

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling 5501

Regnskabsperiode:

1. januar 2008 31. december 2008

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Lægeforeningens Boliger v/Dan Ejendomme as Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup Tlf. 39 46 62 53 Faxnr. 70 30 20 21 E-mail: jha@dan-ejendomme.dk	LBF afdelingsnummer: 101 Nyborggade Nyborggade 1-11 2100 København Ø	Københavns Kommune Rådhuset Njalsgade 13 2300 København S Tlf. 33 66 12 90 Faxnr. 33 66 70 20 E-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk Kommunenr. 102
CVRnr. 151 11 615		

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Samlet antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	2.760,00	60	1	60
Familieboliger	2	6.198,40	104	1	104
Familieboliger	3	4.380,00	60	1	60
Familieboliger	4	4.152,00	48	1	48
Enkeltværelser	1	120,00	7	1	7
Boliger i alt		17.610,40	279		279
Erhvervslejemål		1.510,00	6	1 pr. 60 m2	26
Carporte/Garager		367,00	18	1/5	4
Lejemålsenheder og m2 i alt		19.487,40	303		309

Matrikelbetegnelser i afdelingen:	BBR-ejendomsnumre :
1173 Udenbys Klædebo Kvarter	66854-1
Skæringsdato for byggeregnskab eller driftsstart for afdelingen:	1961
Tilsagnsdato:	1960
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	505,67
Lejeændringer i årets løb:	Ja
Dato for sidste lejeændring:	1. januar 2008
Ændring i kr. på årsbasis:	354.852
Ændring i %:	3,74%
Ændring pr. m2:	18,21

Nøgletal for afdelingen:	Pr. lejemålsenhed	Pr. m2
Henlæggelser/opsparing	20.498,53 kr.	325,03 kr.
Likvider; mellemregning og bank	11.245,70 kr.	178,32 kr.
Underskudssaldo	-10.596,43 kr.	-168,02 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	8.575,48 kr.	135,98 kr.

A

Beboerfaciliteter og tekniske installationer:	Ja/Nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
Fællesvaskeri	Ja
Vandinstallation :	
Tostrengt vandsystem	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg/genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg/bioværk	Nej
Affald :	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
Forbrugsmåling :	
Vandmåling, individuel	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
Varmeforsyning :	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej
Installationer:	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej
Tørretumblere i de enkelte boliger	Nej
Komfurer i de enkelte boliger	Ja
Kogeplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Ja
Køleskabe i de enkelte boliger	Ja

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	1.186.713	1.187.000	1.187.000
	Offentlige og faste udgifter:			
106	Ejendomsskatter	1.184.472	1.130.000	1.230.000
107	2 Vandudgifter	859.393	690.000	788.000
109	3 Renovation	364.088	318.000	345.000
110	Forsikringer m.m.	312.163	269.000	301.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.1 El og varme til fællesarealer	402.097	313.000	327.000
	.3 Målerpasning m.v.	133.667	115.000	189.000
112	4 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	703.398	717.000	712.000
113	<u>Afdelingens pligtmæssige bidrag</u>			
	.1 A-Indskud 15.600		16.000	16.000
	.2 G-Indskud 945.389	960.989	945.000	973.000
	Offentlige og faste udgifter i alt	4.920.267	4.513.000	4.881.000
	Variable udgifter:			
114	5 Renholdelse	1.249.530	1.229.000	1.360.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	1.098.971	730.000	745.000
116	7 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug 1.550.853		2.181.000	3.273.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser -1.550.853	0	-2.181.000	-3.273.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v. 850.889		500.000	500.000
	.2 Dækket af henlæggelser -433.134	417.755	-500.000	-500.000
118	8 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri 525		32.000	20.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter 37.263		0	32.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v. 0		27.000	10.000
119	9 Diverse udgifter	55.906	164.000	104.000
	Variable udgifter i alt	2.859.949	2.182.000	2.271.000
10	Henlæggelser:			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.579.000	2.579.000	2.525.000
121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	500.000	500.000	500.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	405.000	105.000	105.000
	Henlæggelser i alt	3.484.000	3.184.000	3.130.000
	Samlede ordinære udgifter i alt	12.450.929	11.066.000	11.469.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:				
125	<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	.1 Afdrag (konto 303.1)	123.632		
	.2 Renter m.v.	298.486	422.118	200.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget		0	60.000
129	.1 Tab ved lejeledighed m.v.:	1.737	0	0
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-1.737	0	0
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	230.601	105.000	105.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-230.601	0	-105.000
131	<u>Andre renter:</u>			
	.3 Diverse renter		71.172	35.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	493.290	295.000	260.000
	UDGIFTER I ALT	12.944.220	11.361.000	11.729.000
	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	12.944.220	11.361.000	11.729.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	<u>Boligafgifter og leje:</u>			
11	.1 Almene familieboliger	9.854.148	9.856.000	10.140.000
	.2 Lette kollektivboliger	18.680	0	0
	.3 Erhverv	1.132.710	1.056.000	1.133.000
202	12 Renteindtægter	193.373	100.000	100.000
203	8 <u>Andre ordinære indtægter:</u>			
	.1 Tilskud fra Boligorganisationen	154.500	154.500	155.000
	.2 Drift af fællesvaskeri	67.630	120.000	120.000
	.4 Drift af selskabslokale m.v.	8.575	15.000	15.000
Ordinære indtægter i alt		11.429.617	11.301.500	11.663.000
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	13 Ekstraordinære indtægter	253	59.500	66.000
Ekstraordinære indtægter i alt		253	59.500	66.000
INDTÆGTER I ALT		11.429.870	11.361.000	11.729.000
Årets underskud som overføres til konto 407		1.514.350		
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		12.944.220	11.361.000	11.729.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	AKTIVER		Balance pr. 31.12.08	Sidste år 31.12.07 (1.000 kr.)
	Anlægsaktiver:			
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	14.424.665	14.425
		.1 Kontantværdi pr. 01.10.08	287.000.000	
		.2 Heraf udgør grundværdien	82.027.800	
		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	14.424.665	14.425
303		<u>Forbedringsarbejder:</u>		
15	.1	Forbedringsarbejder m.v.	31.299.405	29.180
		Anlægsaktiver i alt	45.724.070	43.605
	Omsætningsaktiver:			
305		<u>Tilgodehavender:</u>		
		.1 Leje inkl. varme	199.191	134
16	.4	Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	42.286	655
17	.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	301.357	443
18	.6	Andre debitorer	103.219	15
19	.7	Forudbetalte udgifter (periodisering)	262.085	657
307		<u>Likvide beholdninger:</u>		
		.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.474.921	3.836
		Omsætningsaktiver i alt	4.967.207	5.740
		AKTIVER I ALT	50.691.276	49.345

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note		Balance pr. 31.12.08	Sidste år 31.12.07
PASSIVER			(1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	20 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.289.581	4.261
402	21 Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning)	500.000	433
404	22 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	67.338	67
405	23 Tab ved lejeledighed og fraflytninger	477.128	305
Henlæggelser i alt		6.334.046	5.066
407	24 Underskud	-3.274.297	-1.760
Henlæggelser fratrasket evt. underskud		3.059.749	3.306
Langfristet gæld:			
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>			
408	25 Oprindelig prioritetsgæld	2.248.642	2.489
409	Beboerindskud	737.750	738
409	Kommuneindskud	2.000	2
412	Byggefondsindestående	11.436.273	11.196
Finansiering af anskaffelsessum		14.424.665	14.425
<u>Andre lån:</u>			
413	26 .1 Forbedringsarbejder m.v.	25.707.318	2.571
414	<u>Andre beboerindskud:</u>		
	.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	649.065	559
Langfristet gæld i alt		40.781.048	17.555
Kortfristet gæld:			
418	Gæld til boligorganisationen	0	0
421	27 Skyldige omkostninger	2.875.235	1.974
422	Mellemregning med fraflyttere	12.580	0
423	Deposita og forudbetalt leje	383.713	377
424	Banklån	3.572.769	26.097
28	.3 Afsluttede forbrugsregnskaber	6.183	36
Kortfristet gæld i alt		6.850.480	28.484
PASSIVER I ALT		50.691.277	49.345

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominal- og indekslån :			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	240.744	241.000	253.000
	.2	Prioritetsrenter	140.284	140.000	128.000
105	.1	Ydelser på afviklede prioriteter (udamortisering)	805.686	806.000	806.000
			1.186.713	1.187.000	1.187.000
2	107	Vandudgifter			
		Vandforbrug 21.374 m3 (13,5 måneder)	859.393	690.000	788.000
			859.393	690.000	788.000
3	109	Renovation			
		Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	359.783	316.000	329.000
		Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	4.305	2.000	16.000
			364.088	318.000	345.000
4	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 2.276,37	703.398	717.000	712.000
			703.398	717.000	712.000
5	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	364.921	529.000	423.000
		Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	882.340	700.000	927.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	2.269	0	10.000
			1.249.530	1.229.000	1.360.000
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
	.2	Primære bygningsdele	13.514	10.000	10.000
	.3	Kompletterende bygningsdele	101.512	100.000	102.000
	.4	Overfladebeklædning	194.272	50.000	51.000
	.5	VVS-Anlæg	347.046	300.000	306.000
	.6	El-Anlæg	371.449	150.000	153.000
	.7	Inventar og udstyr	15.409	80.000	82.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	55.769	40.000	41.000
			1.098.971	730.000	745.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		.2 Primære bygningsdele	5.065	0	46.000
		.3 Kompletterende bygningsdele	402.053	0	0
		.4 Overfladebeklædning	643.561	500.000	1.602.000
		.5 VVS-Anlæg	314.287	1.331.000	1.291.000
		.6 El-Anlæg	108.788	113.000	115.000
		.7 Inventar og udstyr	0	69.000	70.000
		.8 Øvrige dele og anlæg	77.100	168.000	149.000
			1.550.853	2.181.000	3.273.000
8	118	Særlige aktiviteter			
		.1 <u>Drift af fællesvaskeri</u>			
		Rengøring	0	32.000	0
		Reparationer af maskiner m.v.	0	0	20.000
		Diverse inkl. vaskekort	525	0	0
		Udgifter i alt	525	32.000	20.000
		Vaskeriindtægter	-67.630	-120.000	-120.000
		Drift af fællesvaskeri i alt	-67.105	-88.000	-100.000
		.2 <u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
		Telefon og internet	37.263	0	32.000
		Udgifter i alt	37.263	0	32.000
		Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	37.263	0	32.000
		.3 <u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
		Rengøringsartikler, service m.v.	0	27.000	10.000
		Udgifter i alt	0	27.000	10.000
		Indtægter vedr. drift af selskabslokaler m.v.	-8.575	-15.000	-15.000
		Drift af selskabslokaler m.v. i alt	-8.575	12.000	-5.000
			-38.418	-76.000	-73.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2008	Budget 2008	Budget 2009
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent til LLO	0	60.000	0
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.	7.991	7.000	7.000
		Beboeraktiviteter	2.220	10.000	10.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.	40.090	29.000	29.000
		Øvrige udgifter	5.604	58.000	58.000
			55.906	164.000	104.000
10	120 - 123	Henlæggelser			
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	2.579.000	2.579.000	2.525.000
		Henlæggelse pr. m2 132,34			
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	500.000	500.000	500.000
		Henlæggelse pr. m2 25,66			
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	405.000	105.000	105.000
		Henlæggelse pr. m2 20,78			
			3.484.000	3.184.000	3.130.000
11	201	Boligafgifter og leje m.v.			
		Huslejeindtægter for regnskabsåret	9.854.148	9.856.000	10.140.000
		Husleje pr. bruttoareal på balancetidspunktet	505,67		
		Bruttoetageareal i m2	19.487		
			9.854.148	9.856.000	10.140.000
12	202	Renter m.v.			
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen	187.612	100.000	100.000
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen 5,53%			
		Øvrige renter	5.761	0	0
			193.373	100.000	100.000
13	206	Ekstraordinære indtægter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Indtægtsført vedr. fraflyttere	253	59.500	66.000
			253	59.500	66.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.08	Sidste år 31.12.07
			(1.000 kr.)	
14	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Saldo primo	14.424.665	14.425
			14.424.665	14.425
15	303	Forbedringsarbejder		
		Vinduer:		
		Saldo primo	26.542.305	6.396
		+ Tilgang i året	2.243.000	20.146
		- Afdrages jf. konto 125	-37.888	0
			28.747.417	26.542
		Faldstammer:		
		Saldo primo	794.082	1.054
		+ Tilgang i året	0	13
		- Afdrages jf. konto 125	0	-176
		- Indfrielse, korrektion mv.	0	-97
			794.082	794
		Elevatorer:		
		Saldo primo	1.843.651	1.925
		- Afdrages jf. konto 125	-85.745	-81
			1.757.906	1.844
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	31.299.405	29.180
			31.299.405	29.180

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.08	Sidste år 31.12.07 (1.000 kr.)
16	305 .4	Fraflytninger		
		Fraflytningssager	584.147	655
		Sager til inkasso/advokat	42.286	0
			626.433	655
17	305 .5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	301.357	443
			301.357	443
18	305 .6	Andre debitorer		
		Forsikringssager	98.216	15
		A-skat	5.003	0
			103.219	15
19	305 .7	Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		YouSee	184.216	0
		Diverse udgifter	77.869	657
			262.085	657
20	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.261.434	3.746
		+ Henlagt jf. konto 120	2.579.000	2.600
		- Forbrug i året jf. konto 116	-1.550.853	-2.085
		Opsparing i alt pr m2	271,44	
			5.289.581	4.261
21	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	433.134	357
		+ Henlagt jf. konto 122.1	500.000	350
		- Forbrug i året jf. konto 117	-433.134	-274
		Opsparing i alt pr m2	368,73	
			500.000	433
22	404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	67.337	72
		- Forbrug i året jf. konto 117	0	-5
		Opsparing i alt pr m2	49,66	
			67.338	67

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.08	Sidste år 31.12.07 (1.000 kr.)
23	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	304.466	285
		+ Henlagt jf. konto 123	405.000	105
		- Forbrug i året vedr. tab ved lejeledighed	-1.737	-10
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	-230.601	-75
		Opsparing i alt pr m2	24,48	
			477.128	305
24	407	Underskud		
		Saldo primo	-1.759.947	-1.063
		- Budgetmæssig afvikling	0	57
		+ Årets underskud	-1.514.350	-754
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-25,30%	
			-3.274.297	-1.760
25	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Økonomistyrelsen	Hovedstol 2.717.970	2.489
			2.717.970	2.489
26	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Realkredit Danmark	2.254.000	1.844
		Nykredit	4.380.000	0
		Nykredit	18.880.000	0
		Lægeforeningens Boligers Fond	727.300	727
			26.241.300	2.571
27	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	41.432	52
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	1.985.853	1.441
		Periodisering af driftsudgifter	847.391	476
		Periodisering af nettokapitaludgifter	559	5
			2.875.235	1.974
28	425	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenneregnskab:		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	Budget 2008 -566.500	0
		- Opkrævet aconto hos lejere	595.944	0
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	36.106	36
			6.183	36