

Andelsboligforeningen WILLEMOES

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

Årsregnskab 2013

Godkendt på
generalforsamling
den / 2014

Dirigent

Andelsboligforeningen Willemoes

Indholdsfortegnelse

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

Andelsboligforeningen Willemoes

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik og regnskabsregler for årsregnskabslovens 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 anskaffelsessum 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 afsættes med det forventede forfaldne beløb af den skattepligtige indkomst.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

	Realiseret 2013	Ej revideret Budget 2013	Regnskab 2012
Indtægter			
Boligaft	1.006.993	853.500	811.304
Lejeindtægt	<u>33.531</u>	<u>34.000</u>	<u>31.972</u>
	<u>1.040.524</u>	<u>887.500</u>	<u>843.276</u>
Udgifter			
<i>Driftsudgifter</i>			
Ejendomsskat	99.909	100.000	93.371
Forbrugsafgifter, renovation	51.825	52.000	46.540
Forbrugsafgifter, vand mv.	71.655	75.000	75.220
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	16.513	18.000	17.066
Vaskeafregning	-1.133	-7.500	-7.497
Forsikringer og kontingent	63.404	62.500	61.770
Viasat - kabel-TV	-651	-	24.405
Brugerbetaling kabel-TV	-1.944	-	-22.888
Renholdelse: trapper / fortov	73.125	68.000	67.500
Gårdlaug BK 695, afgift til kommunen	92.982	91.000	91.194
1 Reparation og vedligehold, løbende	82.640	60.000	68.888
2 Administration	<u>52.789</u>	<u>50.000</u>	<u>48.633</u>
	<u>601.114</u>	<u>569.000</u>	<u>564.202</u>
Resultat før afskrivninger og renter	439.410	318.500	279.074
3 Afskrivning vaskerimaskiner	<u>1.180</u>	<u>1.000</u>	<u>1.180</u>
Overdækning af driftsomkostninger	438.230	317.500	277.894
4 Renter, netto	<u>-24.836</u>	<u>-60.000</u>	<u>-31.431</u>
	413.394	257.500	246.463
5 Skat	<u>70</u>	<u>-</u>	<u>1.650</u>
Årets resultat før egenkapital disposition	413.324	257.500	244.813
1 Tagprojekt mv. kr. 5,7 mio, igangsat 2014	542.089	0	-
6 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	<u>151.231</u>	<u>152.000</u>	<u>146.115</u>
Resultatandel der overføres til næste år	<u>-279.996</u>	<u>105.500</u>	<u>98.698</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

	2013	2012
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 / Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner	<u>1.180</u>	<u>2.360</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.810.700</u>	<u>1.811.880</u>
<i>Tilgodehavender</i>		
Boligafgiftsrestancer	8.335	8.335
8 Varmeregnskaber	42.339	47.626
Varme- og Vaskeafregning	8.333	67.445
7 Tilgode, Vinduesudskiftning 2003	14.135	15.455
Periodeafgrænsningspost	12.800	12.800
9 <i>Likvide beholdninger</i>	<u>104.456</u>	<u>197.795</u>
Omsætningsaktiver	<u>190.398</u>	<u>349.456</u>
Aktiver i alt	<u>2.001.098</u>	<u>2.161.336</u>
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Andelshavernes indskud og tillægsbeløb	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag	2.992.580	2.841.349
Fremført underdækning	<u>-1.631.072</u>	<u>-1.351.076</u>
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.388.628</u>	<u>1.517.393</u>
10 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>427.250</u>	<u>578.481</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.250	2.250
5 Hensat skat	1.720	1.650
Skyldige omkostninger	<u>181.250</u>	<u>61.562</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>185.220</u>	<u>65.462</u>
Gæld i alt	<u>612.470</u>	<u>643.943</u>
Passiver i alt	<u>2.001.098</u>	<u>2.161.336</u>

Andelsforeningen er medlem af Gårdlauget: BK 695 med tilhørende forpligtigelser og rettigheder
Tinglyst ejerpantebrev kr. 150.000 beror hos foreningen.
Foreningen har og kan stille 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 2013 for Andelsboligforeningen Willemoes, der viser et resultat på kr. -279.996 og en egenkapital på kr. 1.388.628, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen foreslår at den maksimale andelskrone fastsættes til kr. 1.090. der henvises til referat.

København, den 20. marts 2014

Jeanne Petersen
Formand

Sidse Lauesen

Ole Schmidt

Kristian Krag

Michael Sherman

Eyvind Joensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2013 for Andelsboligforeningen Willemoes. Revisionen omfatter ikke viste budgettal, der alene er medtaget til andelshaverne orientering.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabskik. 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 ud fra 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 20. marts 2014

FLEMMING JOENSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2013	2012
1 Reparation og vedligeholdelse		
VVS/Kloak, afløb, tagrender, sanitet, istapper	0	13.598
Elektriker	0	600
Kruger/Aqua-care	10.013	6.665
Energi og miljørapport	-	-
Tømrer, tag og kælder	34.578	-
Murer, reparation trappe/gesims	53.635	-
Døre, skilte, låse, netto.	709	357
Diverse, forsikringerstatn vedr. 2012	-16.295	1.106
	82.640	22.326
Projekter		
Arkitekt, tag/terrasse mv.	529.218	46.562
Andre, Landinspektør, gebyr kommune	12.871	0
	624.729	68.888
2 Administration		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750
Bogføring	15.000	15.000
Lovpligtige Skemaoplysninger	5.625	0
Generalforsamling, møder og gaver	1.080	2.557
Gebyrer huslejeopkrævning og kontorhold	2.334	2.326
Regulering vedr. varmeregnskaber	-	-
	52.789	48.633
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>	<i>Ejnd.</i>	<i>Vaskeri</i>
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.809.520	11.800
Tilgang	-	-
	1.809.520	11.800
Afskrivning pr. 1. januar	-	9.440
Afskrivning	-	1.180
	-	1.180
Bogført værdi pr. 31. december	1.809.520	1.180
Seneste Ejendomsvurdering 2012	31.000.000	
	2013	2012
4 Renteudgifter, netto		
Renteindtægter, konti i Danske Bank	-	-
Prioritetsrenter jf. note	24.835	31.431
	24.835	31.431

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2013	2012
5 Skat		
Gæld 1. januar	1.650	0
Betalt	0	0
Regulering	70	0
	<u>1.720</u>	<u>-0</u>
Beregnet skat for året	0	1.650
Gæld 31. december	<u>1.720</u>	<u>1.650</u>
<i>Skatteberegning</i>		
Lejeindtægt	33.531	31.972
Onkostningsandel (33.531/1.040.524)*1.172.947	<u>36.041</u>	<u>22.854</u>
Skattepligtig indkomst	-2.510	9.118
Fremførte underskud	<u>2.510</u>	<u>-2.484</u>
Indkomst til beskatning	<u>-</u>	<u>6.634</u>
25 % skat heraf	<u>-</u>	<u>1.650</u>
6 Egenkapital		
Andelshavernes indskud, saldo	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
Reserve for afdraget prioritetsgæld, 1. januar	2.841.349	2.695.234
Årets afdrag, jf. resultatopgørelsen	<u>151.231</u>	<u>146.115</u>
Reserve for afdraget prioritetsgæld, 31. december	<u>2.992.580</u>	<u>2.841.349</u>
Fremførte underskud, 1. januar	-1.351.076	-1.449.774
Årets resultat	<u>-279.996</u>	<u>98.698</u>
Fremførte overskud pr. 30. juni	<u>-1.631.072</u>	<u>-1.351.076</u>
Egenkapital i alt	<u>1.388.628</u>	<u>1.517.393</u>

Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andelshaverne personligt og solidarisk, efter deres andel i for de lån i kredit-foreninger og pengeinstitutter, der optages efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

7 Tilgodehavende fra vinduesudskiftning	i 2003
Udskiftningsomkostning i alt	<u>22.275</u>
<i>Tilgodehavende hos beboer</i>	
Tilgodehavende 1. januar	15.455
Indbetalt i året	<u>-1.320</u>
Til rest 31. december	<u>14.135</u>
Mellemværendet forventes udlignet i 2023	

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

		2013	2012			
8 Varmeregnskaber						
<i>Varmeregnskab afsluttet 31/10 i året</i>						
A'konto fra beboere fra 1/11 til 31/10		-260.260	-214.408			
Varmeforbrug jf. opgørelse fra Kbh's Energi		276.874	243.486			
		<u>16.614</u>	<u>29.078</u>			
<i>Igangværende varmeregnskaber pr. 31/12</i>						
A'konto fra beboere fra 1/11 til 31/12		-40.558	-45.390			
A'konto betalt til Kbh's Energi		66.283	63.938			
		<u>25.725</u>	<u>18.548</u>			
		<u>42.339</u>	<u>47.626</u>			
9 Likvide beholdninger						
Kasse		6.781	2.451			
Danske Bank 252 04 69519, nedlagt		-	-			
Danske Bank 252 04 43412		97.675	195.344			
		<u>104.456</u>	<u>197.795</u>			
10 Prioritetsgæld						
	%	Hovedstol	Kursværdi	Restgæld	Afdrag	Renter
4% Nykredit 05D, 2020, kont.	4,27	750.000	278.561	276.926	54.672	16.399
3% Nykredit 01D, 2015, obl.	3,0	886.000	150.324	150.324	96.559	8.436
		<u>1.636.000</u>	<u>428.885</u>	<u>427.250</u>	<u>151.231</u>	<u>24.835</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget

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. Der henvises derfor til generalforsamlingsreferater.

	Fremskrivning 2014	Realiseret 2013
Indtægter		
Boligafgift, lejestigning juni 2013 *)	1.114.500	1.006.993
Lejeindtægt, seneste lejestigning okt. 2013	42.000	33.531
Indtægter i alt	<u>1.156.500</u>	<u>1.040.524</u>
Udgifter		
Ejendomsskat	106.500	99.909
Forbrugsafgifter, renovation	60.500	51.825
Forbrugsafgifter, vand mv.	72.500	71.655
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	17.000	16.513
Vaskeafregning	-7.500	-1.133
Forsikringer og kontingent	65.000	63.404
Viasat - kabel-TV udgår	-	-651
Brugerbetaling kabel-TV	-	-1.944
<i>Driftsudgifter i alt</i>	<u>314.000</u>	<u>299.578</u>
Kruger/Aqua-care	10.000	10.013
Lb vedligehold	75.000	72.627
Gårdlaug BK 695	93.000	92.982
Renholdelse: trapper / fortov	70.000	73.125
<i>Løbende vedligehold i alt</i>	<u>248.000</u>	<u>248.747</u>
Administration	50.000	52.789
Valuarvurdering af ejendom	15.000	0
Afskrivning vaskerimaskiner	1.000	1.180
Ydelse prioritetslån gl. lån Indfries	177.000	176.067
Ydelse prioritetslån nyt lån	250.000	0
Skat	-	70
<i>Øvrige udgifter i alt</i>	<u>493.000</u>	<u>230.106</u>
Overdækning før vedligeholdelsesprojekter	101.500	262.093
Projekt: Tag & terrasse	<u>-5.500.000</u>	<u>-542.089</u>
Underdækning efter vedligeholdelsesprojekter	-5.398.500	-279.996
Nyt kreditforeningslån, 3% fastrente *)	<u>5.500.000</u>	<u>-</u>
Skønnet Likviditets bidrag	<u>101.500</u>	<u>-279.996</u>

*) Ydelse på nyt kreditforeningslån betales via stigning i boligafgift. Ny ydelse hhv. boligafgiftsstigning er ikke medtaget i fremskrivningen.

Andelsboligforeningen Willemoes

Lovkrævede nøgleoplysninger

Ref.nr.

		31.12.2013	
Lejligheder		Antal	BBR areal
B1	Boligandele	22	2119 kvm
B2	Erhvervsandele	1	133 kvm
B3	Boliglejemål	1	60 kvm
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Kælder	-	140 kvm
B6	I alt	<u>24</u>	<u>2452 kvm</u>

Fordelingstal		BBR areal	Andet Areal	Opr. Indskud	Andet
C1	Andelsværdi			X	
C2	Boligafgift				X
C3	Fordeling boligafgift	Boligafgift er vægtet mellem erh. og boliger			

Årstal		
D1	Foreningens stiftelseår	1956
D2	Ejendommenes opførelsesår	1898

Hæftelse		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen?		X

Andelsværdi		Anskaff.	Valuar	Off. Vurdering
F1	Vurderingsprincip			X
F2	Vurderet værdi 31/12 2013			kr. 31.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			kr. 1.000.000
F4	Reserve i % af ejend. Værdi			3%

Offentlige forpligtigelser		Ja	Nej
G1	Har AB matr.nr. 19 c&r modtaget off. tilskud der skal returneres ved opløsning		X
G2	Er matr.nr. 19 c&r pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for ville tilskudsbestemmelser mv.		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på matr.nr. 19 c&r		X

Andelsboligforeningen Willemoes

Lovkrævede nøgleoplysninger

	Andelskvm. Nøgletal	2011	2012	2013
H1	Bolig- og erh.- afgift ult. pr. kvm.	kr. <u>327</u>	kr. <u>344</u>	kr. <u>424</u>
J	Årets resultat pr. kvm.	kr. <u>-25</u>	kr. <u>100</u>	kr. <u>-53</u>
K1	Andelsværdi pr. kvm	kr. <u>12.015</u>	kr. <u>12.115</u>	kr. <u>12.063</u>
K2	Gæld minus Oms. Aktiver pr. kvm.	kr. <u>220</u>	kr. <u>120</u>	kr. <u>172</u>
M1	Løbende vedligehold pr. kvm.	kr. 176	kr. 28	kr. 34
M2	Genopretning/renovering pr. kvm.	kr. 0	kr. 0	kr. 221
M3	Vedligehold i alt pr. kvm.	kr. <u>176</u>	kr. <u>28</u>	kr. <u>255</u>
P	Regnskabsmæssig Friværdi %	<u>62%</u>	<u>70%</u>	<u>69%</u>
R	Afdrag på prioritetsgæld pr. kvm.	kr. <u>58</u>	kr. <u>60</u>	kr. <u>62</u>