

# Lægeforeningens Boliger Afdeling 2 Sionsgade Årsregnskab for 2013

**Boligorganisation:**

LBF-nr.: 0820  
Lægeforeningens  
Boliger  
Stationsparken 24  
2600 Glostrup  
Telefon 43 42 02 22  
[www.b-lb.dk](http://www.b-lb.dk)

**Administrator:**

LBF nr. : 0214  
Postfunktionærernes  
Andels-Boligforening  
Stationsparken 24  
2600 Glostrup  
Telefon 43 42 02 22  
[www.pab.dk](http://www.pab.dk)

**Tilsynsførende kommune:**

Kommunenr. 101  
Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
2300 København S  
Telefon 33 66 12 00  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

	Antal rum	M <sup>2</sup>	Antal lejemaal	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	2	1.214,8	20	1	20,0
Boliger	3	4.848,8	68	1	68,0
Boliger	4	2.368,8	28	1	28,0
		8.432,4	116		116,0
Institutioner		414,0	1	1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	7,0
<b>I alt for afdelingen</b>		<b>8.846,4</b>			<b>123,0</b>

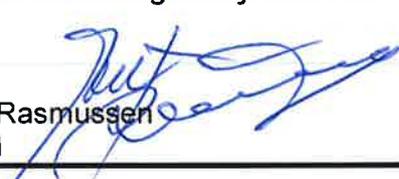
<b>Beliggenhed</b>	Sionsgade 4 - 26
<b>Matrikelnummer</b>	5880 Udenbys Klædebo Kvarter
<b>BBR-ejendomsnr</b>	665801
<b>Skæringsdato</b>	01-01-1959

## Ændring i boligafgift og leje

	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
<b>Boliger</b>	<b>674,07</b>	<b>01-01-2013</b>	<b>2,8%</b>	<b>692,92 pr. m<sup>2</sup></b>	<b>159.000</b>

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)			
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>348.243</b>	348	348
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	635.004	629	673
107	2	Vandafgift	242.740	261	259
109	3	Renovation	246.346	228	254
110		Forsikringer	122.251	99	212
111		Ejendommens energiforbrug:			
		1. El	98.177	205	104
		3. Målerservice	76.583	72	85
112		Administration:			
	4	1. Administrationsbidrag	448.179	448	474
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indskud	503.987	505	519
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>2.373.267</b>	2.447	2.580
<b>Variable udgifter</b>					
114	5	Renholdelse	724.329	698	742
115	6	Almindelig vedligeholdelse	257.027	312	304
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.713.181	741	1.051
		2. Dækket af henlæggelse, konto 401	-1.713.181	0	-741
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	225.098	164	136
		2. Dækket af henlæggelse, konto 402	-225.098	0	-164
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	22.702	35	46
		3. Selskabslokaler	7.248	2	17
119	9	Diverse udgifter	82.687	75	87
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>1.093.993</b>	1.122	1.196
<b>Henlæggelser</b>					
120	18	Henlæggelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.122.491	959	1.154
121	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning:	210.000	210	213
123	21	Tab ved fraflytninger	0	61	33
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>1.332.491</b>	1.230	1.400
<b>Ordinære udgifter i alt</b>			<b>5.147.994</b>	5.147	5.524



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
		(Urevideret)		
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.:			
	1. Afdrag, konto 303.1	270.324		
	2. Renter	464.688		
	2. Bidrag	35.892	770.904	771 770
126	Afskrivning på forbedringsarbejder mv.:			
	1. Afskrivning, konto 303.1		163.470	132 148
130	Tab ved fraflytninger:			
	1. Tab på fraflyttere	50.013		51 39
	2. Dækket af henlæggelser, konto 405	-50.013	0	-51 -39
131	Andre renter:			
	3. Diverse renter		5.574	6 6
133	Afvikling af underskud		207.270	207 71
134 10	Korrektioner tidligere år		14.659	0 0
<b>Ekstraordinær udgifter i alt</b>			<b>1.161.877</b>	<b>1.116 995</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>6.309.871</b>	<b>6.263 6.519</b>
Årets overskud, der anvendes til:				
140	overføres til opsamlet resultat, konto 407		218.219	0 0
			<b>6.528.090</b>	<b>6.263 6.519</b>

# Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Konto Note	<b>BUDGET</b>	
	i 1.000 kr.	
	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	(Urevideret)	

## Indtægter

<b><u>Ordinære indtægter</u></b>					
201	Boligafgifter og lejer				
	1. Beboelse	5.839.876		5.843	5.862
	4. Institution	450.987		451	533
	6. P-plads	1.845		0	0
	9. Merleje	-107.383	6.185.325	-108	-108
202	11 Renter		6.441	16	13
203	Andre ordinære indtægter:				
	12 1. Tilskud fra boligorganisationen		275.518	0	163
	8 2. Indtægter vaskeri		50.342	60	55
	8 4. Indtægter møde-/ selskabslokale		6.975	1	1
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>6.524.601</b>	<b>6.263</b>	<b>6.519</b>
<b><u>Ekstraordinære indtægter</u></b>					
206	13 Korrektioner tidligere år		3.489	0	0
<b>Indtægter i alt</b>			<b>6.528.090</b>	<b>6.263</b>	<b>6.519</b>



## Balance pr. 31. december 2013

Konto Note		2012 i 1.000 kr.		
<b><u>Aktiver</u></b>				
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	5.505.040	5.505
303	15	Forbedringsarbejder mv.:		
	1.	Forbedringsarbejder mv.	13.130.125	13.546
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			<b>18.635.165</b>	<b>19.051</b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>				
305	Tilgodehavender:			
16	1.	Boligafgifter	0	8
	2.	Beboerindskud	0	17
23	3.	Uafsluttet varmeregnskab	1.038.410	856
17	4.	Fraflytninger (heraf til inkasso kr. 26.574)	310.455	271
23	5.	Afsluttet antenneregnskab	45.407	77
	6.	Andre debitorer	4.437	598
	7.	Forudbetalte udgifter	12.800	15
307	Likvide beholdninger:			
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.514.595	1.184
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			<b>2.926.104</b>	<b>3.024</b>
<b>Aktiver i alt</b>			<b>21.561.269</b>	<b>22.075</b>

## Balance pr. 31. december 2013

Konto Note		2012 i 1.000 kr.		
<b><u>Passiver</u></b>				
<b><u>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</u></b>				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.178.490	2.769
402	19	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	174.704	190
404	20	Indvendig vedligeholdelse, B-ordning	13.866	14
405	21	Tab ved fraflytninger	105.627	156
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.472.687</b>	<b>3.128</b>
407	22	Opsamlet resultat	-67.184	-493
		<b>Henlæggelser inkl. opsamlet resultat</b>	<b>2.405.503</b>	<b>2.636</b>
<b><u>Langfristet gæld</u></b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>				
408	<b>Prioritetsgæld:</b>			
		4. Finansstyrelsen	97.405	177
409		Beboerindskud	340.874	341
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	1.421.812	1.422
411		Afskrivningskonto	3.644.949	3.566
		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>5.505.040</b>	<b>5.505</b>
413	Andre realkreditlån:			
		1. Forbedringsarbejder	11.794.385	12.065
414		Andre beboerindskud	639.289	578
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>17.938.714</b>	<b>18.148</b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>				
419	23	Uafsluttet varmeregnskab	913.982	859
421	24	Skyldige omkostninger	193.950	322
422		Mellemregning med fraflyttere	0	1
423	25	Forudbetalte boligafgifter	16.220	17
425	Anden kortfristet gæld:			
		5. Anden kortfristet gæld	92.900	93
		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.217.052</b>	<b>1.291</b>
		<b>Passiver i alt</b>	<b>21.561.269</b>	<b>22.075</b>



Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
			(Urevideret)	
<b>1</b>	<b>105 <u>Nettokapitaludgifter</u></b>			
	Afdelingen er prioriteret med nominallån			
101	100 Prioritetsafdrag	79.376		
	200 Prioritetsrenter	9.828		
	300 Bidrag	2.663		
		91.867		
105	Beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter:			
	100 Overført til dispositionsfonden	85.458		
	200 Overført til Landsdispositionsfonden	170.918		
		<b>348.243</b>	348	348
<b>2</b>	<b>107 <u>Vandafgift</u></b>			
	100 Vandafgift	<b>242.740</b>	261	259
<b>3</b>	<b>109 <u>Renovation</u></b>			
	100 Dagrenovation	232.145		
	300 Anden renovation	14.201		
		<b>246.346</b>	228	254
<b>4</b>	<b>112 <u>Administrationsbidrag</u></b>			
	Grundbidrag, 123 lejemaalenheder a kr. 3.502	430.746	431	456
	<u>Tillæggydelser:</u>			
	Varmeregnskab, 117 lejemål a kr. 149	17.433	17	18
		<b>448.179</b>	448	474
<b>5</b>	<b>114 <u>Renholdelse</u></b>			
	100 Løn m.m., ejendomsfunktionærer	515.555	481	520
	300 Boligtilskud, ejendomsfunktionærer	6.682	6	7
	400 Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	11.439	5	7
	410 Telefon, ejendomsfunktionærer	11.394	10	10
	420 Kurser	603	2	3
	500 Trappevask	17.790	10	10
	510 Vinduespolering	3.623	0	3
	530 Rengøring	42.873	65	30
	540 Snebekæmpelse	35.391	30	50
	600 Skadedyrsbekæmpelse	14.981	5	8
	820 Kontorhold ejendoms kontor	31.058	25	33
	900 Diverse, ejendomsfunktionærer	0	6	7
	950 Vedligeholdelse udenomsarealer	32.940	53	54
		<b>724.329</b>	698	742

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET		
		i 1.000 kr.		
		2013	2014	
			(Urevideret)	
<b>6</b>	<b>115 <u>Almindelig vedligeholdelse</u></b>			
	110 Terræn, konstruktion	0		
	130 Terræn, inventar	4.272		
	220 Bygning, klimaskærm, facade	700		
	230 Bygning, klimaskærm, tag	3.263		
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	4.551		
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	8.558		
	320 Bygning, bolig/erhverv, tekn. Anlæg/installationer	14.635		
	410 Bygning, fælles, indvendig	17.022		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	45.641		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	38.788		
	530 Bygning, teknisk anlæg/installation, gas	0		
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	39.676		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	12.093		
	570 Bygning, teknisk anlæg/installation, ventilation	0		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	7.445		
	610 Materiel, kørende	6.343		
	620 Materiel, andet	54.040		
		<b>257.027</b>	312	304
<b>7</b>	<b>116 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</u></b>			
	110 Terræn, konstruktion	305.543		
	130 Terræn, inventar	48.840		
	230 Bygning, klimaskærm, tag	10.444		
	260 Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte mm	21.619		
	310 Bygning, bolig/erhverv, konstruktion og inventar	271.702		
	410 Bygning, fælles, indvendig	23.860		
	510 Bygning, teknisk anlæg/installation, afløb	110.299		
	520 Bygning, teknisk anlæg/installation, el og belysning	30.454		
	530 Bygning, teknisk anlæg/installation, gas	26.190		
	540 Bygning, teknisk anlæg/installation, vand	743.553		
	550 Bygning, teknisk anlæg/installation, varme	63.045		
	560 Bygning, teknisk anlæg/installation, vaskeri, fælles	22.430		
	580 Bygning, teknisk anlæg/installation, øvrige	4.620		
	610 Materiel, kørende	6.321		
	620 Materiel, andet	6.516		
		<b>1.713.181</b>	741	1.051
	<b>401 Dækket af tidligere henlæggelse</b>	<b>-1.713.181</b>	-741	-1.051
		<b>0</b>	0	0



## Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2013	2014
		(Urevideret)	
<b>8</b>	<b>118 <u>Særlige aktiviteter</u></b>		
	<b><u>100 Vaskeri:</u></b>		
	100 Tilsyn og rengøring	1.275	0
	110 Reparation af maskiner	16.551	35
	160 Vaskekort	450	0
	190 Diverse	4.426	0
		22.702	35
<b>203</b>	<b>200 Indtægter</b>	-50.342	-60
	Netto vaskeri	<b>-27.640</b>	-25
	<b><u>300 Selskabslokaler:</u></b>		
	300 Rengøring, optælling mm.	0	0
	310 Reparation, vedligeholdelse	3.434	2
	320 Service, inventar	0	0
	370 Varme	3.814	0
		7.248	2
<b>203</b>	<b>400 Indtægter møde-/ selskabslokale</b>	-6.975	-1
	Netto møde-/ selskabslokaler	<b>273</b>	1
<b>9</b>	<b>119 <u>Diverse udgifter</u></b>		
	200 Afdelingsbestyrelses udgifter	0	3
	400 Gebyrer m.m.	427	2
	600 Beboeraktiviteter	2.608	5
	900 Diverse	296	15
	900 Tilstandsrapport	79.356	0
	950 Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	50
		<b>82.687</b>	75
<b>10</b>	<b>134 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u></b>		
	Renter 2009 tilbageført	12.340	
	Forudbetalt leje udbetalt	2.319	
		<b>14.659</b>	0
<b>11</b>	<b>202 <u>Renter</u></b>		
	1. Rente af mellemregning med boligorganisationen, 0,33%	<b>6.441</b>	16

Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		BUDGET	
		i 1.000 kr.	
		2013	2014
		(Urevideret)	
<b>12</b>	<b>203 <u>Tilskud fra boligorganisationen</u></b>		
	Tilskud vedr. ejendomsfunktionærs løn jan-feb 2013	32.670	
	Tilskud vedr. underskud	163.492	
	Tilskud vedr. tilstandsrapport	79.356	
		<b>275.518</b>	0 0
<b>13</b>	<b>206 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u></b>		
	Gulvarbejde betalt af lejer	3.124	
	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	188	
	Uafhængede tilgodehavender	177	
		<b>3.489</b>	0 0

Noter til årsregnskab for 2013

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

14 301 **Ejendommens anskaffelsessum**

Primosaldo	<b>5.505.040</b>	5.505
Kontant ejendomsværdi	<b>116.000.000</b>	116.000
Heraf grundværdi	<b>22.950.000</b>	22.950

15 303 **Forbedringsarbejder:**

**Vinduer**

Primosaldo	12.078.295	11.384
+ forbedringsarbejder i året	17.884	935
125 Årets afdrag	-270.324	-240
126 Årets afskrivning	-31.470	0
	<b>11.794.385</b>	12.078

**Faldstammer**

Primosaldo	1.467.740	1.614
+ forbedringsarbejder i året	0	22
126 Årets afskrivning	-132.000	-168
	<b>1.335.740</b>	1.468

**Forbedringsarbejder i alt**

**13.130.125**      13.546

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

16 305 **Boligafgifter**

Beboere	<b>0</b>	8
---------	----------	---

17 305 **Fraflytninger**

Fraflyttede beboere	<b>310.455</b>	271
---------------------	----------------	-----

18 401 **Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**

Primosaldo	2.769.180	2.329
116 Anvendt	-1.713.181	-679
Saldo før henlæggelse	1.055.999	1.650
120 Årets budgetterede henlæggelse	959.000	900
120 Ekstraordinær henlæggelse grundet tilskud	163.491	219
	<b>2.178.490</b>	2.769



Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
<b>19</b>	<b>402 <u>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</u></b>		
	Primosaldo	189.802	108
121	Årets henlæggelse	210.000	200
117	Anvendt	-225.098	-118
		<b>174.704</b>	<b>190</b>
<b>20</b>	<b>404 <u>Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning</u></b>		
	Primosaldo	<b>13.866</b>	14
<b>21</b>	<b>405 <u>Tab ved fraflytninger</u></b>		
	Primosaldo	155.640	341
123	Årets henlæggelse	0	136
130	Anvendt	-50.013	-321
		<b>105.627</b>	<b>156</b>
<b>22</b>	<b>407 <u>Opsamlet resultat</u></b>		
	Primosaldo	-492.673	-1.036
133	Budgetmæssig afvikling af underskud	207.270	219
140	Årets overskud	218.219	325
210	Årets underskud	0	0
		<b>-67.184</b>	<b>-493</b>
<b>23</b>	<b><u>Forbrugsregnskaber:</u></b>		
	<b>Varmeregnskab, skæring pr. 1. januar</b>		
	<u>Uafsluttet varmeregnskab:</u>		
	419.100 Opkrævet a conto	913.982	859
	305.300 Forbrug	-1.038.410	-856
		<b>-124.428</b>	<b>3</b>
	<b>305 <u>Antenneregnskab:</u></b>		
	Overført resultat	76.625	50
	Kabel TV	432.800	413
	Copy-Dan, Koda	50.838	44
	Vedligeholdelse	149	0
	Administrationsgebyr	17.111	16
		<b>577.523</b>	<b>523</b>
	Antennebidrag	-532.116	-446
305	<b>Årets resultat, der overføres til næste år</b>	<b>45.407</b>	<b>77</b>



Noter til årsregnskab for 2013

Note Konto		2012 i 1.000 kr.	
<b>24</b>	<b>421 <u>Skyldige omkostninger</u></b>		
	Diverse kreditorer	137.950	
	Feriepengeforpligtelse	56.000	
		<b>193.950</b>	<b>322</b>
<b>25</b>	<b>423 <u>Forudbetalte boligafgifter</u></b>		
	Forudbetalinger 31.12.2013	<b>16.220</b>	<b>17</b>

## **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 2 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