

Lægeforeningens Boliger

Afdeling 1 Nyborggade

Årsregnskab for 2015

Boligorganisation:

Administrator:

Tilsynsførende kommune:

LBF-nr.: 0820

LBF nr. : 214

Kommunenr. 101

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

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

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

	Antal rum	M ²	Antal lejemål	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
Erhvervslejemål		17.600,0	279		279,0
		1.262,0	4	1 pr. påbegyndt 60 m ²	22,0
Garager/carporte			16	1/5	3,2
I alt for afdelingen		18.862,0			304,2

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	759	01-01-2015	2,8%	780 pr. m²	370.000

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den


Peter Jørgensen
Formand

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Konto Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2015	2016	
		(Urevideret)	

Udgifter

Ordinære udgifter

105	1	Nettokapitaludgifter	1.186.704	1.187	1.187
-----	---	-----------------------------	------------------	-------	-------

Offentlige og andre faste udgifter

106		Ejendomsskatter	1.792.181	1.785	1.900
107	2	Vandafgift	397.841	822	618
109	3	Renovation	612.196	639	635
110		Forsikringer	447.059	481	471
111		Ejendommens energiforbrug:			
		1. El	376.529	381	341
		3. Målerservice	193.000	193	192
112		Administration:			
	4	1. Administrationsbidrag	1.196.490	1.196	1.203
		2. Bidrag til dispositionsfonden, kr. 554 pr. lejemålsenhed	0	0	172
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	15.600	16	16
		2. G-indskud	1.081.315	1.099	1.113

Offentlige og andre faste udgifter i alt

6.112.211 6.612 6.661

Variable udgifter

114	5	Renholdelse	1.668.718	1.892	1.790
115	6	Almindelig vedligeholdelse	305.751	736	622
116	7	Planlagt og periodisk ved- ligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	2.744.057	3.139	2.779
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-2.744.057	-3.139	-2.779
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	418.861	328	337
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-418.861	-328	-337
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	54.809	56	76
		3. Selskabslokaler	55.228	35	33
119	9	Diverse udgifter	92.324	115	290

Variable udgifter i alt

2.176.830 2.834 2.811

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Konto Note			BUDGET i 1.000 kr. 2015 2016 (Urevideret)		
<u>Henlæggelser</u>					
120	17	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.741.000	2.741	2.851
121	18	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	351.000	351	351
Henlæggelser i alt			3.092.000	3.092	3.202
Ordinære udgifter i alt			12.567.745	13.725	13.861
<u>Ekstraordinære udgifter</u>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afdrag, konto 303.1	735.203		
		2. Renter	925.100		
		2. Bidrag	72.406	1.732.709	1.841 2.008
126		Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afskrivning, konto 303.1	363.490	267	252
		2. Fraflyttet lejers godtgjorte forbedringer, konto 303.4	3.396	366.886	4 3
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab på fraflyttere	186.960	95	98
		2. Dækket af henlæggelser, konto 405	-96.621	-95	-98
		3. Dækket af dispositionsfonden	-90.339	0	0
131		Andre renter:			
		1. Renter til boligorganisationen	23.989	0	44
		3. Diverse renter	43.773	44	0
133		Afvikling af underskud	0	400	0
134	10	Korrektioner tidligere år	14.674	0	0
Ekstraordinær udgifter i alt			2.182.031	2.556	2.307
Udgifter i alt			14.749.776	16.281	16.168
Årets overskud, der anvendes til:					
140		Ekstraordinær afskrivning, konto 303	1.257.484	0	0
			16.007.260	16.281	16.168

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Konto Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2015	2016	
		(Urevideret)	

Indtægter

Ordinære indtægter

201	Boligaftager og lejer			
	1. Beboelse	13.641.168	13.642	13.790
	1.1 Moderniseringer, individuelle	145.191	15	171
	2. Ungdomsboliger	94.692	93	94
	3. Erhverv	1.797.262	1.799	1.830
	6. Garager	78.340	77	77
	8. Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	3.396	4	3
202	11 Renter	36.160	64	48
203	Andre ordinære indtægter:			
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0	437	0
8	2. Indtægter vaskeri	184.076	140	150
8	4. Indtægter møde-/ selskabslokale	8.418	10	5
	Ordinære indtægter i alt	15.988.703	16.281	16.168
	<u>Ekstraordinære indtægter</u>			
206	12 Korrektioner tidligere år	18.557	0	0
	Indtægter i alt	16.007.260	16.281	16.168

Balance pr. 31. december 2015

Konto	Note	2014 i 1.000 kr.
-------	------	---------------------

Aktiver

Anlægsaktiver

301	13	Ejendommens anskaffelsessum	14.424.665	14.425
303	14	Forbedringsarbejder mv.:		
	1.	Forbedringsarbejder mv.	29.015.719	29.579
	3.	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	13.451	17
		Anlægsaktiver i alt	43.453.835	44.021

Omsætningsaktiver

305		Tilgodehavender:		
15	1.	Boligafgifter	17.735	92
22	3.	Uafsluttet varmeregnskab	1.711.052	2.124
22	3.	Uafsluttet elregnskab	4.999	0
16	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 213.946)	391.178	438
	6.	Andre debitorer	1.492.364	36
	7.	Forudbetalte udgifter	672.442	667
307		Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	5.811	9
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.758.883	6.864
		Omsætningsaktiver i alt	12.054.464	10.230
		Aktiver i alt	55.508.299	54.251

Balance pr. 31. december 2015

Konto Note		2014 i 1.000 kr.	
<u>Passiver</u>			
<u>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</u>			
401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.462.660 7.466
402	18	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	545.586 613
404	19	Indvendig vedligeholdelse, B-ordning	67.337 67
405	20	Tab ved fraflytninger	373.813 471
		Henlæggelser i alt	8.449.396 8.617
<u>Langfristet gæld</u>			
Finansiering af anskaffelsessum:			
408	Prioritetsgæld:		
	4.	Finansstyrelsen	164.112 510
409		Beboerindskud	737.750 738
411		Afskrivningskonto	13.522.803 13.177
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	14.424.665 14.425
413	Andre realkreditlån:		
	1.	Forbedringsarbejder	26.123.748 23.884
414		Andre beboerindskud	1.764.001 1.595
416	21	Anden langfristet gæld	247.627 265
		Langfristet gæld i alt	42.560.041 40.169
<u>Kortfristet gæld</u>			
419	22	Uafsluttet varmeregnskab	2.518.538 2.479
419	22	Uafsluttet elregnskab	12.950 0
421	23	Skyldige omkostninger	1.124.324 2.060
422		Mellemregning med fraflyttere	0 11
423	24	Forudbetalte boligafgifter	115.750 177
425	Anden kortfristet gæld:		
	22	3. Afsluttet elregnskab	0 11
		5. Anden kortfristet gæld	727.300 727
		Kortfristet gæld i alt	4.498.862 5.465
		Passiver i alt	55.508.299 54.251

Noter til årsregnskab for 2015

Note Konto		BUDGET i 1.000 kr. 2015 2016 (Urevideret)		
1	105 <u>Nettokapitaludgifter</u>			
	Afdelingen er prioriteret med nominallån			
101	100 Prioritetsafdrag	346.018		
	200 Prioritetsrenter	22.299		
	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	397.841	822	618
3	109 <u>Renovation</u>			
	100 Dagrenovation	600.773		
	300 Anden renovation	11.423		
		612.196	639	635
4	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 304,2 lejemålsenheder a kr. 3.787	1.152.005	1.152	1.158
	<u>Tillægssydelses:</u>			
	Varmeregnskab, 280 lejemål a kr. 155	43.400	43	44
	Elregnskab, 7 lejemål a kr. 155	1.085	1	1
		1.196.490	1.196	1.203

Noter til årsregnskab for 2015

Note	Konto	BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2015	2016
		(Urevideret)	

5 114 Renholdelse

100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	1.130.940	1.415	1.464
300 Boligtilskud, ejendomsfunktionærer	10.718	14	0
400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	16.002	18	18
410 Telefon, ejendomsfunktionærer	19.057	25	21
420 Kurser	10.169	7	7
490 Diverse	0	18	18
500 Trappevask	132.801	0	50
510 Vinduespolering	0	10	10
530 Rengøring	196.076	102	52
540 Snebekæmpelse	24.912	88	28
600 Skadedyrsbekæmpelse	10.303	30	6
820 Kontorhold ejendomskontor	44.682	77	25
830 IT ejendomskontor	2.095	0	0
840 Måtter ejendomskontor	0	0	1
950 Vedligeholdelse udenomsarealer	70.963	90	90
	1.668.718	1.892	1.790

6 115 Almindelig vedligeholdelse

110 Terræn, konstruktion	167		
230 Bygning, klimaskærm, tag	1.695		
260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	11.104		
310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	13.883		
320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	58.500		
410 Bygning, fælles, indvendig	18.172		
510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	1.159		
520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	101.728		
540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	8.528		
550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	24.975		
570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	3.126		
580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	6.528		
610 Materiel, kørende	9.108		
620 Materiel, andet	47.078		
	305.751	736	622

Note Konto		BUDGET i 1.000 kr. 2015 2016 (Urevideret)	
7	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	110 Terræn, konstruktion	44.298	50 0
	120 Terræn, teknisk anlæg	20.072	27 27
	130 Terræn, inventar	59.909	150 40
	140 Terræn, beplantning	87.430	100 102
	210 Bygning, klimaskærm, fundament	0	15 0
	220 Bygning, klimaskærm, facade	726	228 53
	230 Bygning, klimaskærm, tag	259.369	118 11
	240 Bygning, klimaskærm, altaner og altangange	0	114 100
	250 Bygning, klimaskærm, trapper og ramper	0	26 0
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	81.083	509 118
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	896.367	510 510
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	142.917	170 260
	410 Bygning, fælles, indvendig	480.477	554 616
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	95.983	52 100
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	12.595	0 0
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	56.438	40 262
	560 Bygning, teknisk anlæg/installation, vaskeri, fælles	0	50 50
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	8.761	103 207
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	497.632	323 323
		2.744.057	3.139 2.779
401	Dækket af tidligere henlæggelse	-2.744.057	-3.139 -2.779
		0	0 0
8	118 Særlige aktiviteter		
	100 Vaskeri:		
	100 Tilsyn og rengøring	2.114	10 13
	110 Reparation af maskiner	41.112	35 50
	160 Vaskekort	2.094	1 3
	190 Diverse	9.489	10 10
		54.809	56 76
203	200 Indtægter	-184.076	-140 -150
	Netto vaskeri	-129.267	-84 -74
	300 Selskabslokaler:		
	300 Rengøring, optælling mm.	7.316	5 11
	310 Reparation, vedligeholdelse	39.829	10 8
	320 Service, inventar	0	10 5
	370 Varme	8.083	10 9
		55.228	35 33
203	400 Indtægter møde-/ selskabslokale	-8.418	-10 -5
	Netto møde-/ selskabslokaler	46.810	25 28

Noter til årsregnskab for 2015

Note Konto		BUDGET i 1.000 kr. 2015 2016 (Urevideret)	
9	119 Diverse udgifter		
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	36.203	0 0
	400 Gebyrer m.m.	412	5 6
	410 Nyanskaffelser kontor	1.776	0 0
	420 Kontorartikler og tryksager	48.616	0 54
	500 Annoncer	2.621	0 0
	600 Beboeraktiviteter	2.696	10 10
	900 Diverse	0	20 20
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	80 200
		92.324	115 290
10	134 Korrektioner vedrørende tidligere år		
	Regulering målerpasning 2014	14.674	0 0
11	202 Renter		
	3. Egne midler udlagt i forbedringsarbejder	36.160	
		36.160	64 48
12	206 Korrektioner vedrørende tidligere år		
	Regulering varme selskabslokale m.m.	9.591	
	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	6.513	
	Uafhængede tilgodehavender	2.453	
		18.557	0 0

Noter til årsregnskab for 2015

Note	Konto	2014 i 1.000 kr.
------	-------	---------------------

13 301 Ejendommens anskaffelsessum

Primosaldo	14.424.665	14.425
Kontant ejendomsværdi	257.000.000	257.000
Heraf grundværdi	57.267.900	57.268

14 303 Forbedringsarbejder:

Vinduer

Primosaldo	20.286.992	21.134
125 Årets afdrag	-467.423	-450
126 Årets afskrivning	-252.000	-397
140 Ekstraordinær afskrivning	-1.257.484	
	18.310.085	20.287

Elevatorer

Primosaldo	5.456.863	5.695
125 Årets afdrag	-247.190	-238
	5.209.673	5.457

Renovering varmekælder (afd 1+2)

Primosaldo	2.611.807	65
+ forbedringsarbejder i året	-697.807	2.547
	1.914.000	2.612

Køkkensager 2014-15

Primosaldo	1.222.981	0
+ forbedringsarbejder i året	1.752.019	1.244
125 Årets afdrag	-20.590	0
126 Årets afskrivning	0	-21
	2.954.410	1.223

Køkkensager fra 1/9-15

Primosaldo	0	0
+ forbedringsarbejder i året	739.041	0
126 Årets afskrivning	-111.490	0
	627.551	0

Forbedringsarbejder i alt

29.015.719	29.579
------------	--------

Noter til årsregnskab for 2015

Note Konto		2014 i 1.000 kr.	
	<u>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål</u>		
	Primosaldo	16.847	20
126	Årets afskrivning	-3.396	-3
	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	13.451	17
	Forbedringsarbejder i alt	29.029.170	29.596
15	305 <u>Boligafgifter</u>		
	Beboere	17.735	92
16	305 <u>Fraflytninger</u>		
	Fraflyttede beboere	391.178	438
17	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	7.465.716	7.026
116	Anvendt	-2.744.056	-2.411
	Saldo før henlæggelse	4.721.660	4.615
120	Årets henlæggelse	2.741.000	2.851
		7.462.660	7.466
18	402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u>		
	Primosaldo	613.447	553
121	Årets henlæggelse	351.000	351
117	Anvendt	-418.861	-291
		545.586	613
19	404 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning</u>		
	Primosaldo	67.337	67
		67.337	67
20	405 <u>Tab ved fraflytninger</u>		
	Primosaldo	470.434	567
130	Anvendt	-96.621	-96
		373.813	471
21	416 <u>Anden langfristet gæld</u>		
	Deposita erhverv	219.869	239
	Deposita garager	5.923	6
	Deposita ungdomsboliger	21.835	20
		247.627	265

Noter til årsregnskab for 2015

Note	Konto	2014 i 1.000 kr.
------	-------	---------------------

22 Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab, skæring pr. 31. december

Uafsluttet varmeregnskab:

419.100 Opkrævet a conto	2.518.538	2.479
305.300 Forbrug	-1.711.052	-2.124
	807.486	355

Elregnskab, skæring pr. 31. december

Uafsluttet elregnskab:

419.300 Opkrævet a conto	12.950	0
305.330 Forbrug	-4.999	0
	7.951	0

425 Tilbagebetalinger	0	11
-----------------------	----------	-----------

23 421 Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger	482.933	
Kreditorer	349.891	
Feriepengeforpligtelse	128.500	
Byggecreditorer	163.000	
	1.124.324	2.059

24 423 Forudbetalte boligafgifter

Forudbetalinger 31.12.2015	115.750	177
----------------------------	----------------	------------

Administrationspåtegning

Glostrup, den 19. april 2016
Postfunktionærenes Andels-Boligforening



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 2015, 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 fejlinformation, 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 revisionsskik 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 2015 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

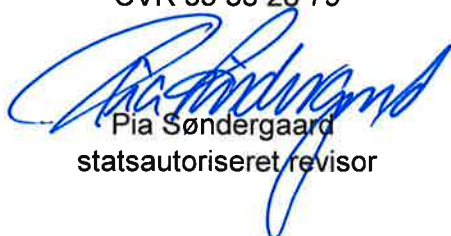
Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 19. april 2016

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 35 38 28 79



Pia Søndergaard

statsautoriseret revisor