

Andelsboligforeningen WILLEMOES

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

Årsregnskab 2009

Godkendt på
generalforsamling
den / 2010

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 2010.....	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.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

	2009	2008
Indtægter		
Boligafgift.....	669.257	652.793
Lejeindtægt	<u>27.152</u>	<u>26.676</u>
	<u>696.409</u>	<u>679.469</u>
 Udgifter		
Ejendomsskat, grundskyld	78.193	74.681
Forbrugsafgifter, renovation mv.	43.379	47.106
Forbrugsafgifter, vand.....	94.291	79.103
Elektricitet til trappe og kælder	17.480	13.917
Vaskeafregning	-3.732	-5.941
Forsikringer og kontingenter.....	45.136	43.803
Viasat/Teledanmark - kabel TV	11.525	12.215
Opkrævet afgift for kabel TV	-15.360	-15.360
Renholdelse: måtter, trapper, snerydning	52.966	38.022
1 Reparation og vedligeholdelse.....	207.403	81.214
2 Administration	<u>47.011</u>	<u>46.597</u>
.....	<u>578.292</u>	<u>415.357</u>
Resultat før afskrivninger og renter	118.117	264.112
3 Afskrivning vaskerimaskiner.....	<u>1.180</u>	<u>1.180</u>
Resultat før renter	116.937	262.932
4 Renter, nettoudgift	<u>47.328</u>	<u>50.834</u>
.....	69.609	212.098
5 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat før egenkapital disposition.....	69.609	212.098
6/11 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	<u>-131.811</u>	<u>-127.371</u>
Årets resultat	<u>62.202</u>	<u>84.727</u>

Bestyrelsen foreslår årets overskud fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

	2009	2008
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner og inventar	<u>5.900</u>	<u>7.080</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.815.420</u>	<u>1.816.600</u>
Boligafgiftsrestancer/Vaskeafregning	17.293	14.553
8 Varmeregnskaber	30.362	-
Forskud til bestyrelsesmedlem	500	500
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2003	19.415	20.735
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2000	6.044	12.584
Periodeafgrænsningsposter	36.500	11.975
9 Likvide beholdninger	<u>352.823</u>	<u>333.617</u>
Omsætningsaktiver	<u>462.937</u>	<u>393.964</u>
Aktiver i alt	<u>2.278.357</u>	<u>2.210.564</u>
Passiver		
Egenkapital		
10 Andelshavernes indskud	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag på prioriteter	2.417.644	2.285.833
Underskud fremført	<u>-1.342.277</u>	<u>-1.280.075</u>
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.102.487</u>	<u>1.032.878</u>
11 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>1.002.186</u>	<u>1.133.997</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.250	2.254
Fraflyttere	55.000	0
8 Varmeregnskaber	-	935
5 Hensat skat	0	0
Skyldige omkostninger	<u>116.434</u>	<u>40.500</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>173.684</u>	<u>43.689</u>
Gæld i alt	<u>1.175.870</u>	<u>1.177.686</u>
Passiver i alt	<u>2.278.357</u>	<u>2.210.564</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 2009 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. -62.202 og en egenkapital på kr. 1.102.487, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.098,36 pr. krone andelskapital.

København, den 26. marts 2010

Ole Schmidt

Allan Reinart

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2009 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 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 26. marts 2010

FLEMMING JOENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

1	Reparation og vedligeholdelse	2009	2008
	Energimærkning.....	23.750	-
	Tagreparationer.....	50.310	-
	Kælderrenovering	47.198	
	VVS	4.904	11.591
	Kruger/Aqua-care	6.395	5.935
	Døre, skilte, låse elektricitet etc.....	19.414	4.167
	Gårdvedligeholdelse	42.138	35.548
	Energi og miljørapport.....	9.508	9.092
	Elektricitet.....	1.842	10.208
	Arbejdsweekend.....	589	4.673
	Diverse materialer.....	<u>1.355</u>	<u>-</u>
	.....	<u>207.403</u>	<u>81.214</u>
2	Administration		
	Revision og regnskabsudarbejdelse	28.000	27.500
	Bogføring	13.000	13.000
	Generalforsamling og møder	3.372	1.745
	Gebyrer huslejeopkrævning og kontorholdsudgifter	2.639	3.794
	Tomgang og lejetab	0	0
	Regulering varmeregnskaber	<u>0</u>	<u>558</u>
	.....	<u>47.011</u>	<u>46.597</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.....		4.720
	Afskrivning	<u>-</u>	<u>1.180</u>
	Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.809.520</u>	<u>5.900</u>
	Ejendomsvurdering 2008.....	<u>31.500.000</u>	
4	Renter, nettoudgift.....	2009	2008
	<i>Renteindtægter.....</i>		
	Danske bank 252-04-69519.....	101	1.137
	Danske bank 252-04-43412	<u>-</u>	<u>-</u>
	.....	101	1.137
	<i>Renteudgifter mv.</i>		
	Prioritetsrenter, jf. note 11	<u>47.429</u>	<u>51.972</u>
	.....	<u>47.328</u>	<u>50.835</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

5	Skat	2009	2008
	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>0</u>	<u>0</u>
	Skyldigt pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
	<i>Skatteberegning</i>		
	Lejeindtægt	27.151	26.676
	Omkostningsandel: (27.151/696.409) x 634.367	<u>24.732</u>	<u>18.705</u>
	Skattepligtig indkomst	2.419	7.971
	Fremført underskud (rest:-3.499 + 2.419 = -1.080).....	<u>-2.419</u>	<u>7.971</u>
	Indkomst til beskatning.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Skat incl. renter 25 % heraf	<u>0</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.....	2.285.833	2.158.462
	Årets afdrag, overført iflg. resultatopgørelsen.....	<u>131.811</u>	<u>127.371</u>
	Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 31. december	<u>2.417.644</u>	<u>2.285.833</u>
	Fremførte underskud pr. 1. januar	-1.280.075	-1.364.802
	Årets resultat.....	<u>-62.202</u>	<u>84.727</u>
	Fremførte underskud pr. 31. december	<u>-1.342.277</u>	<u>-1.280.075</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.102.487</u>	<u>1.032.878</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.....	20.735	12.584
	Indbetalt i året	<u>-1.320</u>	<u>-6.540</u>
	Resttilgodehavende 31/12.....	<u>19.415</u>	<u>6.044</u>
	Mellemværendet forventes udlignet:	<u>2023</u>	<u>dec. 2010</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

8	Varmeregnskaber	2009	2008				
	<i>Afsluttede Varmeregnskaber</i>						
	Nettogæld/-tilgodehavende pr. 1. januar.....	-7.603	22.529				
	Afregnet i året og overført til vaskeafregningsaldo.....	<u>0</u>	<u>-22.529</u>				
	Gæld, netto pr. 31. december.....	<u>-7.603</u>	<u>0</u>				
	<i>Varmeregnskab 31/10 2008</i>						
	A'conto indbetalt i perioden 1/11 - 31/10	-186.432	-186.432				
	Varmeforbrug i årsopgørelse Kbh's belysningsvæsen	<u>200.475</u>	<u>178.829</u>				
	Gæld, netto.....	<u>14.043</u>	<u>-7.603</u>				
	<i>Varmeregnskab igangværende pr. 31/12</i>						
	Betalt aconto til Københavns Energi	54.994	37.740				
	Indbetalt a'conto	<u>-31.072</u>	<u>-31.072</u>				
	.....	<u>23.922</u>	<u>6.668</u>			
		<u>30.362</u>	<u>-935</u>				
9	Likvide beholdninger						
	Kassebeholdning	4.071	4.070				
	Danske Bank 252 - 04 - 43412	248.631	229.527				
	Danske Bank 252 - 04 - 69519	<u>100.121</u>	<u>100.020</u>				
	.....	<u>352.823</u>	<u>333.617</u>			
10	Andelshavernes indskud						
	Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andels-haverne 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	487.615	482.353	46.133	25.785
	3 % Nykredit 1s D/2015, obl. lån....	3,0	886.000	<u>519.833</u>	<u>519.833</u>	<u>85.678</u>	<u>21.644</u>
			<u>1.007.448</u>	<u>1.002.186</u>	<u>131.811</u>	<u>47.429</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til andelskronens størrelse fra 29/3 2010 jf. vedtægternes § 32

Beregningen af andelsværdi pr. 31. december 2009 foretages efter lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra c.

Opmærksomheden henledes på, at fremkommer en *lavere* ejendomsvurdering ved offentliggørelsen af 2009-vurderingen, end den anvendte på kr. 31.500.000 skal maksimalværdien af andelskronen tilsvarende reguleres ned.

<i>Egenkapital</i> iflg. årsregnskab 2009		1.102.487
<i>Regulering til ejendomsværdi matr nr. 2543, Udenbys Klædebo:</i>		
Ejendomsvurdering 2009	31.500.000	
Bogført værdi af ejendommen	<u>-1.809.520</u>	29.690.480
<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	1.002.186	
Kontantværdi af prioritetsgæld jf. note 11	<u>-1.007.448</u>	<u>-5.262</u>
Andelsforeningsformue pr. 31. december 2009		<u>29.787.705</u>
<i>Andelskrone:</i>		
Foreningens formue pr. andel andrager kr. 29.787.705./27.120..... (31/12 2009: kr. 1.096,39 pr. andel).		<u>kr.1.098,36</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget 2010

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

	Budget 2010	Regnskab 2009
Indtægter		
Boligafgift, + 5 % i halvt år	672.000	669.257
Lejeindtægt (12 x kr. 2.220) + 5 % i halvt år	<u>28.000</u>	<u>27.152</u>
.....	<u>700.000</u>	<u>696.409</u>
 Udgifter		
Ejendomsskat, grundskyld (3,4 % af kr. 2.460.800).....	84.000	78.193
Forbrugsafgifter, renovation mv	42.000	43.379
Forbrugsafgifter, vand mv.	85.000	94.291
Elektricitet	15.000	17.480
Vaskemønter	-6.000	-3.732
Forsikringer og kontingenter	46.000	45.136
Viasat, - TV	12.000	11.525
Afgift for - TV	-15.000	-15.360
Renholdelse	45.000	52.966
<i>Adhoc reparation og vedligeholdelse:</i>		
Gårdvedligeholdelse	40.000	42.138
Varmeanlæg incl. energirapport	15.000	39.653
VVS	20.000	4.904
Entreprenør kælder hhv. tag	20.000	97.508
Elektriker, dørtelefoner etc	10.000	21.256
Øvrig vedligeholdelse	20.000	1.944
<i>Administration:</i>		
Honorar revisor	28.000	28.000
Bogføring	13.000	13.000
Advokat & rådgivning	0	0
Gebyrer og kontorhold	4.000	2.639
Møder	3.000	3.372
Øvrige administrationsomkostninger.....	3.000	0
<i>Renter og afdrag:</i>		
Renter Danske Bank	-1.000	-101
Terminsydelse.....	179.000	179.240
<i>Skat og afskrivninger:</i>		
Afskrivninger	1.000	1.180
Skat af udlejning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>662.000</u>	<u>758.611</u>
 Budgetteret resultat	38.000	-62.202
Afdrag på vinduesudskiftning 2003.....	1.500	1.320
Afdrag på vinduesudskiftning 2000.....	<u>6.500</u>	<u>6.540</u>
Forventet likviditetforskydning	<u>46.000</u>	<u>-54.342</u>