

Andelsboligforeningen WILLEMOES

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

Årsregnskab 2011

Godkendt på
generalforsamling
den / 2012

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 afsættes med det forventede forfaldne beløb af den skattepligtige indkomst.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

	Realiseret 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
Indtægter			
Boligafgift	769.922	725.000	725.470
Lejeindtægt	31.414	30.000	28.717
	<u>801.336</u>	<u>755.000</u>	<u>754.187</u>
Udgifter			
<i>Driftsudgifter</i>			
Ejendomsskat	89.522	89.500	83.667
Forbrugsafgifter, renovation	46.396	47.500	43.176
Forbrugsafgifter, vand mv.	73.711	85.000	83.148
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	18.575	16.000	15.620
Vaskeafregning	-3.163	-6.000	-3.219
Forsikringer og kontingent	56.128	48.000	47.506
Viasat - kabel-TV	23.788	24.000	25.217
Brugerbetaling kabel-TV	-22.800	-24.000	-18.120
Renholdelse: trapper / fortov	64.248	75.000	74.465
1 Reparation og vedligehold	431.533	130.000	78.061
2 Administration	47.306	54.000	48.084
	<u>825.244</u>	<u>539.000</u>	<u>477.605</u>
Resultat før afskrivninger og renter	-23.908	216.000	276.582
3 Afskrivning vaskerimaskiner	1.180	1.000	1.180
Resultat før renter	-25.088	215.000	275.402
4 Renter, netto	-36.102	-36.000	-42.304
	-61.190	179.000	233.098
5 Skat	-15	-	2.090
Årets resultat før egenkapital disposition	-61.175	179.000	231.008
6 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	141.178	142.000	136.412
Resultatandel der overføres til næste år	<u>-202.353</u>	<u>37.000</u>	<u>94.596</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

	2011	2010
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 / Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner	3.540	4.720
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.813.060</u>	<u>1.814.240</u>
<i>Tilgodehavender</i>		
Boligafgiftsrestancer & Vaskeafregning	18.697	7.852
8 Varmeregnskaber	99.045	107.920
Forskud bestyrelsesmedlem	-	500
7 Tilgode, Vinduesudskiftning 2003	16.775	18.095
Periodeafgrænsningspost	12.800	32.800
9 <i>Likvide beholdninger</i>	<u>82.799</u>	<u>276.363</u>
Omsætningsaktiver	<u>230.116</u>	<u>443.530</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.043.176</u></u>	<u><u>2.257.770</u></u>
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Andelshavernes indskud og tillægsbeløb	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag	2.695.234	2.554.056
Fremført underdækning	-1.449.774	-1.247.421
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.272.580</u>	<u>1.333.755</u>
10 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>724.597</u>	<u>865.774</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.250	2.250
5 Hensat skat	-	2.090
Skyldige omkostninger	43.749	53.901
Kortfristet gæld i alt	<u>45.999</u>	<u>58.241</u>
Gæld i alt	<u>770.596</u>	<u>924.015</u>
Passiver i alt	<u><u>2.043.176</u></u>	<u><u>2.257.770</u></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 2011 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. -202.353 og en egenkapital på kr. 1.272.580, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.086,276 pr. krone andelskapital.

København, den 24. april 2012

Jeanne Petersen
Formand

Kristian Krag

Ole Schmidt

Jens Dam-Libach

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2011 for Andelsboligforeningen Willemoes. Revisionen omfatter ikke viste budgettal, der er medtaget af ti 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 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 24. april 2012

FLEMMING JOENSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2011	2010
1 Reparation og vedligeholdelse		
VVS/Kloak, afløb, tagrender, sanitet, istapper	30.449	10.025
Elektricitet	1.579	3.087
Kruger/Aqua-care	8.232	6.499
Energi og miljørapport	-	1.511
Gårdlaug BK 695	91.194	58.109
Udbedring rotteskader W75, st. th.	57.054	
Kældergulve og -lofter	227.957	-
Døre, skilte, låse, netto.	1.620	-1.170
Diverse TV- kloak inspektion	13.448	-
	<u>431.533</u>	<u>78.061</u>
2 Administration		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	28.750
Bogføring	15.000	13.750
Generalforsamling, møder og gaver	1.523	3.385
Gebyrer huslejeopkrævning og kontorhold	2.033	2.695
Tomgang og lejetab	-	-
Regulering vedr. varmeregnskaber	-	-496
	<u>47.306</u>	<u>48.084</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>	<i>Ejnd.</i>	<i>Vaskeri</i>
Anskaffelsessum pr. 1. juli	1.809.520	11.800
Tilgang	-	-
	<u>1.809.520</u>	<u>11.800</u>
Afskrivning pr. 1. juli	-	7.080
Afskrivning	-	1.180
Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.809.520</u>	<u>3.540</u>
Ejendomsvurdering 2011	<u>31.000.000</u>	
4 Renteudgifter, netto		
Renteindtægter, konti i Danske Bank	71	-
Prioritetsrenter jf. note	36.173	42.044
	<u>36.102</u>	<u>42.044</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter		2011	2010
5 Skat			
Gæld 1. januar		2.090	-
Betalt		2.075	-
Regulering		15	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Beregnet skat for året		<u>-</u>	2.090
Gæld 31. december		<u><u>-</u></u>	<u><u>2.090</u></u>
 <i>Skatteberegning</i>			
Lejeindtægt		31.414	28.717
Onkostningsandel (31.414/801.336)*844.150		<u>33.092</u>	<u>19.684</u>
Skattepligtig indkomst		-1.678	9.033
Fremførte underskud		<u>1.678</u>	<u>-1.080</u>
Indkomst til beskatning		<u><u>-</u></u>	<u><u>7.953</u></u>
25 % skat heraf		<u><u>-</u></u>	<u><u>2.090</u></u>
 6 Egenkapital			
Andelshavernes indskud, saldo		<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
 Reserve for afdraget prioritetsgæld, 1. januar		2.544.056	2.417.644
Årets afdrag, jf. resultatopgørelsen		<u>141.178</u>	<u>136.412</u>
Reserve for afdraget prioritetsgæld, 31. december		<u>2.685.234</u>	<u>2.554.056</u>
Fremførte underskud, 1. januar		-1.247.421	-1.342.277
Årets resultat		<u>-202.353</u>	<u>94.856</u>
Fremførte overskud pr. 30. juni		<u>-1.449.774</u>	<u>-1.247.421</u>
Egenkapital i alt		<u><u>1.262.580</u></u>	<u><u>1.333.755</u></u>
<p>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.</p>			
 7 Tilgodehavende fra vinduesudskiftning		 i 2003	
Udskiftningsomkostning i alt		<u>22.275</u>	
<i>Tilgodehavende hos beboer</i>			
Tilgodehavende 1. januar		18.095	
Indbetalt i året		<u>-1.320</u>	
Til rest 31. december		<u><u>16.775</u></u>	
Mellemværendet forventes udlignet i 2023			

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

	2011	2010				
8 Varmeregnskaber						
Afsluttede regnskaber/Tilgode 1. januar	77.079	6.440				
Afregnet i året eller overført til vaskerifregning	-77.079	-6.440				
	<u>-</u>	<u>-</u>				
<i>Varmeregnskab afsluttet 31/10 i året</i>						
A'conto fra beboere fra 1/11 til 31/10	-186.432	-186.432				
Varmeforbrug jf. opgørelse fra Kbh's Energi	254.021	263.511				
	<u>67.589</u>	<u>77.079</u>				
<i>Igangværende varmeregnskab pr. 31/12</i>						
A'conto fra beboere fra 1/11 til 31/12	-31.072	-31.072				
A'conto betalt til Kbh's Energi	62.528	61.913				
	<u>31.456</u>	<u>30.841</u>				
	<u>99.045</u>	<u>107.920</u>				
9 Likvide beholdninger						
Kasse	2.441	2.534				
Danske Bank 252 04 69519, nedlagt	-	173.708				
Danske Bank 252 04 43412	80.358	100.121				
	<u>82.799</u>	<u>276.363</u>				
4 Prioritetsgæld						
	%	Hovedstol	Kursværdi	Restgæld	Afdrag	Renter
4% Nykredit 05D, 2020, kont.	4,27	750.000	387.246	383.998	50.222	21.062
3% Nykredit 01D, 2015, obl.	3,0	886.000	340.599	340.599	90.956	15.111
		<u>1.636.000</u>	<u>727.845</u>	<u>724.597</u>	<u>141.178</u>	<u>36.173</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til andelskronens størrelse fra 25/4 2012 jf. vedtægternes § 32

Bestyrelsen indstiller, at værdien pr. andelskrone jf. vedtægternes § 14 fastsættes på grundlag af Lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra c, (den offentlige ejendomsvurdering 2011) således:

Andelskapital		<u>kr. 27.120</u>
<i>Egenkapital</i> , pr. 31/12 2011 iflg. årsregnskab		kr. 1.272.580
<i>Regulering til ejendomsværdi matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo:</i>		
Ejendomsvurdering 2011	kr. 31.000.000	
Bogført værdi iflg. regnskab	<u>kr. -1.809.520</u>	kr. 29.190.480
 <i>Reduktion</i>		
Fremtidige renoveringsopgaver, tag, vinduer mod gård, gårdlaug etc.		kr. -1.000.000
Bogført værdi iflg. Årsregnskab	kr. 724.597	
Kursværdi af prioritetsgæld pr. 31/12 2011	<u>kr. -727.845</u>	kr. -3.248
<hr/>		
Beregningsgrundlag		<u>kr. 29.459.812</u>
 <i>Andelskrone:</i>		
Foreningens formue pr. andel andrager 29.459.812/27.120 (31/12 2010 kr. 1.088,49)		<u>kr. 1.086,276</u>

Bestyrelsen understreger, at såfremt ny lavere offentlig kontantvurderinger fremkommer, skal nævnte andelskrone beløb korrigeres nedad.

Østerbro, den 24. april 2012

Bestyrelsen

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget 2011

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

	Fremskrivning 2012	Realiseret 2011
Indtægter		
Boligafgift	810.000	769.922
Lejeindtægt	32.000	31.414
Indtægter i alt	842.000	801.336
Udgifter		
Ejendomsskat	95.000	89.522
Forbrugsafgifter, renovation	46.000	46.396
Forbrugsafgifter, vand mv.	70.000	73.711
Forbrugsafgifter, elektricitet trapper & kælder	20.000	18.575
Vaskeafregning	-3.500	-3.163
Forsikringer og kontingent	60.000	56.128
Viasat - kabel-TV	24.000	23.788
Brugerbetaling kabel-TV	-24.000	-22.800
<i>Driftsudgifter i alt</i>	287.500	282.157
Kruger/Aqua-care	10.000	8.232
Varme, VVS, elektriker	50.000	34.473
Gårdlaug BK 695	90.000	91.194
Renholdelse: trapper / fortov	65.000	64.248
<i>Løbende vedligehold i alt</i>	215.000	198.147
Administration	50.000	47.306
Afskrivning vaskerimaskiner	1.000	1.180
Ydelse prioritetslån gl. lån	177.000	177.280
Ydelse prioritetslån nyt lån	35.000	-
Skat	-	-15
<i>Øvrige udgifter i alt</i>	263.000	225.751
Overdækning før vedligeholdelsesprojekter	76.500	95.281
Projekt: Omfangsdræn/2011: Rotter, kælder	-1.040.000	-297.634
Kreditforeningslån	1.040.000	0
Underdækning efter vedligeholdelsesprojekter	76.500	-202.353