



**Andelsboligforeningen Baldersgade 57**

**2200 København N**

**Årsrapport for 2014**

**CVR nr. 33 21 83 54**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 6 / 10 2015

  
dirigent

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning .....	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring.....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 3
Resultatopgørelse .....	Side 4
Balance:	
Aktiver .....	Side 5
Passiver .....	Side 6
Noter 1 - 14.....	Side 7 - 9
Note 15, Nøgletal.....	Side 9
Note 16 §3 bilag 1 Nøgleoplysninger.....	Side 10-13


## Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -5.770 og en egenkapital på kr. 7.761.840, 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 2014, herunder andelskronens værdi.

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

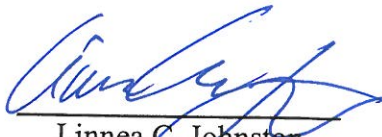
København, den 26. maj 2015


i bestyrelsen:

  
Kezia Juul Præstmark  
(formand)

  
~~Louise Færch Jensen~~  
Signe Brun

  
Helle Henriksen

  
Linnea C. Johnston

  
Rasmus L. Thomsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baldersgade 57

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baldersgade 57 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 16. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

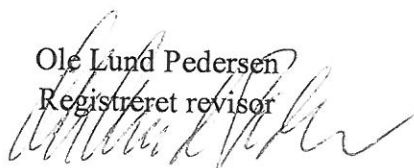
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 28. maj 2015  
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor



### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelse og balance er dog opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommen er medtaget til valuarvurdering, modsat den offentlige vurdering tidligere år.

### Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2014.

### 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. 2.511.000 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 2014, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.595.349.

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

**Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2014**

<b>Indtægter:</b>	Note	2014	2013
Boligafgift m.v. andelshavere .....		353.925	332.100
Vaskeriindtægter.....		6.330	6.600
Indtægter i alt .....		<u>360.255</u>	<u>338.700</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Kabel TV.....	1	4.444	2.063
Ejendomsskatter og forsikring .....	2	57.631	52.973
Forbrugsafgifter .....	3	47.753	47.350
Renholdelse .....	4	14.898	14.544
Vedligeholdelse, løbende .....	5	20.591	7.179
Vedligeholdelse, genopretning og reovering .....	6	0	0
Administrationsomkostninger .....	7	35.072	28.449
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	5.137	19.074
Omkostninger i alt .....		<u>185.526</u>	<u>171.632</u>
Resultat før finansielle poster .....		<u>174.729</u>	<u>167.068</u>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....		7	523
Finansielle omkostninger .....	9	-180.506	-118.816
Finansielle poster i alt .....		<u>-180.499</u>	<u>-118.293</u>
Årets resultat .....		<u>-5.770</u>	<u>48.775</u>
Betalte prioritetsafdrag .....	11	-48.092	-46.160
Årets resultat "kontant".....		<u>-53.862</u>	<u>2.615</u>

**Balance 31. december 2014**

	Note	31/12 2014	31/12 2013
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2014 kr. 10.100.000			
Anskaffelsessum.....		3.262.957	3.262.957
Altaner og vinduer (2013).....		1.265.825	1.265.825
		<u>4.528.782</u>	<u>4.528.782</u>
Opskrivning til offentlig vurdering .....		5.571.218	6.671.218
Anlægsaktiver i alt .....		<u>10.100.000</u>	<u>11.200.000</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende andelshavere.....		3.750	0
ABF kontingent .....		1.880	1.860
Forudbetalt el .....		813	525
Forsikring.....		0	22.052
Varmeregnskab 2014:			
Fjernvarme a conto Kbh. E.....		91.986	114.698
A conto indbetalt andelshavere .....		-52.580	-37.800
Tilbageholdt, fraflytter.....		0	-1.000
Manglende afregning beboere tidligere år.....		3.561	1.275
Tilgodehavender i alt .....		<u>49.410</u>	<u>101.610</u>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning ( kasserer ) .....		2.000	2.000
Nordea Bank, driftskonto.....		945.975	99.969
Nordea Bank, omprioriteringskonto.....		4.143	0
Likvide beholdninger i alt .....		<u>952.118</u>	<u>101.969</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>1.001.528</u>	<u>203.579</u>
Aktiver i alt .....		<u>11.101.528</u>	<u>11.403.579</u>

**Balance 31. december 2014**

	Note	31/12 2014	31/12 2013
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshavernes indskud:			
Andelskapitalen, som er indeholdt i overførsel til næste år, udgjorde oprindeligt 1 måneds boligafgift.			
Overførsel til næste år:			
Saldo 1. januar .....		8.242.610	8.187.792
Faldstammeprojekt, rest fra 2008.....		0	171.868
Nedskrivning fra valuarvurdering.....		-1.100.000	-165.825
Årets afdrag på gæld, note.....		48.092	46.160
Årets resultat "kontant" .....		-53.862	2.615
		<u>7.136.840</u>	<u>8.242.610</u>
Hensættelse til udsving i ejendomsværdi, kursværdi gæld og større vedligeholdelse.....		625.000	625.000
Egenkapital i alt .....	14	<u>7.761.840</u>	<u>8.867.610</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	11	2.511.000	2.510.082
Næste års afdrag .....		-54.966	-47.000
Langfristet gæld i alt .....		<u>2.456.034</u>	<u>2.463.082</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		54.966	47.000
Skyldige omkostninger.....	10	15.492	24.187
Skyldige til andelshavere.....		3.236	0
Igangværende handler.....		809.960	0
Administrator .....		0	1.700
Kortfristet gæld i alt .....		<u>883.654</u>	<u>72.887</u>
Gæld i alt .....		<u>3.339.688</u>	<u>2.535.969</u>
Passiver i alt .....		<u>11.101.528</u>	<u>11.403.579</u>

Noter

	2014	2013
<b>1. Kabel TV</b>		
Kabel TV - bidrag.....	47.640	43.400
Udgifter til kabel TV.....	-52.084	-45.463
	<u>-4.444</u>	<u>-2.063</u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter.....	33.371	31.392
Forsikringer.....	24.260	21.581
	<u>57.631</u>	<u>52.973</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation .....	26.724	26.305
Elforbrug .....	6.365	7.262
Vand .....	14.664	13.783
	<u>47.753</u>	<u>47.350</u>
<b>4. Renholdelse</b>		
Vicevært .....	14.400	14.544
Rengøringsartikler.....	498	0
	<u>14.898</u>	<u>14.544</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>		
Låsesmed, nøgler og skilte.....	267	0
Varmeanlæg eftersyn.....	7.133	0
Kloak.....	1.479	0
VVS.....	1.851	1.539
Elinstallatør.....	4.500	0
Vaskeri.....	2.040	0
Have- og gårdanlæg.....	851	0
Materialer ved arbejdsweekend.....	2.470	0
Nye varmemålere.....	0	5.640
	<u>20.591</u>	<u>7.179</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	15.000	13.000
Revision og regnskabsassistance .....	10.875	9.375
Hjemmeside.....	1.740	1.465
Digital postkasse.....	650	1.250
Regulering af A-skat og AM bidrag tidligere år.....	2.830	0
Porto, fragt og gebyrer.....	3.977	3.359
	<u>35.072</u>	<u>28.449</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
ABF.....	1.860	1.895		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	777	500		
Varmeregnskab.....	0	1.054		
Valuarvurdering og valuargennemgang.....	2.500	15.625		
	<u>5.137</u>	<u>19.074</u>		
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsgæld Nordea.....	116.417	118.607		
Låneomkostninger ved omprioritering.....	11.250	0		
Kurstab ved indfrielse af realkreditlån.....	33.617	0		
Garantiprovision Nordea.....	19.222	0		
Andre renter.....	0	209		
	<u>180.506</u>	<u>118.816</u>		
<b>10. Skyldige omkostninger</b>				
A-skat mv.....	855	-2.736		
Udlæg af bestyrelsesmedlem.....	411	0		
Service varmecentral.....	1.524	0		
TDC.....	898	0		
Skyldig vand.....	1.679	1.923		
Valuarvurdering.....	0	15.625		
Skyldig revisor .....	10.125	9.375		
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>15.492</u>	<u>24.187</u>		
<b>11. Prioritetsrenter og -gæld</b>				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea 2047, kontantlån 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000 .....	0	0	2.595.349	2.511.000
Nordea 2041, kontantlån 4,12124%, opr. Kr. 2.590.000 .....	116.417	48.092	0	0
	<u>116.417</u>	<u>48.092</u>	<u>2.595.349</u>	<u>2.511.000</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.

**13. Bankgaranti**

Nordea Bank har stillet bankgaranti kr. 961.081 i.fbm. altanprojekt.

Noter**14. Andelskapital**

Værdien af andele i foreningen kan 31. december 2014 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....			7.761.840
Kursregulering prioritetsgæld:			
Restgæld 31/12 2014 .....		2.511.000	
Kursværdi 31/12 2014 .....		-2.595.349	-84.349
Egenkapital i alt			<u>7.677.491</u>
Pr. andelskrone udgør værdien	<u>8.152.491</u>		
	675	<u>11.374,06</u>	= <u>11.374</u>
Andelskronen udgjorde sidste år.....			<u>13.085</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	682.440	3.412.200
75	5	853.050	4.265.250
	<u>10</u>	Afrunding	-29
			<u>7.677.421</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

**15. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.338.160	3.464
Foreslået andelsværdi .....	7.677.421	11.374

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	20.591	5
Øvrige omkostninger .....	164.935	40
Finansielle poster, netto .....	180.499	44
Afdrag .....	48.092	12
	<u>100</u>	

Noter

## 16. §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 2014  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	10.100.000	14.963

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2014  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	625.000	926

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	29.644	x 12	/675	527
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)		
		2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-62	72	-9

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.374	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.464	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.838	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	11	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	11	31

	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)	67

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	90	68	71