

Andelsboligforeningen WILLEMOES

Aggersborggade 8 / Willemoesgade 75
2100 København Ø
CVR-nr. 14 74 06 19

Årsregnskab 2010

Godkendt på
generalforsamling
den / 2011

Dirigent

Andelsboligforeningen Willemoes

Indholdsfortegnelse

	side
Anvendt regnskabspraksis.....	2
Resultatopgørelse for året.....	3
Balance pr. 31. december	4
Påtegninger og underskrifter	5
Noter.....	6
Beregning af andelskronen	9
Budgetforslag for kommende år.....	10

Andelsboligforeningen Willemoes

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik og regnskabsregler for årsregnskablovens klasse A virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra foregående år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og lejeindtægt der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet var indbetalt til foreningen pr. 31. december.

Omkostninger er periodiseret og omfatter omkostninger afholdt for året, uanset om beløbet var betalt pr. 31. december.

Indvundne renter omfatter såvel tilskrevne som optjente endnu ikke tilskrevne renter pr. 31. december.

Balancen

Ejendommen matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo, er bogført til andelsboligforeningens anskaffelses-sum i 1956 med tillæg af forbedringer.

Driftsmidler (vaskemaskine) er værdiansat til kostpris, med fradrag af foretagen afskrivning over den forventede levetid på 10 år

Tilgodehavender er værdiansat til pålydende værdi.

Prioritetsgæld er optaget til nominal restgæld, dvs. den gæld der skal tilbagebetales via ordinære afdrag.

Anden gæld er optaget til den pålydende værdi.

Skat og udskudt skat Foreningens vedtægter bestemmer at en lejlighed udlejes til ikke medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt at der udløses ejendomsavance skat, og på baggrund heraf hensættes ikke udskudt skat i regnskabet, ligesom der ikke optages et skatteaktiv af eventuelle skattemæssige underskud..

Aktuel skat af sætte med deet forventede forfaldne beløb af den skattepligtige indkomst.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

	2010	2009
Indtægter		
Boligafgift	725.470	669.257
Lejeindtægt	<u>28.717</u>	<u>27.152</u>
	<u>754.187</u>	<u>696.409</u>
Udgifter		
Ejendomsskat, grundskyld	83.667	78.193
Forbrugsafgifter, renovation mv.	43.176	43.379
Forbrugsafgifter, vand.....	83.148	94.291
Elektricitet til trappe og kælder	15.620	17.480
Vaskeafregning	-3.219	-3.732
Forsikringer og kontingenter.....	47.506	45.136
Viasat/Teledanmark - kabel TV	25.217	11.525
Opkrævet afgift for kabel TV	-18.120	-15.360
Renholdelse: måtter, trapper, snerydning	74.465	52.966
1 Reparation og vedligeholdelse.....	78.061	207.403
2 Administration	<u>48.084</u>	<u>47.011</u>
.....	<u>477.605</u>	<u>578.292</u>
Resultat før afskrivninger og renter	276.582	118.117
3 Afskrivning vaskerimaskiner	<u>1.180</u>	<u>1.180</u>
Resultat før renter	275.402	116.937
4 Renter, nettoudgift	<u>42.044</u>	<u>47.328</u>
.....	233.358	69.609
5 Skat	<u>2.090</u>	<u>0</u>
Årets resultat før egenkapital disposition.....	231.268	69.609
6/11 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	<u>-136.412</u>	<u>-131.811</u>
Årets resultat	<u>94.856</u>	<u>62.202</u>

Bestyrelsen foreslår årets overskud fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

	2010	2009
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner og inventar	<u>4.720</u>	<u>5.900</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.814.240</u>	<u>1.815.420</u>
Boligafgiftsrestancer/Vaskeafregning	7.852	17.293
8 Varmeregnskaber	107.920	30.362
Forskud til bestyrelsesmedlem	500	500
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2003	18.095	19.415
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2000	-	6.044
Periodeafgrænsningsposter	32.800	36.500
9 Likvide beholdninger	<u>276.363</u>	<u>352.823</u>
Omsætningsaktiver	<u>443.530</u>	<u>462.937</u>
Aktiver i alt	<u>2.257.770</u>	<u>2.278.357</u>
Passiver		
Egenkapital		
10 Andelshavernes indskud	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag på prioriteter	2.554.056	2.417.644
Underskud fremført	<u>-1.247.421</u>	<u>-1.342.277</u>
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.333.755</u>	<u>1.102.487</u>
11 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>865.774</u>	<u>1.002.186</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.250	2.250
Fraflyttere	0	55.000
8 Varmeregnskaber	-	-
5 Hensat skat	2.090	0
Skyldige omkostninger	<u>53.901</u>	<u>116.434</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>58.241</u>	<u>173.684</u>
Gæld i alt	<u>924.015</u>	<u>1.175.870</u>
Passiver i alt	<u>2.557.770</u>	<u>2.278.357</u>

Andelsboligforeningen er medlem af gårdlauget: **BK 695** med tilhørende forpligtigelser og rettigheder

Tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000 beror i andelsboligforeningen.

Foreningen har i henhold til vedtægterne stillet garantier for andelshavere.

Andelsboligforeningen Willemoes

Bestyrelsens påtegning

Vi anser regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter og økonomiske stilling. Regnskabet for året 2010 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. 94.856 og en egenkapital på kr. 1.333.755, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.088,49 pr. krone andelskapital.

København, den 5. april 2011

Jeanne Petersen
Formand

Britta Nirell
Næstformand

Ole Schmidt

Camilla Jørgensen

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2010 for Andelsboligforeningen Willemoes.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi udfra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabet som helhed er fyldestgørende.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 5. april 2011

FLEMMING JOENSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

1	Reparation og vedligeholdelse	2010	2009
	Energimærkning.....	-	23.750
	Tagreparationer	-	50.310
	Kælderrenovering	-	47.198
	VVS	10.025	4.904
	Elektriker	3.087	1.842
	Kruger/Aqua-care	6.499	6.395
	Døre, skilte, låse elektricitet etc.....	-1.170	19.414
	Gårdvedligeholdelse	42.963	42.138
	Gårdvedligeholdelse, efterbetaling tidl. år.....	15.146	-
	Energi og miljørapport.....	1.511	9.508
	Arbejdsweekend, diverse materialer	-	1.944
	.....	<u>78.061</u>	<u>207.403</u>
2	Administration		
	Revision og regnskabsudarbejdelse	28.750	28.000
	Bogføring	13.750	13.000
	Generalforsamling og møder	3.385	3.372
	Gebyrer huslejeopkrævning og kontorholdsudgifter	2.695	2.639
	Tomgang og lejetab	0	0
	Regulering varmeregnskaber	-496	0
	.....	<u>48.084</u>	<u>47.011</u>
3	Materielle anlægsaktiver	<i>Ejnd.</i>	<i>Maskiner</i>
	<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.809.520	11.800
	Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	.....	1.809.520	11.800
	Afskrivning pr. 1. januar		5.900
	Afskrivning	-	<u>1.180</u>
	Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.809.520</u>	<u>4.720</u>
	Ejendomsvurdering 2010	<u>31.000.000</u>	
4	Renter, nettoudgift.....	2010	2009
	<i>Renteindtægter</i>		
	Danske bank 252-04-69519	0	101
	Danske bank 252-04-43412	<u>0</u>	-
	.....	0	101
	<i>Renteudgifter mv.</i>		
	Prioritetsrenter, jf. note 11	<u>42.044</u>	<u>47.429</u>
	.....	<u>42.044</u>	<u>47.328</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

		2010	2009
5	Skat		
	Gæld pr. 1. januar	0	0
	Betalt.....	0	0
	Regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
	.....	0	0
	Beregnet skat for året, jf. nedenfor	<u>2.090</u>	<u>0</u>
	Skyldigt pr. 31. december	<u>2.090</u>	<u>0</u>
	<i>Skatteberegning</i>		
	Lejeindtægt	28.717	27.151
	Omkostningsandel: (28.717/754.187) x 516.951	<u>19.684</u>	<u>24.732</u>
	Skattepligtig indkomst	9.033	2.419
	Fremført underskud (rest)	<u>1.080</u>	<u>-2.419</u>
	Indkomst til beskatning.....	<u>7.953</u>	<u>0</u>
	25% skat incl. renter 5,1 % heraf.....	<u>2.090</u>	<u>0</u>
6	Egenkapital		
	Andelshavernes indskud, saldo.....	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
	Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 1. januar.....	2.417.644	2.285.833
	Årets afdrag, overført iflg. resultatopgørelsen.....	<u>136.412</u>	<u>131.811</u>
	Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 31. december	<u>2.554.056</u>	<u>2.417.644</u>
	Fremførte underskud pr. 1. januar	-1.342.277	-1.280.075
	Årets resultat.....	<u>94.856</u>	<u>-62.202</u>
	Fremførte underskud pr. 31. december	<u>-1.247.421</u>	<u>-1.342.277</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.333.755</u>	<u>1.102.487</u>
7	Tilgodehavende fra vinduesudskiftninger	i 2003	i 2000
	Udskiftningsomkostning i alt.....	<u>22.275</u>	<u>65.449</u>
	Indbetalt fra andelshavere i året.....	<u>1.320</u>	<u>6.540</u>
	<i>Bogført tilgodehavende fra vinduesudskiftning:</i>		
	Resttilgodehavende pr. 1. januar.....	19.415	6.044
	Indbetalt i året	<u>-1.320</u>	<u>-6.540</u>
	Resttilgodehavende/Indtægt jf. note 2	<u>18.095</u>	<u>-496</u>
	Mellemværendet forventes udlignet:	<u>2023</u>	

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

8	Varmeregnskaber	2010	2009				
	<i>Afsluttede Varmeregnskaber</i>						
	Nettogæld/-tilgodehavende pr. 1. januar.....	6.440	-7.603				
	Afregnet i året og overført til vaskeafregningsaldo.....	<u>-6.440</u>	<u>0</u>				
	Gæld, netto pr. 31. december.....	<u>0</u>	<u>-7.603</u>				
	<i>Varmeregnskab 31/10 2010</i>						
	A'conto indbetalt i perioden 1/11 - 31/10	-186.432	-186.432				
	Varmeforbrug i årsopgørelse Kbh's belysningsvæsen	<u>263.511</u>	<u>200.475</u>				
	Gæld, netto.....	<u>77.079</u>	<u>14.043</u>				
	<i>Varmeregnskab igangværende pr. 31/12</i>						
	Betalt aconto til Københavns Energi	61.913	54.994				
	Indbetalt a'conto	<u>-31.072</u>	<u>-31.072</u>				
	.....	<u>30.841</u>	<u>23.922</u>			
		<u>107.920</u>	<u>30.362</u>				
9	Likvide beholdninger						
	Kassebeholdning	2.534	4.071				
	Danske Bank 252 - 04 - 43412	173.708	248.631				
	Danske Bank 252 - 04 - 69519	<u>100.121</u>	<u>100.121</u>				
	.....	<u>276.363</u>	<u>352.823</u>			
10	Andelshavernes indskud						
	Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andelshaverne personligt og prorata, efter deres andel i formuen, for de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling.						
11	Prioritetsgæld	%	Hovedstol	Kursværdi	Restgæld	Afdrag	Renter
	4 % Nykredit 5s D/2020, kontantlån 4.2684		750.000	438.429	434.219	48.134	23.541
	3 % Nykredit 1s D/2015, obl. lån....	3,0	886.000	<u>431.555</u>	<u>431.555</u>	<u>88.278</u>	<u>18.503</u>
			<u>869.984</u>	<u>865.774</u>	<u>136.412</u>	<u>42.044</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til andelskronens størrelse fra 13/4 2011 jf. vedtægternes § 32

Beregningen af andelsværdi pr. 31. december 2010 foretages efter lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra c.

Opmærksomheden henledes på, at fremkommer en *lavere* ejendomsvurdering ved offentliggørelsen af 2010-vurderingen, end den anvendte på kr. 31.000.000 skal maksimalværdien af andelskronen tilsvarende reguleres ned.

<i>Egenkapital</i> iflg. årsregnskab 2010		1.333.755
<i>Regulering til ejendomsværdi matr nr. 2543, Udenbys Klædebo:</i>		
Ejendomsvurdering 2010.....	31.000.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>-1.809.520</u>	29.190.480
<i>Reduktion</i>		
Fremtidige renoveringsopgaver, tag/vinduer mod gård, gårdlaug, vinduer restlejligheder		-1.000.000
<i>Regulering til kontantværdi af prioritetsgæld:</i>		
Bogført værdi af prioritetsgæld	865.774	
Kontantværdi af prioritetsgæld jf. note 11.....	<u>-869.984</u>	<u>-4.210</u>
Andelsforeningsformue pr. 31. december 2010		<u>29.520.025</u>
<i>Andelskrone:</i>		
Foreningens formue pr. andel andrager kr. 29.520.025./27.120..... (31/12 2010: kr. 1.098,36 pr. andel).		<u>kr.1.088,49</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget 2011

Nedenstående er en fremskrivning af årlige driftsposter. Generalforsamlingen kan beslutte enkeltstående vedligeholdelsesudgifter af betydende beløbsstørrelse, f.eks. vedr. tag, gård og vinduer, der ikke fremgår af nedenstående.

	Budget 2010	Regnskab 2010
Indtægter		
Boligafgift.....	725.000	725.470
Lejeindtægt	<u>30.000</u>	<u>28.717</u>
.....	<u>755.000</u>	<u>754.187</u>
Udgifter		
Ejendomsskat, grundskyld (3,4 % af kr. 2.460.800).....	89.500	83.667
Forbrugsafgifter, renovation mv	47.500	43.176
Forbrugsafgifter, vand mv.	85.000	83.148
Elektricitet	16.000	15.620
Vaskemønter	-6.000	-3.219
Forsikringer og kontingenter	48.000	47.506
Viasat, - TV	24.000	25.217
Afgift for - TV	-24.000	-18.120
Renholdelse	75.000	74.465
<i>Adhoc reparation og vedligeholdelse:</i>		
Gårdvedligeholdelse	45.000	58.109
Varmeanlæg incl. energirapport	15.000	6.499
VVS	25.000	10.025
Entreprenør kælder hhv. tag	15.000	-
Elektriker, dørtelefoner etc	10.000	3.087
Øvrig vedligeholdelse	20.000	341
<i>Administration:</i>		
Honorar revisor.....	29.000	28.750
Bogføring	14.000	13.750
Advokat & rådgivning	0	0
Gebyrer og kontorhold.....	4.000	2.695
Møder	4.000	3.385
Øvrige administrationsomkostninger.....	3.000	-496
<i>Renter og afdrag:</i>		
Renter Danske Bank	-1.000	-
Terminsydelse.....	179.000	178.456
<i>Skat og afskrivninger:</i>		
Afskrivninger	1.000	1.180
Skat af udlejning	<u>0</u>	<u>2.090</u>
	<u>718.000</u>	<u>659.331</u>
Budgetteret resultat	37.000	96.852
Afdrag på vinduesudskiftning 2003.....	1.000	1.320
Afdrag på vinduesudskiftning 2000.....	<u>0</u>	<u>6.540</u>
Forventet likviditetforskydning	<u>38.000</u>	<u>102.712</u>