

Almene boligorganisationer

Regnskab for afdeling 5502

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: 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	å lejemålsenhed	Samlet antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	1.214,80	20	1	20
nlieboliger	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
Æringsdato for byggeregnskab eller driftsstart for afdelingen:	1959
Tilsagnsdato:	1959
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	630,85
Lejeændringer i årets løb:	Ja
Dato for sidste lejeændring:	1. marts 2010
Ændring i kr. på årsbasis:	360.732
Ændring i %:	7,06%
Ændring pr. m2:	40,78

Nøgletal for afdelingen:	Pr. lejemålsenhed	Pr. m2
Henlæggelser/opsparing	26.799,37 kr.	372,31 kr.
Likvider; mellemregning og bank	5.483,45 kr.	76,18 kr.
Underskudssaldo	-10.725,63 kr.	-149,01 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	10.023,98 kr.	139,26 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
Køkfurer i de enkelte boliger	Ja
Køgeplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Ja
Indskabe i de enkelte boliger	Ja

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	348.251	348.300	348.300
Offentlige og faste udgifter:				
106	Ejendomsskatter	531.774	510.000	547.800
107	2 Vandudgifter	153.047	248.000	268.000
109	3 Renovation	121.619	192.000	191.000
110	Forsikringer	87.311	94.000	121.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.1 El og varme til fællesarealer	175.115	206.000	157.000
	.3 Målerpasning m.v.	123.125	60.000	65.000
112	4 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	279.970	353.000	376.700
113	<u>Afdelingens pligtmæssige bidrag</u>			
	.2 G-Indskud	469.797	483.000	483.000
Offentlige og faste udgifter i alt		1.941.758	2.146.000	2.209.500
Variable udgifter:				
114	5 Renholdelse	569.904	416.000	459.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	237.751	322.000	329.000
116	7 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug	994.196	631.000	730.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-994.196	0	-631.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	165.911	200.000	200.000
	.2 Dækket af henlæggelser	-165.911	0	-200.000
118	8 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri	50.058	15.000	35.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	15.053	16.000	26.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	0	4.000	0
119	9 Diverse udgifter	23.521	49.000	49.000
Variable udgifter i alt		896.287	822.000	898.000
10 Henlæggelser:				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.019.300	1.019.300	1.019.300
121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	200.000	200.000	200.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	70.000	50.000	50.000
Henlæggelser i alt		1.289.300	1.269.300	1.269.300
Samlede ordinære udgifter i alt		4.475.596	4.585.600	4.725.100

Sionsgade
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)	163.890		
	.2 Renter m.v.	709.205	873.095	868.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget	154.000	154.000	154.000
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	71.539	50.000	50.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	0	71.539	-50.000
131	<u>Andre renter:</u>			
	.3 Diverse renter	14.125	0	0
133	<u>Afvikling af:</u>			
	.1 Tidligere års underskud (kto. 407)	200.000	200.000	223.700
134	.1 Ekstraordinære udgifter	34.050	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt		1.346.809	1.222.000	1.245.700
UDGIFTER I ALT		5.822.405	5.807.600	5.970.800
140	<u>Årets overskud anvendes til:</u>			
	.1 Afvikling af opsamlet underskud	24.023		
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		5.846.428	5.807.600	5.970.800

Sionsgade
Lægeforeningens Boliger

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	<u>Boligaftifter og leje:</u>			
12	.1 Almene familieboliger	5.580.772	5.581.000	5.684.200
	.4 Institutioner	204.948	205.000	255.000
	.7 Forbedrede lejemål	0	3.400	3.400
	.9 Merleje	-107.383	-107.600	-107.600
202	13 Renteindtægter	8.264	0	0
203	8 <u>Andre ordinære indtægter:</u>			
	.1 Tilskud fra Boligorganisationen	73.800	73.800	73.800
	.2 Drift af fællesvaskeri	74.157	50.000	60.000
	.4 Drift af selskabslokale m.v.	3.795	2.000	2.000
Ordinære indtægter i alt		5.838.353	5.807.600	5.970.800
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	14 Ekstraordinære indtægter	8.075	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt		8.075	0	0
INDTÆGTER I ALT		5.846.428	5.807.600	5.970.800
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		5.846.428	5.807.600	5.970.800

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

			Balance pr.	Sidste år
Note	AKTIVER		31.12.10	31.12.09
			(1.000 kr.)	
Anlægsaktiver:				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	5.505.041	5.505
		.1 Kontantværdi pr. 01.10.10	116.000.000	
		.2 Heraf udgør grundværdien	22.950.000	
		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	5.505.041	5.505
303		<u>Forbedringsarbejder:</u>		
16	.1	Forbedringsarbejder m.v.	13.401.702	17.051
Anlægsaktiver i alt			18.906.743	22.556
Omsætningsaktiver:				
305		<u>Tilgodehavender:</u>		
		.1 Leje inkl. varme	16.597	17
		.2 Beboerindskud	0	7
17	.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	4
18	.4	Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	174.470	274
19	.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	282.287	125
20	.6	Andre debitorer	119.918	27
21	.7	Forudbetalte udgifter (periodisering)	98.532	96
307		<u>Likvide beholdninger:</u>		
		.1 Kassebeholdning, bestyrelse og inspektør	0	10
		.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	673.916	0
Omsætningsaktiver i alt			1.515.719	560
AKTIVER I ALT			20.422.462	23.116

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note		PASSIVER	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.919.545	2.894
402	23	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning)	34.089	0
404	24	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	13.866	14
405	25	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	326.143	256
Henlæggelser i alt			3.293.643	3.164
407	26	Underskud	-1.318.180	-1.542
Henlæggelser fratrasket evt. underskud			1.975.463	1.622
Langfristet gæld:				
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>				
08	27	Oprindelig prioritetsgæld	321.603	388
409		Beboerindskud	340.874	341
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstebemidlede	1.421.812	1.422
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.420.751	0
412		Byggefondsindestående	0	3.355
Finansiering af anskaffelsessum			5.505.040	5.506
<u>Andre lån:</u>				
413	28	.1 Forbedringsarbejder m.v.	11.650.067	11.814
414		<u>Andre beboerindskud:</u>		
		.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	355.979	321
Langfristet gæld i alt			17.511.086	17.641
Kortfristet gæld:				
418		Gæld til boligorganisationen	0	2.413
01	29	Skyldige omkostninger	927.460	811
422		Mellemregning med fraflyttere	0	0
423		Deposita og forudbetalt leje	8.453	26
424		Banklån	0	603
Kortfristet gæld i alt			935.913	3.853
PASSIVER I ALT			20.422.462	23.116

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
1	105.9			
	Nettokapitaludgifter			
	<u>Prioritering ved nominal- og indekslån :</u>			
101	.1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	65.964	61.900	71.000
	.2 Prioritetsrenter	25.911	30.000	20.900
105	.1 Ydelser på afviklede prioriteter (udamortisering)	256.376	256.400	256.400
		348.251	348.300	348.300
2	107			
	Vandudgifter			
	Vandforbrug 6.393 m3 (2009: 5.436 m3)	153.047	248.000	268.000
		153.047	248.000	268.000
3	109			
	Renovation			
	Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	193.237	190.000	189.000
	Refusion renovation vedr. 2005-2010	-73.490	0	0
	Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	1.872	2.000	2.000
		121.619	192.000	191.000
4	112			
	Bidrag til boligorganisationen			
	Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 2.278,03	279.970	353.000	376.700
		279.970	353.000	376.700
5	114			
	Renholdelse			
	Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	362.293	360.000	370.000
	Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	190.190	50.000	77.000
	Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	17.421	6.000	12.000
		569.904	416.000	459.000
6	115			
	Almindelig vedligeholdelse			
	.2 Primære bygningsdele	0	5.000	5.000
	.3 Kompletterende bygningsdele	48.828	114.000	117.000
	.4 Overfladebeklædning	15.168	21.000	21.000
	.5 VVS-Anlæg	83.417	83.000	85.000
	.6 El-Anlæg	38.108	52.000	53.000
	.7 Inventar og udstyr	14.979	26.000	27.000
	.8 Øvrige dele og anlæg	37.251	21.000	21.000
		237.751	322.000	329.000

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
7	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	.2 Primære bygningsdele	0	0	48.000
	.4 Overfladebeklædning	261.959	271.000	106.000
	.4 Fraflytninger ud over normalstandsættelse	0	0	260.000
	.5 VVS-Anlæg	368.228	245.000	212.000
	.6 El-Anlæg	3.197	9.000	9.000
	.7 Inventar og udstyr	286.143	38.000	38.000
	.8 Øvrige dele og anlæg	74.669	68.000	57.000
		994.196	631.000	730.000
8	118 Særlige aktiviteter			
	.1 <u>Drift af fællesvaskeri</u>			
	Reparationer af maskiner m.v.	50.058	15.000	35.000
	Udgifter i alt	50.058	15.000	35.000
	Vaskeriindtægter	-74.157	-50.000	-60.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	-24.099	-35.000	-25.000
	.2 <u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
	Telefon og internet	15.053	16.000	26.000
	Udgifter i alt	15.053	16.000	26.000
	Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	15.053	16.000	26.000
	.4 <u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
	Rengøringsartikler, service m.v.	0	4.000	0
	Udgifter i alt	0	4.000	0
	Indtægter vedr. drift af selskabslokaler m.v.	-3.795	-2.000	-2.000
	Drift af selskabslokaler m.v. i alt	-3.795	2.000	-2.000
		-12.841	-17.000	-1.000

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
9	119	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.	2.112	3.000	3.000
		Beboeraktiviteter	4.841	4.000	4.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.	8.083	17.000	17.000
		Øvrige udgifter	8.485	25.000	25.000
			23.521	49.000	49.000
10	120 - 123	Henlæggelser			
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	1.019.300	1.019.300	1.019.300
		Henlæggelse pr. m2 115,22			
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	200.000	200.000	200.000
		Henlæggelse pr. m2 22,61			
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	70.000	50.000	50.000
		Henlæggelse pr. m2 7,91			
			1.289.300	1.269.300	1.269.300
11	134	Ekstraordinære udgifter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Renter byggesag vinduer samt advokat	32.553	0	0
		Feriepenge m.m.	1.497	0	0
			34.050	0	0
12	201	Boligafgifter og leje m.v.			
		Huslejeindtægter for regnskabsåret	5.580.772	5.581.000	5.684.200
		Husleje pr. bruttoareal 630,85			
		Bruttoetageareal i m2 8.846			
			5.580.772	5.581.000	5.684.200
13	202	Renter m.v.			
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen	0	0	0
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen 0,00%			
		Øvrige renter	8.264	0	0
			8.264	0	0
14	206	Ekstraordinære indtægter			
		P-afgifter	1.418	0	0
		Advokat vedr. byggesag	6.375		
		Salg af nøgler m.m.	282	0	0
			8.075	0	0

**Sionsgade
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	5.505.041	5.505
			5.505.041	5.505
16	303	Forbedringsarbejder		
		Udskiftning gasstigestreng:		
		+ Tilgang i året	67.291	0
		I alt	67.291	0
		EGNE MIDLER I ALT	67.291	0
		Vinduer:		
		Saldo primo	12.928.976	12.579
		Korrektion primo	-509.388	0
		+ Tilgang i året	845.548	517
		- Afdrages jf. konto 125	-163.891	-167
		- Tilskud Landsbyggefonden	-1.980.000	0
			11.121.245	12.929
		Faldstammer:		
		Saldo primo	4.122.166	4.276
		- Afdrages jf. konto 125	-154.000	-154
		- Tilskud Landsbyggefonden	-1.755.000	0
			2.213.166	4.122
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	13.334.411	17.051
			13.401.702	17.051
17	305	3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	0	4
			0	4

**Sionsgade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.10	Sidste år 31.12.09
			(1.000 kr.)	
18	305 .4	Fraflytninger		
		Fraflytningssager	149.999	162
		Sager til inkasso/advokat	174.470	112
			324.469	274
19	305 .5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	253.637	103
		Antenneregnskab:		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.	376.915	349
		- Opkrævet aconto hos lejere	-370.188	-333
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	21.923	6
			282.287	125
20	305 .6	Andre debitorer		
		Renovation Københavns Kommune m.m.	77.284	0
		Lønforskud	0	1
		Forsikringssager	25.668	16
		Restance Kuben / vaskepenge	16.966	10
			119.918	27
21	305 .7	Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		Falck	0	10
		Siemens og Digital Finans	3.501	0
		YouSee	95.031	86
			98.532	96
22	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	2.894.441	3.329
		+ Henlagt jf. konto 120	1.019.300	1.019
		- Forbrug i året jf. konto 116	-994.196	-1.454
		Opsparing i alt pr m2	330,03	2.919.545
				2.894
23	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	0	150
		+ Henlagt jf. konto 122.1	200.000	150
		- Forbrug i året jf. konto 117	-165.911	-300
		Opsparing i alt pr m2	25,14	34.089
				0
24	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. 31.12.10	Sidste år 31.12.09
				(1.000 kr.)
25	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	256.143	348
		+ Henlagt jf. konto 123	70.000	127
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	0	-219
		Opsparing i alt pr m2	36,87	
			326.143	256
26	407	Underskud		
		Saldo primo	-1.542.203	-1.024
		- Budgetmæssig afvikling	200.000	0
		+ Årets underskud	0	-518
		- Andel af årets overskud	24.023	0
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-22,64%	
			-1.318.180	-1.542
27	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Nykredit		
		Hovedstol		
		562.872	321.603	388
		562.872	321.603	388
28	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Nykredit		
		11.888.000	11.557.167	11.721
		Lægeforeningens Boligers Fond	92.900	93
		11.980.900	11.650.067	11.814
29	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	37.505	27
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	433.594	660
		Periodisering af driftsudgifter	452.139	114
		Periodisering af nettokapitaludgifter	4.222	10
			927.460	811