



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport for 2015

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 20/4 2016

dirigent

Lene Hansen

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
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

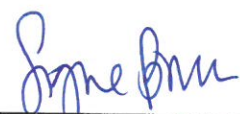
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 95.720 og en egenkapital på kr. 7.857.560, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter. Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2015, herunder andelskronens værdi.

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

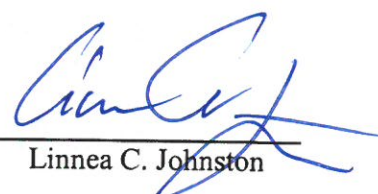
København, den 18. marts 2016


i bestyrelsen:


Kezia Juul Præstmark
(formand)


Signe Brun
(kasserer)


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 2015, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 16. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

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.

Forbehold

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

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum, den 18. marts 2016
LUNI Revision I/S
CVR nr. 17 81 13 71

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8, samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret 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 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2015.

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. 2.456.034 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 2015, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.479.083.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

Indtægter:	Note	2015	2014
Boligafgift m.v. andelshavere		350.925	353.925
Vaskeriindtægter.....		6.240	6.330
Fibernet netto.....		3.718	0
Indtægter i alt		<u>360.883</u>	<u>360.255</u>
Omkostninger:			
Kabel TV netto.....	1	3.154	4.444
Ejendomsskatter og forsikring	2	60.486	57.631
Forbrugsafgifter	3	48.440	47.753
Renholdelse	4	2.400	14.898
Vedligeholdelse, løbende	5	8.712	20.591
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
Administrationsomkostninger	7	31.691	35.072
Øvrige foreningsomkostninger	8	10.158	5.137
Omkostninger i alt		<u>165.041</u>	<u>185.526</u>
Resultat før finansielle poster		<u>195.842</u>	<u>174.729</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter		84	7
Finansielle omkostninger	9	-100.206	-180.506
Finansielle poster i alt		<u>-100.122</u>	<u>-180.499</u>
Årets resultat		95.720	-5.770
Betalte prioritetsafdrag	11	-54.966	-48.092
Årets resultat "kontant"		<u>40.754</u>	<u>-53.862</u>

Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. Offentlig ejd. vurdering pr. 1/10-2015 kr. 10.100.000			
Anskaffelsessum.....		3.262.957	3.262.957
Altaner og vinduer (2014).....		1.265.825	1.265.825
		<u>4.528.782</u>	<u>4.528.782</u>
Opskrivning til offentlig vurdering		5.571.218	5.571.218
Anlægsaktiver i alt		<u>10.100.000</u>	<u>10.100.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende andelshavere.....		0	3.750
Forudbetalt ABF kontingent		1.425	1.880
Forudbetalt el		522	813
Forudbetalt leje vaskemaskine.....		889	0
Forudbetalt You see.....		13.230	0
Skattekonto.....		37	0
Varmeregnskab 2015:			
Fjernvarme a conto varmecentral.....		74.378	91.986
A conto indbetalt andelshavere		-65.000	-52.580
Tilbageholdt, fraflytter.....		-3.000	0
Manglende afregning tidligere år.....		9.757	3.561
Tilgodehavender i alt		<u>32.238</u>	<u>49.410</u>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning (kasserer)		1.052	2.000
Nordea Bank, driftskonto.....		192.304	945.975
Nordea Bank, omprioriteringskonto.....		0	4.143
Likvide beholdninger i alt		<u>193.356</u>	<u>952.118</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>225.594</u>	<u>1.001.528</u>
Aktiver i alt		<u>10.325.594</u>	<u>11.101.528</u>

Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
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		7.761.840	8.867.610
Nedskrivning fra valuarvurdering.....		0	-1.100.000
Årets afdrag på gæld, note 11.....		54.966	48.092
Årets resultat "kontant"		40.754	-53.862
Egenkapital i alt		<u>7.857.560</u>	<u>7.761.840</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	11	2.456.034	2.511.000
Næste års afdrag		-56.194	-54.966
Langfristet gæld i alt		<u>2.399.840</u>	<u>2.456.034</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		56.194	54.966
Skyldige omkostninger.....	10	11.000	15.492
Skyldige til andelshavere.....		1.000	3.236
Igangværende handler.....		0	809.960
Kortfristet gæld i alt		<u>68.194</u>	<u>883.654</u>
Gæld i alt		<u>2.468.034</u>	<u>3.339.688</u>
Passiver i alt		<u>10.325.594</u>	<u>11.101.528</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Kabel TV		
Kabel TV - bidrag.....	47.640	47.640
Udgifter til kabel TV.....	-50.794	-52.084
	<u>-3.154</u>	<u>-4.444</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter.....	35.506	33.371
Forsikringer.....	24.980	24.260
	<u>60.486</u>	<u>57.631</u>
3. Forbrugsafgifter		
Renovation	27.839	26.724
Elforbrug	5.690	6.365
Vand	14.911	14.664
	<u>48.440</u>	<u>47.753</u>
4. Renholdelse		
Vicevært	2.400	14.400
Rengøringsartikler.....	0	498
	<u>2.400</u>	<u>14.898</u>
5. Vedligeholdelse løbende		
Låsesmed, nøgler og skilte.....	0	267
Varmeanlæg eftersyn.....	0	7.133
Kloak.....	1.497	1.479
VVS.....	0	1.851
Elinstallatør.....	4.740	4.500
Vaskeri.....	1.780	2.040
Have- og gårdanlæg.....	0	851
Materialer ved arbejdsweekend.....	695	2.470
	<u>8.712</u>	<u>20.591</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	15.452	15.000
Nøgletalsskema.....	1.030	0
Revision og regnskabsassistance	11.000	10.875
Hjemmeside.....	1.800	1.740
Digital postkasse.....	670	650
Regulering af A-skat og AM bidrag tidligere år.....	0	2.830
Porto, fragt og gebyrer.....	1.739	3.977
	<u>31.691</u>	<u>35.072</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
8. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF.....	2.355	1.860		
Ekstraordinær generalforsamling 22/10-2014.....	6.447	0		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	106	777		
Valuarvurdering og valuargennemgang.....	1.250	2.500		
	<u>10.158</u>	<u>5.137</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld Nordea.....	82.690	116.417		
Låneomkostninger ved omprioritering.....	3.100	11.250		
Kurstab ved indfrielse af realkreditlån.....	0	33.617		
Garantiprovision Nordea.....	14.416	19.222		
	<u>100.206</u>	<u>180.506</u>		
10. Skyldige omkostninger				
A-skat mv.....	0	855		
Udlæg af bestyrelsesmedlem.....	0	411		
Service varmecentral.....	0	1.524		
TDC.....	0	898		
Skyldig vand.....	0	1.679		
Skyldig revisor	11.000	10.125		
Skyldige omkostninger i alt	<u>11.000</u>	<u>15.492</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea, kontantlån, rest år 29 2,752254%, opr. Kr. 2.511.000	82.690	54.966	2.479.083	2.456.034
	<u>82.690</u>	<u>54.966</u>	<u>2.479.083</u>	<u>2.456.034</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 2015 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital jf. side 6.....				7.857.560
Kursregulering prioritetsgæld:				
Restgæld 31/12 2015		2.456.034		
Kursværdi 31/12 2015		-2.479.083		-23.049
Egenkapital i alt				<u>7.834.511</u>
Pr. andelskrone udgør værdien:	<u>7.834.511</u>	=	<u>11.606,68</u>	=
	675			<u>11.607</u>
Andelskronen udgjorde sidste år.....				<u>11.374</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	696.420	3.482.100
75	5	870.525	4.352.625
	<u>10</u>	Afrunding	<u>-214</u>
			<u>7.834.511</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

15. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.242.440	3.322
Foreslået andelsværdi	7.834.511	11.607

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	8.712	<u>3</u>
Øvrige omkostninger	156.329	49
Finansielle poster, netto	100.122	31
Afdrag	54.966	17
	<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 2015 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 2015 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)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	72	-9	142

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.607	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.322	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.929	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	31	13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	11	31	13

	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)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	68	71	81