

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling

5502

Regnskabsperiode:

1. januar 2009

31. december 2009

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Lægeforeningens Boliger v/UngesBoligService.dk I/S 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: 200 Sionsgade Sionsgade 4 - 26 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

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Samlet antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	1.214,80	20	1	20
Familieboliger	3	4.848,80	68	1	68
Familieboliger	4	2.368,80	28	1	28
Boliger i alt		8.432,40	116		116
Institutioner		414,00	1	1 pr. 60 m2	7
Lejemålsenheder og m2 i alt		8.846,40	117		123

Matrikelbetegnelser i afdelingen:	BBR-ejendomsnumre :
5880 Udenbys Klædebo Kvarter	66580-1
Skæringsdato for byggregnskab eller driftsstart for afdelingen:	<u>1959</u>
Tilsagnsdato:	<u>1959</u>
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	583,24
Lejeændringer i årets løb:	Ja
Dato for sidste lejeændring:	1. februar 2009
Ændring i kr. på årsbasis:	713.456
Ændring i %:	16,72%
Ændring pr. m2:	80,65

<u>Nøgletal for afdelingen:</u>	<u>Pr. lejemålsenhed</u>	<u>Pr. m2</u>
Henlæggelser/opsparing	25.748,16 kr.	357,71 kr.
Likvider; mellemregning og bank	81,37 kr.	1,13 kr.
Underskudssaldo	-12.548,44 kr.	-174,33 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	14.261,91 kr.	198,14 kr.

D

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
Køleapparater i de enkelte boliger	Ja
Køleplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Ja
Køleskabe i de enkelte boliger	Ja

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	349.333	348.000	348.300
	Offentlige og faste udgifter:			
106	Ejendomsskatter	496.985	500.000	510.000
107	2 Vandudgifter	389.434	202.000	248.000
109	3 Renovation	203.128	185.000	192.000
110	Forsikringer	86.520	135.000	94.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.1 El og varme til fællesarealer	85.143	132.000	206.000
	.3 Målerpasning m.v.	61.134	55.000	60.000
112	4 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	288.287	307.000	353.000
113	<u>Afdelingens pligtmæssige bidrag</u>			
	.2 G-Indskud	469.797	469.000	483.000
	Offentlige og faste udgifter i alt	2.080.429	1.985.000	2.146.000
	Variable udgifter:			
114	5 Renholdelse	537.911	581.000	416.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	298.857	316.000	322.000
116	7 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug	1.453.932	597.000	631.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-1.453.932	0	-597.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	475.551	150.000	200.000
	.2 Dækket af henlæggelser	-300.000	175.551	-150.000
118	8 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri	35.690	5.000	15.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	15.232	15.000	16.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	1.148	10.000	4.000
119	9 Diverse udgifter	14.909	49.000	49.000
	Variable udgifter i alt	1.079.297	976.000	822.000
	10 Henlæggelser:			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.019.300	1.019.000	1.019.300
121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	150.000	150.000	200.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	127.000	127.000	50.000
	Henlæggelser i alt	1.296.300	1.296.000	1.269.300
	Samlede ordinære udgifter i alt	4.805.358	4.605.000	4.585.600

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:				
125	<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	.1 Afdrag (konto 303.1)	166.942		
	.2 Renter m.v.	721.452	154.000	868.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget	154.000	3.000	154.000
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	219.055	127.000	50.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-219.055	0	-50.000
131	<u>Andre renter:</u>			
	.3 Diverse renter (boligorganisationen)	30.013	0	0
133	<u>Afvikling af:</u>			
	.1 Tidligere års underskud (kto. 407)	0	0	200.000
Ekstraordinære udgifter i alt		1.072.407	157.000	1.222.000
UDGIFTER I ALT		5.877.766	4.762.000	5.807.600
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		5.877.766	4.762.000	5.807.600

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	<u>Boligafgifter og leje:</u>			
11	.1 Almene familieboliger	5.159.540	4.496.000	5.581.000
	.4 Institutioner	204.948	205.000	205.000
	.7 Forbedrede lejemål	0	3.000	3.400
	.9 Merleje	-107.383	-108.000	-107.600
202	12 Renteindtægter	3.509	40.000	0
203	8 <u>Andre ordinære indtægter:</u>			
	.1 Tilskud fra Boligorganisationen	61.500	61.000	73.800
	.2 Drift af fællesvaskeri	31.251	50.000	50.000
	.4 Drift af selskabslokale m.v.	4.725	2.000	2.000
Ordinære indtægter i alt		5.358.090	4.749.000	5.807.600
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	13 Ekstraordinære indtægter	1.688	13.000	0
Ekstraordinære indtægter i alt		1.688	13.000	0
INDTÆGTER I ALT		5.359.779	4.762.000	5.807.600
Årets underskud som overføres til konto 407		517.987		
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		5.877.766	4.762.000	5.807.600



**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	PASSIVER	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08
		(1.000 kr.)	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	21 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.894.440	3.329
402	22 Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning)	0	150
404	23 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	13.866	14
405	24 Tab ved lejeledighed og fraflytninger	256.143	348
Henlæggelser i alt		3.164.449	3.841
407	25 Underskud	-1.542.203	-1.024
Henlæggelser fratrasket evt. underskud		1.622.246	2.817
Langfristet gæld:			
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>			
408	26 Oprindelig prioritetsgæld	387.567	450
409	Beboerindskud	340.874	341
410	Kapitalindskud til lejligheder for mindstebemidlede	1.421.812	1.422
412	Byggefondsindestående	3.354.786	3.293
Finansiering af anskaffelsessum		5.505.039	5.506
<u>Andre lån:</u>			
413	27 .1 Forbedringsarbejder m.v.	11.813.958	11.981
414	<u>Andre beboerindskud:</u>		
	.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	321.463	248
Langfristet gæld i alt		17.640.460	17.735
Kortfristet gæld:			
418	Gæld til boligorganisationen	2.413.108	621
421	28 Skyldige omkostninger	811.260	1.234
422	Mellemregning med fraflyttere	0	1
423	Deposita og forudbetalt leje	25.627	23
424	Banklån	603.053	572
Kortfristet gæld i alt		3.853.048	2.451
PASSIVER I ALT		23.115.754	23.003



**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		<u>Prioritering ved nominal- og indekslån :</u>			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	62.055	92.000	61.900
	.2	Prioritetsrenter	30.902	0	30.000
105	.1	Ydelser på afviklede prioriteter (udamortisering)	256.376	256.000	256.400
			349.333	348.000	348.300
2	107	Vandudgifter			
		Vandforbrug 5.436 m3 (11 måneder)	389.434	202.000	248.000
			389.434	202.000	248.000
3	109	Renovation			
		Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	200.918	178.000	190.000
		Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	2.210	7.000	2.000
			203.128	185.000	192.000
4	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 2.345,70	288.287	307.000	353.000
			288.287	307.000	353.000
5	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	290.296	155.000	360.000
		Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	224.376	420.000	50.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	23.238	6.000	6.000
			537.911	581.000	416.000
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
	.2	Primære bygningsdele	0	5.000	5.000
	.3	Kompletterende bygningsdele	88.790	112.000	114.000
	.4	Overfladebeklædning	21.441	20.000	21.000
	.5	VVS-Anlæg	90.859	82.000	83.000
	.6	El-Anlæg	66.974	51.000	52.000
	.7	Inventar og udstyr	7.743	26.000	26.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	23.050	20.000	21.000
			298.857	316.000	322.000

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		.3 Kompletterende bygningsdele	12.463	0	0
		.4 Overfladebeklædning	375.206	281.000	271.000
		.5 VVS-Anlæg	1.010.459	203.000	245.000
		.6 El-Anlæg	0	9.000	9.000
		.7 Inventar og udstyr	12.097	37.000	38.000
		.8 Øvrige dele og anlæg	43.708	67.000	68.000
			1.453.932	597.000	631.000
8	118	Særlige aktiviteter			
		.1 <u>Drift af fællesvaskeri</u>			
		Reparationer af maskiner m.v.	34.162	5.000	15.000
		Diverse inkl. vaskekort	1.528	0	0
		Udgifter i alt	35.690	5.000	15.000
		Vaskeriindtægter	-31.251	-50.000	-50.000
		Drift af fællesvaskeri i alt	4.439	-45.000	-35.000
		.2 <u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
		Telefon og internet	15.232	15.000	16.000
		Udgifter i alt	15.232	15.000	16.000
		Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	15.232	15.000	16.000
		.3 <u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
		Rengøringsartikler, service m.v.	1.148	10.000	4.000
		Udgifter i alt	1.148	10.000	4.000
		Indtægter vedr. drift af selskabslokaler m.v.	-4.725	-2.000	-2.000
		Drift af selskabslokaler m.v. i alt	-3.578	8.000	2.000
			16.093	-22.000	-17.000

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
9	119	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.	1.031	3.000	3.000
		Beboeraktiviteter	2.548	4.000	4.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.	2.007	17.000	17.000
		Øvrige udgifter	9.323	25.000	25.000
			14.909	49.000	49.000
10	120 - 123	Henlæggelser			
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	1.019.300	1.019.000	1.019.300
		Henlæggelse pr. m2 115,22			
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	150.000	150.000	200.000
		Henlæggelse pr. m2 16,96			
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	127.000	127.000	50.000
		Henlæggelse pr. m2 14,36			
			1.296.300	1.296.000	1.269.300
11	201	Boligafgifter og leje m.v.			
		Huslejeindtægter for regnskabsåret	5.159.540	4.496.000	5.581.000
		Husleje pr. bruttoareal på balancetidspunktet	583,24		
		Bruttoetageareal i m2	8.846		
			5.051.968	4.496.000	5.473.400
12	202	Renter m.v.			
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen	0	40.000	0
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen 4,43%			
		Øvrige renter	3.509	0	0
			3.509	40.000	0
13	206	Ekstraordinære indtægter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Indtægtsført vedr. fraflyttere	1.688	13.000	0
			1.688	13.000	0

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
14	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Saldo primo	5.505.040	5.505
			5.505.040	5.505
15	303	Forbedringsarbejder		
	.1	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:		
		Saldo primo	0	3
		- Årets afskrivninger	0	-3
		I alt	0	0
		EGNE MIDLER I ALT	0	0
		Vinduer (ikke afsluttet):		
		Saldo primo	12.579.092	11.506
		+ Tilgang i året	516.827	1.073
		- Afdrages jf. konto 125	-166.943	0
			12.928.975	12.579
		Faldstammer:		
		Saldo primo	4.276.166	4.430
		- Afdrages jf. konto 125	-154.000	-154
			4.122.166	4.276
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	17.051.142	16.855
			17.051.142	16.855
16	305	.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	4.081	0
			4.081	0

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
17	305	.4 Fraflytninger		
		Fraflytningssager	161.732	205
		Sager til inkasso/advokat	111.909	0
			273.641	205
18	305	.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	102.762	129
		<u>Antenneregnskab:</u>		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	317.495	321
		- Opkrævet aconto hos lejere	-329.904	-285
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	6.216	-30
			124.685	135
19	305	.6 Andre debitorer		
		Lønforskud	1.496	121
		Forsikringssager	16.303	3
		Restance Kuben	9.701	10
			27.500	134
20	305	.7 Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		Falck	9.552	0
		YouSee	86.464	112
			96.016	112
21	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	3.329.073	2.831
		+ Henlagt jf. konto 120	1.019.300	1.025
		- Forbrug i året jf. konto 116	-1.453.932	-527
		Opsparing i alt pr m2	327,19	2.894.440
				3.329
22	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	150.000	117
		+ Henlagt jf. konto 122.1	150.000	150
		- Forbrug i året jf. konto 117	-300.000	-117
		Opsparing i alt pr m2	0,00	0
				150
23	404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	13.866	14
		- Forbrug i året jf. konto 117	0	0
		Opsparing i alt pr m2	10,23	13.866
				14

Sionsgade
Lægeforeningens Boliger

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
24	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	348.198	257
		+ Henlagt jf. konto 123	127.000	127
		- Forbrug i året vedr. tab ved lejeledighed	0	-4
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	-219.055	-32
		Opsparing i alt pr m2	28,95	
			256.143	348
25	407	Underskud		
		Saldo primo	-1.024.216	-132
		+ Årets underskud	-517.987	-892
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-26,24%	
			-1.542.203	-1.024
26	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Nykredit		
		Hovedstol		
		562.872	387.567	450
		562.872	387.567	450
27	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Nykredit		
		11.888.000	11.721.058	11.888
		Lægeforeningens Boligers Fond	92.900	93
		11.980.900	11.813.958	11.981
28	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	27.372	18
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	660.069	839
		Periodisering af driftsudgifter	113.773	378
		Periodisering af nettokapitaludgifter	10.046	-1
			811.260	1.234