

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling 5501

Regnskabsperiode:

1. januar 2010 31. december 2010

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 CVRnr. 151 11 615	LBF afdelingsnummer: 101 Nyborggade Nyborggade 1-11 2300 København S	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

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemål	å 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

**Æringsdato for byggeregnskab
eller driftsstart for afdelingen:**

1961

Tilsagnsdato:

1960

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet: 665,53**Lejeændringer i årets løb:**

Ja

Dato for sidste lejeændring: 1. marts 2010

Ændring i kr. på årsbasis: 1.321.925

Ændring i %: 11,35%

Ændring pr. m2: 67,83

Nøgletal for afdelingen:

	<u>Pr. lejemålsenhed</u>	<u>Pr. m2</u>
Henlæggelser/opsparing	18.029,52 kr.	285,88 kr.
Likvider; mellemregning og bank	3.520,21 kr.	55,82 kr.
Underskudssaldo	-12.653,46 kr.	-200,64 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	8.886,49 kr.	140,91 kr.

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
Køkkener i de enkelte boliger	Ja
Køgeplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Ja
Køleskabe i de enkelte boliger	Ja

Nyborggade
Lægeforeningens Boliger

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	1.186.713	1.187.000	1.187.000
	Offentlige og faste udgifter:			
106	Ejendomsskatter	1.326.952	1.275.000	1.366.800
107	2 Vandudgifter	805.402	864.000	900.000
109	3 Renovation	242.499	393.000	413.000
110	Forsikringer m.m.	428.992	407.000	559.000
111	Afdelingens energiforbrug:			
	.1 El og varme til fællesarealer	455.206	381.000	393.000
	.3 Målerpasning m.v.	310.017	135.000	155.000
112	4 Bidrag til boligorganisationen:			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	713.757	917.000	982.900
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag			
	.1 A-Indskud	15.600	16.000	16.000
	.2 G-Indskud	973.374	1.002.000	1.002.000
	Offentlige og faste udgifter i alt	5.271.799	5.390.000	5.787.700
	Variable udgifter:			
114	5 Renholdelse	1.426.704	1.005.000	1.046.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	578.916	759.000	774.000
116	7 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	.1 Forbrug	2.167.010	2.375.000	1.727.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-2.167.010	0	-1.727.000
117	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	84.950	650.000	650.000
	.2 Dækket af henlæggelser	-84.950	0	-650.000
118	8 Særlige aktiviteter:			
	.1 Drift af fællesvaskeri	47.801	20.000	35.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	53.490	32.000	45.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	0	15.000	0
119	9 Diverse udgifter	62.598	121.000	121.000
	Variable udgifter i alt	2.169.509	1.952.000	2.021.000
	10 Henlæggelser:			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.370.500	2.370.500	2.370.500
121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	350.000	650.000	650.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	280.000	200.000	175.000
	Henlæggelser i alt	3.000.500	3.220.500	3.195.500
	Samlede ordinære udgifter i alt	11.628.521	11.749.500	12.191.200

Nyborggade
Lægeforeningens Boliger

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:				
125	<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	.1 Afdrag (konto 303.1)	413.368		
	.2 Renter m.v.	1.497.184	1.914.000	1.914.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget	175.600	175.600	0
129	.1 Tab ved lejeledighed m.v.:	3.170	0	0
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	40.610	200.000	175.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	0	-200.000	-175.000
131	<u>Andre renter:</u>			
	.3 Diverse renter	51.017	0	0
13	<u>Afvikling af:</u>			
	.1 Tidligere års underskud (kto. 407)	635.000	635.000	656.900
134 11	Ekstraordinære udgifter	107.275	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt		2.923.224	2.724.600	2.570.900
UDGIFTER I ALT		14.551.745	14.474.100	14.762.100
140	<u>Årets overskud anvendes til:</u>			
	.1 Afvikling af opsamlet underskud	31.640		
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		14.583.385	14.474.100	14.762.100

Nyborggade
Lægeforeningens Boliger

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	Boligafgifter og leje:			
12	.1 Almene familieboliger	12.881.648	12.883.000	13.085.600
12	.2 Kollegier	87.756	88.000	89.000
	.3 Erhverv	1.144.598	1.132.700	1.150.100
	.4 Garager	66.984	0	67.000
	.9 Merleje	18.680	0	0
202	13 Renteindtægter	3.057	50.000	50.000
203	8 Andre ordinære indtægter:			
	.1 Tilskud fra Boligorganisationen	185.400	185.400	185.400
	.2 Drift af fællesvaskeri	163.339	120.000	120.000
	.4 Drift af selskabslokale m.v.	5.600	15.000	15.000
Ordinære indtægter i alt		14.557.062	14.474.100	14.762.100
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	14 Ekstraordinære indtægter	26.323	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt		26.323	0	0
INDTÆGTER I ALT		14.583.385	14.474.100	14.762.100
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		14.583.385	14.474.100	14.762.100

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	AKTIVER		Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09 (1.000 kr.)
Anlægsaktiver:				
301	15 Ejendommens anskaffelsessum		14.424.665	14.425
	.1 Kontantværdi pr. 01.10.10	257.000.000		
	.2 Heraf udgør grundværdien	57.267.900		
	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		14.424.665	14.425
303	Forbedringsarbejder:			
16	.1 Forbedringsarbejder m.v.		26.799.015	32.236
Anlægsaktiver i alt			41.223.680	46.661
Omsætningsaktiver:				
305	Tilgodehavender:			
	.1 Leje inkl. varme		26.493	47
	.2 Beboerindskud		0	5
17	.4 Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	227.013	497.733	361
18	.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		607.223	153
19	.6 Andre debitorer		683.727	119
20	.7 Forudbetalte udgifter (periodisering)		489.374	601
307	Likvide beholdninger:			
	.1 Kassebeholdning, bestyrelse og inspektør	394		5
	.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.087.350	1.087.744	173
Omsætningsaktiver i alt			3.392.294	1.464
AKTIVER I ALT			44.615.974	48.125

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	PASSIVER	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	21 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.739.556	4.536
402	22 Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning)	265.050	0
404	23 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	67.338	67
405	24 Tab ved lejeledighed og fraflytninger	499.179	219
Henlæggelser i alt		5.571.123	4.822
407	25 Underskud	-3.909.919	-4.576
Henlæggelser fratrasket evt. underskud		1.661.204	246
Langfristet gæld:			
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>			
08	26 Oprindelig prioritetsgæld	1.728.059	1.995
+09	Beboerindskud	737.750	738
409	Kommuneindskud	2.000	2
411	Afskrivningskonto for ejendommen	11.956.856	0
412	Byggefondsindestående	0	11.690
Finansiering af anskaffelsessum		14.424.665	14.425
<u>Andre lån:</u>			
413	27 .1 Forbedringsarbejder m.v.	24.903.884	25.317
414	<u>Andre beboerindskud:</u>		
	.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	885.727	778
Langfristet gæld i alt		40.214.276	40.520
Kortfristet gæld:			
421	28 Skyldige omkostninger	2.425.303	3.378
422	Mellemregning med fraflyttere	1.151	9
423	Deposita og forudbetalt leje	314.040	321
424	Banklån	0	3.641
29	.3 Afsluttede forbrugsregnskaber	0	10
Kortfristet gæld i alt		2.740.494	7.359
PASSIVER I ALT		44.615.974	48.125

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominal- og indekslån :			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	267.034	251.000	281.000
	.2	Prioritetsrenter	113.993	130.000	100.000
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 18.835 m3 (2009: 17.539 m3)	805.402	864.000	900.000
			805.402	864.000	900.000
3	109	Renovation			
		Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	409.831	389.000	409.000
		Refusion renovation vedr. 2005-2010	-171.476	0	0
		Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	4.144	4.000	4.000
			242.499	393.000	413.000
4	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 2.309,89	713.757	917.000	982.900
			713.757	917.000	982.900
5	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	869.539	845.000	851.000
		Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	509.277	145.000	180.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	47.888	15.000	15.000
			1.426.704	1.005.000	1.046.000
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
	.2	Primære bygningsdele	2.562	10.000	11.000
	.3	Kompletterende bygningsdele	117.399	104.000	106.000
	.4	Overfladebeklædning	21.846	52.000	53.000
	.5	VVS-Anlæg	155.015	312.000	318.000
	.6	El-Anlæg	155.292	156.000	159.000
	.7	Inventar og udstyr	21.135	83.000	85.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	105.667	42.000	42.000
			578.916	759.000	774.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	.2	Primære bygningsdele	0	16.000	0
	.3	Kompletterende bygningsdele	9.625	0	0
	.4	Overfladebeklædning	627.031	614.000	128.000
	.4	Fraflytninger ud over normalstandsættelse	0	0	520.000
	.5	VVS-Anlæg	808.615	1.404.000	706.000
	.6	El-Anlæg	96.550	117.000	199.000
	.7	Inventar og udstyr	437.022	72.000	73.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	188.167	152.000	101.000
			2.167.010	2.375.000	1.727.000
8	118	Særlige aktiviteter			
	.1	<u>Drift af fællesvaskeri</u>			
		Reparationer af maskiner m.v.	47.663	20.000	35.000
		Diverse inkl. vaskekort	138	0	0
		Udgifter i alt	47.801	20.000	35.000
		Vaskeriindtægter	-163.339	-120.000	-120.000
		Drift af fællesvaskeri i alt	-115.538	-100.000	-85.000
	.2	<u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
		Telefon og internet	53.490	32.000	45.000
		Udgifter i alt	53.490	32.000	45.000
		Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	53.490	32.000	45.000
	.4	<u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
		Rengøringsartikler, service m.v.	0	15.000	0
		Udgifter i alt	0	15.000	0
		Indtægter vedr. drift af selskabslokaler m.v.	-5.600	-15.000	-15.000
		Drift af selskabslokaler m.v. i alt	-5.600	0	-15.000
			-67.648	-68.000	-55.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
9	119	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.	4.929	7.000	7.000
		Beboeraktiviteter	11.296	10.000	10.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.	23.307	29.000	29.000
		Øvrige udgifter	23.066	75.000	75.000
			62.598	121.000	121.000
10	120 - 123	Henlæggelser			
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	2.370.500	2.370.500	2.370.500
		Henlæggelse pr. m2			121,64
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	350.000	650.000	650.000
		Henlæggelse pr. m2			17,96
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	280.000	200.000	175.000
		Henlæggelse pr. m2			14,37
			3.000.500	3.220.500	3.195.500
11	134	Ekstraordinære udgifter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Refusion slutrengøring m.m.	5.468	0	0
		Renter byggesag vinduer samt advokat	101.807	0	0
			107.275	0	0
12	201	Boligafgifter og leje m.v.			
		Huslejeindtægter for regnskabsåret	12.969.404	12.971.000	13.174.600
		Husleje pr. bruttoareal			665,53
		Bruttoetageareal i m2			19.487
			12.969.404	12.971.000	13.174.600
13	202	Renter m.v.			
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen	0	50.000	50.000
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen 0,00%			
		Øvrige renter	3.057	0	0
			3.057	50.000	50.000
14	206	Ekstraordinære indtægter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Indtægtsført vedr. fraflyttere m.m.	26.323	0	0
			26.323	0	0

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09 (1.000 kr.)
15	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Saldo primo	14.424.665	14.425
			14.424.665	14.425
16	303	Forbedringsarbejder		
		Vinduer:		
		Saldo primo	29.774.864	28.747
		Korrektion primo	-5.397.451	0
		+ Tilgang i året	1.787.339	1.327
		- Afdrages jf. konto 125	-316.917	-299
		- Indbetalt Landsbyggefonden	-4.620.000	0
			21.227.835	29.775
		Faldstammer:		
		Saldo primo	794.082	794
		- Afdrages jf. konto 125	-175.600	0
		- Indbetalt Landsbyggefonden	-882.667	0
			-264.185	794
		Elevatorer:		
		Saldo primo	1.666.965	1.758
		Korrektion primo	440.523	0
		+ Tilgang i året	3.824.328	0
		- Afdrages jf. konto 125	-96.451	-91
			5.835.365	1.667
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	26.799.015	32.236
			26.799.015	32.236

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09 (1.000 kr.)
17	305 .4	Fraflytninger		
		Fraflytningssager	270.720	253
		Sager til inkasso/advokat	227.013	108
			497.733	361
18	305 .5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	554.702	153
		Antenneregnskab:		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	792.530	0
		- Opkrævet aconto hos lejere	-816.912	0
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	-10.037	0
			607.223	153
19	305 .6	Andre debitorer		
		Renovation Københavns Kommune m.m.	194.520	0
		Lønforskud	0	3
		Forsikringssager	427.611	116
		Fraflytters andel istandsættelse / vaskepenge	61.596	0
			683.727	119
20	305 .7	Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		Falck	0	22
		YouSee	222.290	202
		Vand	255.567	377
		Diverse	11.517	0
			489.374	601
21	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	4.536.066	5.289
		+ Henlagt jf. konto 120	2.370.500	2.525
		- Forbrug i året jf. konto 116	-2.167.010	-3.278
		Opsparing i alt pr m2	243,21	
			4.739.556	4.536
22	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	0	500
		+ Henlagt jf. konto 122.1	350.000	500
		- Forbrug i året jf. konto 117	-84.950	-1.000
		Opsparing i alt pr m2	195,46	
			265.050	0
23	404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	67.338	67
		- Forbrug i året jf. konto 117	0	0
		Opsparing i alt pr m2	49,66	
			67.338	67

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09
				(1.000 kr.)
24	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	219.179	477
		+ Henlagt jf. konto 123	280.000	105
		- Forbrug i året vedr. tab ved lejeledighed	0	-4
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	0	-359
		Opsparing i alt pr m2	25,62	
			499.179	219
25	407	Underskud		
		Saldo primo	-4.576.559	-3.274
		- Budgetmæssig afvikling	635.000	0
		+ Årets underskud	0	-1.302
		- Andel af årets overskud	31.640	0
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-26,87%	
			-3.909.919	-4.576
26	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Økonomistyrelsen	2.717.970	1.995
			2.717.970	1.995
27	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Realkredit Danmark	2.254.000	1.667
		Nykredit	4.380.000	4.317
		Nykredit	18.880.000	18.606
		Lægeforeningens Boligers Fond	727.300	727
			26.241.300	24.903.884
28	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	87.654	50
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	1.411.558	2.428
		Periodisering af driftsudgifter	916.195	882
		Periodisering af nettokapitaludgifter	9.896	18
			2.425.303	3.378
29	425	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		<u>Antenneregnskab:</u>		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	-792.530	-813
		- Opkrævet aconto hos lejere	816.912	817
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	0	6
			0	10