindlån.

Gennem de senere år har renten været på et lavt niveau. Inden for det seneste år har der dog været en stigende risiko for negativt afkast, og vores forventninger er derfor at afdelinger kun i meget begrænset omfang får forrentet deres indestående midler.

For en væsentlig del af midlerne er der indgået porteføljeaftaler med pengeinstitutter, hvor midlerne er placeret i obligationer.

Vedrørende placering af midler er der meget stramme regler i henhold til Lov om almene boliger. Der må f.eks. Ikke investeres i aktier - kun i obligationer og statspapirer.

Det gør at vi ikke vil kunne opnå store spekulationsgevinster, men den pålagte forsigtighed skulle så i nogen grad også sikre mod de helt store tab.

<b>Mellemregning (konto 307), gennemsnitligt</b>	<b>4.250</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
--	--------------	--------------	----------

### **Note 32 Konto 206 - Korrektioner vedr. tidligere år**

Denne konto anvendes kun i forbindelse med afdelingens årsregnskab.