

Lægeforeningens Boliger Afdeling 1 Nyborggade Årsregnskab for 2012

Boligorganisation:

LBF-nr.: 820
Lægeforeningens
Boliger
Stationsparken 24
2600 Glostrup
Telefon 43 42 02 22
www.b-lb.dk

Administrator:

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

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 101
Københavns Kommune
Center for Bydesign
Njalsgade 13
2300 København S
Telefon 33 66 33 66
www.kk.dk

	Antal rum	M ²	Antal lejemaal	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	1	2.760,0	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
		17.480,0	279		279,0
Erhvervslejemål		1.262,0	6	1 pr. påbegyndt 60 m ²	22,0
Garager/carporte			17	1/5	3,4
I alt for afdelingen		18.742,0			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	Arsbasis
Boliger	753,76	01-01-2012	0,0%	753,76 pr. m²	0

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den

Alex F. Rasmussen
Formand



Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto Note		BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2012	2013		
		(Urevideret)			
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105	1	Nettokapitaludgifter	1.186.704	1.187	1.187
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.480.894	1.462	1.570
107	2	Vandafgift	715.960	902	786
109	3	Renovation	519.439	578	526
110		Forsikringer	419.891	430	511
111		Ejendommens energiforbrug:			
		1. El	430.056	428	436
		3. Målerservice	183.636	161	167
112		Administration:			
	4	1. Administrationsbidrag	875.993	1.016	1.122
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	15.600	16	16
		2. G-indskud	1.017.976	1.008	1.056
Offentlige og andre faste udgifter i alt			5.659.445	6.002	6.190
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.490.552	1.519	1.569
115	6	Almindelig vedligeholdelse	742.773	600	597
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.470.999	1.981	2.500
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-1.470.999	0	-1.981
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	275.465	350	355
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-275.465	0	-350
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	44.854	65	55
		3. Selskabslokaler	36.136	5	5
119	9	Diverse udgifter	41.517	121	105
Variable udgifter i alt			2.355.832	2.310	2.331



Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto Note		BUDGET			
		i 1.000 kr.			
		2012	2013		
		(Urevideret)			
Henlæggelser					
120	17	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.684.604	2.034	2.278
121	18	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	350.000	350	352
123	20	Tab ved fraflytninger	175.000	175	184
		Henlæggelser i alt	3.209.604	2.559	2.814
		Ordinære udgifter i alt	12.411.585	12.058	12.522
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afdrag, konto 303.1	593.311		
		2. Renter	1.084.109		
		2. Bidrag	75.129		
			1.752.549	1.914	1.704
126		Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
		1. Afskrivning, konto 303.1	189.502	190	212
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab på fraflyttere	320.729	175	176
		2. Dækket af henlæggelser, konto 405	-320.729	-175	-176
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	43.638	0	44
133		Afvikling af underskud	650.604	651	558
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse	24.204	0	0
		Ekstraordinær udgifter i alt	2.660.497	2.754	2.518
		Udgifter i alt	15.072.082	14.812	15.040
		Årets overskud, der anvendes til:			
140		overføres til opsamlet resultat, konto 407	513.088	0	0
			15.585.170	14.812	15.040

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

Konto Note		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
<u>Indtægter</u>				
<u>Ordinære indtægter</u>				
201	Boligafgifter og lejer			
	1. Beboelse	13.084.848	13.084	13.217
	2. Ungdomsboliger	90.852	91	89
	3. Erhverv	1.377.944	1.289	1.443
	6. Garager	70.029	67	77
	8. Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	566	0	0
202	10 Renter	70.081	126	64
203	Andre ordinære indtægter:			
	1. Tilskud fra boligorganisationen	691.414	0	0
8	2. Indtægter vaskeri	152.081	140	140
8	3. Andel af fællesfaciliteters drift	5.250	15	10
	Ordinære indtægter i alt	15.543.065	14.812	15.040
<u>Ekstraordinære indtægter</u>				
204	11 Andre indtægter	4.000	0	0
206	12 Korrektioner tidligere år	38.105	0	0
	Indtægter i alt	15.585.170	14.812	15.040

Balance pr. 31. december 2012

Konto Note	2011 i 1.000 kr.
------------	---------------------

Aktiver

Anlægsaktiver

301	13	Ejendommens anskaffelsessum		14.424.665	14.425
303	14	Forbedringsarbejder mv.:			
		1. Forbedringsarbejder mv.		27.954.632	26.339
				42.379.297	40.764

Anlægsaktiver i alt

Omsætningsaktiver

305		Tilgodehavender:			
15	1.	Boligafgifter	71.419		41
	2.	Beboerindskud	5.800		0
23	3.	Uafsluttet varmeregnskab	2.159.764		2.067
16	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 300.891)	702.734		963
23	5.	Afsluttet varmeregnskab	1.258		10
23	5.	Afsluttet antenneregnskab	191.428		126
	6.	Andre debitorer	78.909		394
	7.	Forudbetalte udgifter	41.003	3.252.315	80
307		Likvide beholdninger:			
	1.	Kassebeholdning		5.000	5
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen		6.408.393	3.482
				9.665.708	7.167
Omsætningsaktiver i alt				9.665.708	7.167
Aktiver i alt				52.045.005	47.931

Balance pr. 31. december 2012

Konto Note	2011 i 1.000 kr.
------------	---------------------

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.390.741	6.177
402	18	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	592.145	518
404	19	Indvendig vedligeholdelse, B-ordning	67.337	67
405	20	Tab ved fraflytninger	683.450	829
Henlæggelser i alt			8.733.673	7.591
407	21	Opsamlet resultat	-1.624.468	-2.788
Henlæggelser inkl. opsamlet resultat			7.109.205	4.803

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum:

408	Prioritetsgæld:			
	4.	Finansstyrelsen	1.150.625	1.447
409		Beboerindskud	739.750	740
411		Afskrivningskonto	12.534.290	12.238
Finansiering af anskaffelsessum i alt			14.424.665	14.425
413	Andre realkreditlån:			
	1.	Forbedringsarbejder	25.234.235	23.739
414		Andre beboerindskud	1.469.840	1.167
416	22	Anden langfristet gæld	103.221	103
Langfristet gæld i alt			41.231.961	39.433

Kortfristet gæld

419	23	Uafsluttet varmeregnskab	2.088.195	1.841
421	24	Skyldige omkostninger	748.751	965
422		Mellemregning med fraflyttere	1.616	5
423	25	Forudbetalte boligafgifter	137.977	157
425	Anden kortfristet gæld:			
	5.	Lægeforeningens Boligers Fond	727.300	727
Kortfristet gæld i alt			3.703.839	3.695
Passiver i alt			52.045.005	47.931



Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
1	105 <u>Nettokapitaludgifter</u>			
	Afdelingen er prioriteret med nominallån			
101	100 Prioritetsafdrag	296.197		
	200 Prioritetsrenter	72.121		
	300 Bidrag	12.700		
		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	715.960	902	786
3	109 <u>Renovation</u>			
	100 Dagrenovation	486.008		
	300 Anden renovation	33.431		
		519.439	578	526
4	112 <u>Administrationsbidrag</u>			
	Grundbidrag, 304,4 lejemålsenheder a kr. 2.741	834.372	940	1.081
	<u>Tillægsydelser:</u>			
	Varmeregnskab, 285 lejemål a kr. 146	41.621	76	41
		875.993	1.016	1.122
5	114 <u>Renholdelse</u>			
	100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	1.231.887	1.197	1.122
	300 Boligtilskud, ejendomsfunktionærer	15.583	0	16
	400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	5.777	0	11
	410 Telefon, ejendomsfunktionærer	21.351	25	24
	420 Kurser	2.163	0	4
	500 Trappevask	23.469	0	15
	510 Vinduespolering	4.253	0	0
	530 Rengøring	81.761	182	95
	540 Snebekæmpelse	23.271	80	80
	600 Skadedyrsbekæmpelse	7.804	0	15
	820 Kontorhold ejendomskontor	72.044	30	50
	900 Diverse, ejendomsfunktionærer	1.189	5	14
	950 Vedligeholdelse udenomsarealer	0	0	123
		1.490.552	1.519	1.569

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
6	115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
	200 Primære bygningsdele	1.738		
	300 Kompletterende bygningsdele	65.762		
	400 Overfladebeklædninger	15.294		
	500 VVS-anlæg	298.447		
	600 El-anlæg	114.637		
	700 Andet inventar og udstyr	3.876		
	800 Øvrige bygningsdele og anlæg	161.807		
	850 Konsulentbistand	81.212		
		742.773	600	597
7	116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>			
	200 Primære bygningsdele	48.062		
	300 Kompletterende bygningsdele	126.394		
	400 Overfladebeklædninger	299.648		
	500 VVS-anlæg	426.294		
	600 El-anlæg	321.162		
	700 Andet inventar og udstyr	71.750		
	800 Øvrige bygningsdele og anlæg	177.689		
		1.470.999	1.981	2.500
	401 Dækket af tidligere henlæggelse	-1.470.999	-1.981	-2.500
		0	0	0
8	118 <u>Særlige aktiviteter</u>			
	<u>100 Vaskeri:</u>			
	110 Reparation af maskiner	31.973	55	55
	160 Vaskekort	3.291	0	0
	170 Telefon	0	10	0
	190 Diverse	9.590	0	0
		44.854	65	55
203	200 Indtægter	-152.081	-140	-140
	Netto vaskeri	-107.227	-75	-85

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2012	2013	
		(Urevideret)		
300 Selskabslokaler:				
	300 Rengøring, optælling mm.	3.872	5	5
	310 Reparation, vedligeholdelse	8.771	0	0
	320 Service, inventar	17.149	0	0
	370 Varme	6.344	0	0
		36.136	5	5
203	300 Andel fællesfaciliteters drift	-5.250	-15	-10
	Netto møde-/ selskabslokaler	30.886	-10	-5
9 119 Diverse udgifter				
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	0	7	10
	400 Gebyrer m.m.	931	29	5
	410 Nyanskaffelser kontor	4.479	0	0
	600 Beboeraktiviteter	19.112	10	10
	900 Diverse	16.995	75	20
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	0	60
		41.517	121	105
10 202 Renter				
	1. Rente af mellemregning med boligorganisationen, 1,38%	68.738		
	3. Egne midler udlagt i forbedringsarbejder	1.343		
		70.081	126	64
11 204 Andre Indtægter				
	Indtægt gavlreklame	4.000	0	0
12 206 Korrektioner vedrørende tidligere år				
	Forskringssager	10.706		
	Tilbagebetaling fra kreditor	3.750		
	Kreditor faktura	18.750		
	Uafhentede tilgodehavender	4.899		
		38.105	0	0

Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
13	301 <u>Ejendommens anskaffelsessum</u>		
	Primosaldo	14.424.665	14.425
	Kontant ejendomsværdi	257.000.000	257.000
	Heraf grundværdi	57.267.900	57.268
14	303 <u>Forbedringsarbejder:</u>		
	<u>Vinduer</u>		
	Primosaldo	20.677.225	21.228
	+ forbedringsarbejder i året	1.617.711	-278
125	Årets afdrag	-383.192	-273
126	Årets afskrivning	-189.502	0
		21.722.242	20.677
	<u>Elevatorer</u>		
	Primosaldo	5.661.853	5.835
	+ forbedringsarbejder i året	473.063	-8
125	Årets afdrag	-210.119	-166
		5.924.797	5.662
	<u>Udbygning kollegieværelser - NG 9</u>		
	Primosaldo	0	0
	+ forbedringsarbejder i året	307.593	0
		307.593	0
	Forbedringsarbejder i alt	27.954.632	26.339
15	305 <u>Boligafgifter</u>		
	Beboere	71.419	41
16	305 <u>Fraflytninger</u>		
	Fraflyttede beboere	702.734	963
17	401 <u>Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u>		
	Primosaldo	6.177.136	4.740
116	Anvendt	-1.470.999	-933
	Saldo før henlæggelse	4.706.137	3.807
120	Årets henlæggelse	2.684.604	2.371
		7.390.741	6.177



Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
18	402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u>		
	Primosaldo	517.610	265
121	Årets henlæggelse	350.000	350
117	Anvendt	-275.465	-97
		592.145	518
19	404 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning</u>		
	Primosaldo	67.337	67
20	405 <u>Tab ved fraflytninger</u>		
	Primosaldo	829.179	499
123	Årets henlæggelse	175.000	330
130	Anvendt	-320.729	0
		683.450	829
21	407 <u>Opsamlet resultat</u>		
	Primosaldo	-2.788.160	-3.910
133	Budgetmæssig afvikling	650.604	657
140	Årets overskud	513.088	465
		-1.624.468	-2.788
22	416 <u>Anden langfristet gæld</u>		
	Deposita erhverv	89.841	90
	Deposita ungdomsboliger	13.380	13
		103.221	103
23	<u>Forbrugsregnskaber:</u>		
	Varmeregnskab, skæring pr. 1. januar		
	<u>Uafsluttet varmeregnskab:</u>		
	419.100 Opkrævet a conto	2.088.195	1.841
	305.300 Forbrug	-2.159.764	-2.067
		-71.569	-226
	305 <u>Afsluttet varmeregnskab:</u>		
	Aftalt afdragsordning	1.258	10



Noter til årsregnskab for 2012

Note Konto		2011 i 1.000 kr.	
305	<u>Antenneregnskab:</u>		
	Overført resultat	126.232	53
	Kabel TV	962.915	981
	Copy-Dan, Koda	102.252	0
	Administrationsgebyr	37.909	0
		1.229.308	1.034
	Antennebidrag	-1.037.880	-907
305	Årets resultat, der overføres til næste år	191.428	126
24	421 <u>Skyldige omkostninger</u>		
	Diverse kreditorer	448.771	
	Feriepengeforpligtelse	139.300	
	Honorar varmeregnskab	160.680	
		748.751	965
25	423 <u>Forudbetalte boligafgifter</u>		
	Forudbetalinger 31.12.2012	137.977	157

Administrationspåtegning

Glostrup, den 30. april 2013

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 2012, 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 vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsetik 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 vor 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 2012 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsafklæggelse.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

København, den 30. april 2013
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor