



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport for 2016

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 20/4 2017


dirigent

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring.....	Side 2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	Side 4
Resultatopgørelse	Side 5
Balance:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter 1 - 13.....	Side 8 - 10
Note 14, Nøgletal.....	Side 10
Note 15 §3 bilag 1 Nøgleoplysninger.....	Side 11-14

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 55.672 og en egenkapital på kr. 7.906.857, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2016, herunder andelskronens værdi.

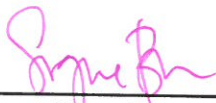
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 27. marts 2017

i bestyrelsen:



Peter Tobias Bugtrup Løhr
(formand)



Signe Brun
(kasserer)



Helle Henriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige væsentligt fra handelsværdien.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Farum, den 27. marts 2017

LUNI Revision I/S

CVR nr. 17811371


Vita Gunborg

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 og foreningens vedtægter, Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2016.

Balancen

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Baldersgade 57, med 10 andelsboliger er bogført til den offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 2.399.839 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31/12 2016, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.475.773.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Indtægter:	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boligafgift m.v. andelshavere		350.925	350.925
Vaskeriindtægter.....		6.510	6.240
Fibernet netto.....		0	3.718
Indtægter i alt		<u>357.435</u>	<u>360.883</u>
Omkostninger:			
Kabel TV netto.....	1	3.960	3.154
Ejendomsskatter og forsikring	2	62.914	60.486
Forbrugsafgifter	3	43.162	48.440
Renholdelse	4	7.041	2.400
Vedligeholdelse, løbende	5	33.290	8.712
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
Administrationsomkostninger	7	37.236	31.691
Øvrige foreningsomkostninger	8	33.747	10.158
Omkostninger i alt		<u>221.350</u>	<u>165.041</u>
Resultat før finansielle poster		<u>136.085</u>	<u>195.842</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter		0	84
Finansielle omkostninger	9	-80.413	-100.206
Finansielle poster i alt		<u>-80.413</u>	<u>-100.122</u>
Årets resultat		<u>55.672</u>	<u>95.720</u>
Betalte prioritetsafdrag	11	-56.194	-54.966
Årets resultat "kontant".....		<u>-522</u>	<u>40.754</u>

Balance 31. december 2016

	Note	31/12 2016	31/12 2015
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2016 kr. 10.100.000			
Anskaffelsessum.....		3.262.957	3.262.957
Altaner og vinduer (2013).....		1.272.200	1.265.825
		<u>4.535.157</u>	<u>4.528.782</u>
Opskrivning til offentlig vurdering		5.564.843	5.571.218
Anlægsaktiver i alt		<u>10.100.000</u>	<u>10.100.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalt ABF kontingent		1.440	1.425
Forudbetalt el		0	522
Forudbetalt leje vaskemaskine.....		889	889
Forudbetalt You See.....		0	13.230
Skattekonto.....		37	37
Varmeregnskab 2016:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		75.000	74.378
A conto indbetalt andelshavere		-63.060	-65.000
Tilbageholdt, fraflytter.....		-5.000	-3.000
Manglende afregning tidligere år.....		5.737	9.757
Tilgodehavender i alt		<u>15.043</u>	<u>32.238</u>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning (kasserer)		1.052	1.052
Nordea Bank, driftskonto.....		206.531	192.304
Likvide beholdninger i alt		<u>207.583</u>	<u>193.356</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>222.626</u>	<u>225.594</u>
Aktiver i alt		<u>10.322.626</u>	<u>10.325.594</u>

Balance 31. december 2016

	Note	31/12 2016	31/12 2015
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapitalen, som er indeholdt i overførsel til næste år, udgjorde oprindeligt 1 måneds boligafgift.			
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar		7.857.560	7.761.840
Altan byggesagsgebyr Københavns Kommune.....		-6.375	0
Årets afdrag på gæld, note 11.....		56.194	54.966
Årets resultat "kontant"		-522	40.754
Egenkapital i alt	13	<u>7.906.857</u>	<u>7.857.560</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	2.399.839	2.456.034
Næste års afdrag		-57.757	-56.194
Langfristet gæld i alt		<u>2.342.082</u>	<u>2.399.840</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		57.757	56.194
Skyldige omkostninger.....	10	12.250	11.000
Skyldige til andelshavere.....		3.480	1.000
Mellemregning administrator.....		200	0
Kortfristet gæld i alt		<u>73.687</u>	<u>68.194</u>
Gæld i alt		<u>2.415.769</u>	<u>2.468.034</u>
Passiver i alt		<u>10.322.626</u>	<u>10.325.594</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Kabel TV		
Kabel TV - bidrag.....	35.730	47.640
Udgifter til kabel TV.....	-39.690	-50.794
	<u>-3.960</u>	<u>-3.154</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	37.332	35.506
Forsikringer.....	25.582	24.980
	<u>62.914</u>	<u>60.486</u>
3. Forbrugsafgifter		
Renovation	23.835	27.839
Elforbrug	6.331	5.690
Vand	12.996	14.911
	<u>43.162</u>	<u>48.440</u>
4. Renholdelse		
Trappevask.....	7.000	2.400
Rengøringsartikler.....	41	0
	<u>7.041</u>	<u>2.400</u>
5. Vedligeholdelse løbende		
Varmeanlæg eftersyn.....	1.500	0
Kloak.....	2.565	1.497
VVS.....	11.747	0
Elinstallatør.....	6.332	4.740
Vaskeri.....	9.787	1.780
Materialer ved arbejdsweekend.....	1.359	695
	<u>33.290</u>	<u>8.712</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	15.916	15.452
Nøgletalsskema.....	1.075	1.030
Administration af låneomlægning.....	3.766	0
Revision og regnskabsassistance	11.625	11.000
Hjemmeside.....	0	1.800
Digital postkasse.....	690	670
Varmeregnskab honorar.....	3.706	0
Porto, fragt og gebyrer.....	458	1.739
	<u>37.236</u>	<u>31.691</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>			
8. Øvrige foreningsomkostninger					
ABF.....	1.905	2.355			
Generalforsamling	134	6.447			
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	313	106			
Gaver/repræsentation.....	425	0			
Valuarvurdering og valuargennemgang.....	22.750	1.250			
Energimærke.....	8.220	0			
	<u>33.747</u>	<u>10.158</u>			
9. Finansielle omkostninger					
Prioritetsgæld Nordea.....	80.413	82.690			
Låneomkostninger ved omprioritering.....	0	3.100			
Garantiprovision Nordea.....	0	14.416			
	<u>80.413</u>	<u>100.206</u>			
10. Skyldige omkostninger					
Afsat el.....	1.000	0			
Skyldig revisor	11.250	11.000			
Skyldige omkostninger i alt	<u>12.250</u>	<u>11.000</u>			
11. Prioritetsrenter og -gæld					
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	
Nordea, kontantlån, restløbetid 28 år 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000	80.413	56.194	2.475.773	2.399.839	
	<u>80.413</u>	<u>56.194</u>	<u>2.475.773</u>	<u>2.399.839</u>	

Ejerpantebrev 600.000 med meddelelse til Jyske Bank

12. Bestyrelsesansvar

Indehold i bygningsforsikringen er der tegnet dækning for bestyrelsens ansvar med kr. 500.000 pr. skade og max. kr. 1 mio. pr. år. Der er selvrisko på 10 % pr. skade.

Noter**13. Andelskapital**

Værdien af andele i foreningen kan 31. december 2016 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....				7.906.857
Kursregulering prioritetsgæld:				
Restgæld 31/12 2016		2.399.839		
Kursværdi 31/12 2016		-2.475.773		-75.934
Egenkapital i alt				<u>7.830.923</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>7.830.923</u>	=	<u>11.601,37</u>	=
	675			<u>11.601</u>

Andelskronen udgjorde sidste år..... 11.607

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	696.060	3.480.300
75	5	870.075	4.350.375
	<u>10</u>	Afrunding	<u>248</u>
			<u>7.830.923</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

14. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.193.143	3.249
Foreslået andelsværdi	7.830.923	11.601

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	33.290	9
Øvrige omkostninger	188.060	53
Finansielle poster, netto	80.413	22
Afdrag	56.194	16
	<u>100</u>	<u>83</u>

Noter

15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	10	675
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	10	675

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1904

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.100.000	14.963

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

		Sæt kryds	
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	29.244	x 12	/675	520
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-9	142	82

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.601	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.249	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.850	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	13	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	13	49

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²	2016 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	71	81	83