

Lægeforeningens Boliger Afdeling 1 Nyborggade Årsregnskab for 2013

Boligorganisation:

LBF-nr.: 0820
Lægeforeningens
Boliger
Stationsparken 24
2600 Glostrup
Telefon 43 42 02 22
www.b-lb.dk

Administrator:

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

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 101
Københavns Kommune
Center for Bydesign
2300 København S
Telefon 33 66 12 00
www.kk.dk

	Antal rum	M ²	Antal lejemaal	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	1	2.880,0	67	1	67,0
Boliger	2	6.188,0	104	1	104,0
Boliger	3	4.380,0	60	1	60,0
Boliger	4	4.152,0	48	1	48,0
		17.600,0	279		279,0
Erhvervslejemål		1.262,0	6	1 pr. påbegyndt 60 m2	22,0
Garager/carporte			17	1/5	3,4
I alt for afdelingen		18.862,0			304,4

Beliggenhed	Nyborggade 1-11
Matrikelnummer	1173 Udenbys Klædebo kvarter
BBR-ejendomsnr	668541
Skæringsdato	01-01-1961

Ændring i boligafgift og leje

	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
Boliger	748,52	01-01-2013	1,0%	756,10 pr. m²	133.000

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den


Alex F. Rasmussen
Formand

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note		BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2013	2014		
		(Urevideret)			
<u>Udgifter</u>					
<u>Ordinære udgifter</u>					
105	1	<u>Nettokapitaludgifter</u>	1.186.704	1.187	1.187
<u>Offentlige og andre faste udgifter</u>					
106		Ejendomsskatter	1.584.553	1.570	1.680
107	2	Vandafgift	775.746	786	759
109	3	Renovation	566.247	525	596
110		Forsikringer	421.669	511	495
111		Ejendommens energiforbrug:			
		1. El	429.822	437	439
		3. Målerservice	181.994	167	195
112		Administration:			
	4	1. Administrationsbidrag	1.108.474	1.122	1.186
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	15.600	16	16
		2. G-indskud	1.044.213	1.056	1.083
Offentlige og andre faste udgifter i alt			6.128.318	6.190	6.449
<u>Variable udgifter</u>					
114	5	Renholdelse	1.640.864	1.569	1.694
115	6	Almindelig vedligeholdelse	825.408	597	761
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	3.079.264	2.500	2.975
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-3.079.264	0	-2.500
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	390.805	355	317
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-390.805	0	-355
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	66.171	55	55
		3. Selskabslokaler	16.913	5	35
119	9	Diverse udgifter	248.487	105	125
Variable udgifter i alt			2.797.843	2.331	2.670



Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note		BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2013	2014		
		(Urevideret)			
Henlæggelser					
120	18	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.714.511	2.278	2.851
121	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	352.000	352	351
123	21	Tab ved fraflytninger	0	184	0
		Henlæggelser i alt	3.066.511	2.814	3.202
		Ordinære udgifter i alt	13.179.376	12.522	13.508
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afdrag, konto 303.1	662.316		
		2. Renter	965.839		
		2. Bidrag	74.963	1.704	1.701
126		Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afskrivning, konto 303.1	212.000	212	244
		2. Fraflyttet lejers godtgjorte forbedringer, konto 303.4	3.962	0	3
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab på fraflyttere	116.889	176	96
		2. Dækket af henlæggelser, konto 405	-116.889	-176	-96
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	43.638	44	44
133		Afvikling af underskud	557.632	558	267
134	10	Korrektioner tidligere år	28.563	0	0
		Ekstraordinær udgifter i alt	2.548.913	2.518	2.259
		Udgifter i alt	15.728.289	15.040	15.767
140		Årets overskud, der anvendes til: overføres til opsamlet resultat, konto 407	229.661	0	0
			15.957.950	15.040	15.767

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	13.215.648	13.217	13.261
	2. Ungdomsboliger	91.728	89	91
	3. Erhverv	1.499.841	1.443	1.662
	6. Garager	81.105	77	77
	8. Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	3.396	0	3
202	11 Renter	39.554	64	86
203	Andre ordinære indtægter:			
	12 1. Tilskud fra boligorganisationen	735.993	0	437
	8 2. Indtægter vaskeri	126.802	140	145
	8 4. Indtægter møde-/ selskabslokale	16.275	10	5
	Ordinære indtægter i alt	15.810.342	15.040	15.767
<u>Ekstraordinære indtægter</u>				
206	13 Korrektioner tidligere år	147.608	0	0
	Indtægter i alt	15.957.950	15.040	15.767

Balance pr. 31. december 2013

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

Aktiver

Anlægsaktiver

301	14	Ejendommens anskaffelsessum	14.424.665	14.425
303	15	Forbedringsarbejder mv.:		
		1. Forbedringsarbejder mv.	26.893.556	27.955
		3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	20.243	0

Anlægsaktiver i alt

41.338.464 **42.379**

Omsætningsaktiver

305		Tilgodehavender:		
16	1.	Boligafgifter	132.105	71
	2.	Beboerindskud	0	6
24	3.	Uafsluttet varmeregnskab	2.230.263	2.160
17	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 197.441)	871.754	703
24	5.	Afsluttet varmeregnskab	0	1
24	5.	Afsluttet elregnskab	351	0
24	5.	Afsluttet antenneregnskab	146.119	191
	6.	Andre debitorer	4.844	79
	7.	Forudbetalte udgifter	29.106	41

3.414.542 41

307		Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	39.035	5
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.922.671	6.408

7.922.671 6.408

Omsætningsaktiver i alt

11.376.248 **9.666**

Aktiver i alt

52.714.712 **52.045**



Balance pr. 31. december 2013

Konto Note		2012 i 1.000 kr.		
<u>Passiver</u>				
<u>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</u>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.025.989	7.391
402	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	553.340	592
404	20	Indvendig vedligeholdelse, B-ordning	67.337	67
405	21	Tab ved fraflytninger	566.561	683
		Henlæggelser i alt	8.213.227	8.734
407	22	Opsamlet resultat	-837.175	-1.624
		Henlæggelser inkl. opsamlet resultat	7.376.052	7.109
<u>Langfristet gæld</u>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408 Prioritetsgæld:				
		4. Finansstyrelsen	838.674	1.151
409		Beboerindskud	737.750	740
411		Afskrivningskonto	12.848.241	12.534
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	14.424.665	14.425
413		Andre realkreditlån:		
		1. Forbedringsarbejder	24.571.918	25.234
414		Andre beboerindskud	1.471.607	1.470
416	23	Anden langfristet gæld	266.140	103
		Langfristet gæld i alt	40.734.330	41.232
<u>Kortfristet gæld</u>				
419	24	Uafsluttet varmeregnskab	2.303.051	2.088
421	25	Skyldige omkostninger	1.438.186	749
422		Mellemregning med fraflyttere	11.737	2
423	26	Forudbetalte boligafgifter	121.175	138
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttet elregnskab	2.881	0
		5. Anden kortfristet gæld	727.300	727
		Kortfristet gæld i alt	4.604.330	3.704
		Passiver i alt	52.714.712	52.045

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	311.951		
	200 Prioritetsrenter	56.366		
	300 Bidrag	12.701		
		381.018		
105	Beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter:			
	100 Overført til dispositionsfonden	268.562		
	200 Overført til Landsdispositionsfonden	537.124		
		1.186.704	1.187	1.187
2	107 <u>Vandafgift</u>			
	100 Vandafgift	775.746	786	759
3	109 <u>Renovation</u>			
	100 Dagrenovation	544.340		
	300 Anden renovation	21.907		
		566.247	525	596
4	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 304,4 lejemålsenheder a kr. 3.502	1.066.009	1.081	1.142
	<u>Tillægsydelse:</u>			
	Varmeregnskab, 285 lejemål a kr. 149	42.465	41	43
	Elregnskab, 7 lejemål	0	0	1
		1.108.474	1.122	1.186
5	114 <u>Renholdelse</u>			
	100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	1.158.841	1.122	1.216
	300 Boligtilskud, ejendomsfunktionærer	15.590	16	15
	400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	26.691	11	16
	410 Telefon, ejendomsfunktionærer	23.773	24	22
	420 Kurser	1.920	4	6
	500 Trappevask	41.509	15	25
	510 Vinduespolering	8.454	0	12
	530 Rengøring	96.046	95	80
	540 Snebekæmpelse	82.578	80	70
	600 Skadedyrsbekæmpelse	36.134	15	15
	820 Kontorhold ejendomskontor	72.468	50	76
	900 Diverse, ejendomsfunktionærer	0	14	18
	950 Vedligeholdelse udenomsarealer	76.860	123	123
		1.640.864	1.569	1.694

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
6	115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
	120 Terræn, teknisk anlæg	10.113		
	130 Terræn, inventar	12.980		
	220 Bygning, klimaskærm, facade	1.633		
	230 Bygning, klimaskærm, tag	3.263		
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	13.028		
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	87.317		
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	68.285		
	410 Bygning, fælles, indvendig	71.737		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	65.610		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	107.128		
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	101.243		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	70.083		
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	15.419		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	5.588		
	610 Materiel, kørende	17.096		
	620 Materiel, andet	174.885		
		825.408	597	761
7	116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>			
	110 Terræn, konstruktion	286.594		
	120 Terræn, teknisk anlæg	39.272		
	130 Terræn, inventar	48.840		
	140 Terræn, beplantning	12.700		
	230 Bygning, klimaskærm, tag	88.907		
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	10.335		
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	416.558		
	410 Bygning, fælles, indvendig	79.843		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	161.204		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	675.198		
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	292.549		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	124.174		
	560 Bygning, teknisk anlæg/installation, vaskeri, fælles	364.461		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	450.968		
	610 Materiel, kørende	12.452		
	620 Materiel, andet	15.209		
		3.079.264	2.500	2.975
	401 Dækket af tidligere henlæggelse	-3.079.264	-2.500	-2.975
		0	0	0



Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
8	118 <u>Særlige aktiviteter</u>			
	<u>100 Vaskeri:</u>			
	100 Tilsyn og rengøring	11.050	0	5
	110 Reparation af maskiner	43.695	55	40
	160 Vaskekort	1.050	0	5
	190 Diverse	10.376	0	5
		66.171	55	55
203	200 Indtægter	-126.802	-140	-145
	Netto vaskeri	-60.631	-85	-90
	<u>300 Selskabslokaler:</u>			
	300 Rengøring, optælling mm.	0	5	5
	310 Reparation, vedligeholdelse	8.013	0	10
	320 Service, inventar	0	0	10
	370 Varme	8.900	0	10
		16.913	5	35
203	400 Indtægter møde-/ selskabslokale	-16.275	-10	-5
	Netto møde-/ selskabslokaler	638	-5	30
9	119 <u>Diverse udgifter</u>			
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	0	10	0
	400 Gebyrer m.m.	1.357	5	5
	600 Beboeraktiviteter	6.086	10	20
	700 Advokat	7.850	0	0
	900 Diverse	3.942	20	20
	900 Tilstandsrapport	229.252	0	0
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	60	80
		248.487	105	125
10	134 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u>			
	Forsikringskasse ej dækket	16.830		
	Forudbetalt leje udbetalt	9.236		
	Renter 2010 tilbageført	2.497		
		28.563	0	0

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2013	2014
		(Urevideret)	
11	202 <u>Renter</u>		
	1. Rente af mellemregning med boligorganisationen, 0,33%	36.200	
	3. Egne midler udlagt i forbedringsarbejder	1.036	
	4. Andre debitorer	2.318	
		39.554	64 86
12	203 <u>Tilskud fra boligorganisationen</u>		
	Tilskud vedr. ejendomsfunktionærs løn jan-feb 2013	70.230	
	Tilskud vedr. underskud	436.511	
	Tilskud vedr. tilstandsrapport	229.252	
		735.993	0 437.000
13	206 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u>		
	Vedligeholdelsesarbejde betalt af lejer	67.490	
	Uidentificeret skyldig omkostning tilbageført	79.058	
	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	200	
	Uafhængede tilgodehavender	860	
		147.608	0 0

Noter til årsregnskab for 2013

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

14 301 Ejendommens anskaffelsessum

Primosaldo	14.424.665	14.425
Kontant ejendomsværdi	257.000.000	257.000
Heraf grundværdi	57.267.900	57.268

15 303 Forbedringsarbejder:

Vinduer

Primosaldo	21.722.243	20.677
+ forbedringsarbejder i året	55.938	1.618
125 Årets afdrag	-432.650	-383
126 Årets afskrivning	-212.000	-190
	21.133.531	21.722

Elevatorer

Primosaldo	5.924.795	5.662
+ forbedringsarbejder i året	0	473
125 Årets afdrag	-229.666	-210
	5.695.129	5.925

Udbygning kollegieværelser - NG 9

Primosaldo	307.593	0
- overført til driften	-307.593	308
	0	308

Renovering varmekælder (afd 1+2)

Primosaldo	0	0
+ forbedringsarbejder i året	64.896	0
	64.896	0

Forbedringsarbejder i alt

26.893.556 27.955

Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål

Primosaldo	0	0
+ forbedringsarbejder i året	24.205	0
126 Årets afskrivning	-3.962	0

Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt

20.243 0

Forbedringsarbejder i alt

26.913.799 27.955

Der er budgetteret med afskrivning på ovenstående forbedringsarbejder m.v. over en periode på maksimum 10 år.



Noter til årsregnskab for 2013


Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
16	305 <u>Boligafgifter</u>		
	Beboere	132.105	71
17	305 <u>Fraflytninger</u>		
	Fraflyttede beboere	871.754	703
18	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	7.390.742	6.177
116	Anvendt	-3.079.264	-1.471
	Saldo før henlæggelse	4.311.478	4.706
120	Årets budgetterede henlæggelse	2.278.000	2.034
120	Ekstraordinær henlæggelse grundet tilskud	436.511	651
		7.025.989	7.391
19	402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u>		
	Primosaldo	592.145	518
121	Årets henlæggelse	352.000	350
117	Anvendt	-390.805	-275
		553.340	592
20	404 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning</u>		
	Primosaldo	67.337	67
21	405 <u>Tab ved fraflytninger</u>		
	Primosaldo	683.450	829
123	Årets henlæggelse	0	175
130	Anvendt	-116.889	-321
		566.561	683
22	407 <u>Opsamlet resultat</u>		
	Primosaldo	-1.624.468	-2.788
133	Budgetmæssig afvikling af underskud	557.632	651
140	Årets overskud	229.661	513
		-837.175	-1.624
23	416 <u>Anden langfristet gæld</u>		
	Deposita erhverv	239.079	89
	Deposita garager	5.828	0
	Deposita ungdomsboliger	21.233	13
		266.140	103

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
24	<u>Forbrugsregnskaber:</u>		
	Varmeregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet varmeregnskab:</u>		
	419.100 Opkrævet a conto	2.303.051	2.088
	305.300 Forbrug	-2.230.263	-2.160
		72.788	-72
	<u>Afsluttet varmeregnskab:</u>		
305	Aftalt afdragsordning	0	1
	Elregnskab, skæring pr. 1. januar		
305	<u>Afsluttet elregnskab:</u>		
	Aftalt afdragsordning	351	0
305	<u>Antenneregnskab:</u>		
	Overført resultat	191.427	126
	Kabel TV	1.030.652	963
	Copy-Dan, Koda	121.064	102
	Vedligeholdelse	347	0
	Administrationsgebyr	41.389	38
		1.384.879	1.229
	Antennebidrag	-1.238.760	-1.038
305	Årets resultat, der overføres til næste år	146.119	191
25	421 <u>Skyldige omkostninger</u>		
	Diverse kreditorer	1.310.686	
	Feriepengeforpligtelse	127.500	
		1.438.186	749
26	423 <u>Forudbetalte boligafgifter</u>		
	Forudbetalinger 31.12.2013	121.175	138

Administrationspåtegning

Glostrup, den 13. maj 2014
Lægeforeningens Boliger



Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Lægeforeningens Boliger

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Lægeforeningens Boliger, afdeling 1 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 13. maj 2014

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor