



Andelsboligforeningen Baldersgade 57

2200 København N

Årsrapport for 2013

CVR nr. 33 21 83 54

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling

København, den 26/6 2014

dirigent



Administrator:

SJELDANI Boligadministration
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


Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 48.775 og en egenkapital på kr. 8.070.742, 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 2013, herunder andelskronens værdi.

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


København, den 12. maj 2014

i bestyrelsen:



Kezia Ann Præstmark
(formand)

Louise Færch Jensen



Lars Henriksen

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 2013, 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.

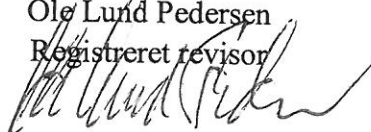
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 13. maj 2014
LUNI Registreret Revisionsanpartsselskab ApS

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 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2013.

Balancen

Aktiver:

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

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

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 2.510.082 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 2013, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 2.545.335.

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

Resultatopgørelse l. januar - 31. december 2013

Indtægter:	Note	2013	2012
Boligafgift m.v. andelshavere		332.100	332.100
Vaskeriindtægter.....		6.600	9.038
Andre indtægter.....		0	6.331
Indtægter i alt		<u>338.700</u>	<u>347.469</u>
Omkostninger:			
Kabel TV.....	1	2.063	9.078
Ejendomsskatter og forsikring	2	79.278	78.585
Forbrugsafgifter	3	21.045	22.007
Renholdelse	4	14.544	18.021
Vedligeholdelse, løbende	5	7.179	18.486
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	17.665
Administrationsomkostninger	7	28.449	28.417
Øvrige foreningsomkostninger	8	19.074	18.920
Omkostninger i alt		<u>171.632</u>	<u>211.179</u>
Resultat før finansielle poster		<u>167.068</u>	<u>136.290</u>
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter		523	788
Finansielle omkostninger	9	-118.816	-179.091
Finansielle poster i alt		<u>-118.293</u>	<u>-178.303</u>
Årets resultat		<u>48.775</u>	<u>-42.013</u>
Betalte prioritetsafdrag	11	-46.160	-60.502
Årets resultat "kontant".....		<u>2.615</u>	<u>-102.515</u>

Balance 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København:			
Saldo primo (offentlig ejendomsværdi).....		10.100.000	10.100.000
Altaner og vinduer (opført 2013).....		1.265.825	0
		<u>11.365.825</u>	<u>10.100.000</u>
Nedskrivning til valuarvurdering af 14. april 2014.....		-165.825	0
Anlægsaktiver i alt		<u>11.200.000</u>	<u>10.100.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Pumpe og risikovurdering.....		0	15.038
ABF kontingent		1.860	1.895
Forudbetalt el		525	88
Ejendomsskat.....		0	939
Forsikring.....		22.052	0
Varmeregnskab 2012:			
Fjernvarme a conto Kbh. E.....		114.698	50.598
A conto indbetalt andelshavere		-37.800	-37.800
Tilbageholdt, fraflytter.....		-1.000	0
Manglende afregning, beboer.....		1.275	0
Tilgodehavender i alt		<u>101.610</u>	<u>30.758</u>
Likvide beholdninger:			
Kassebeholdning (kasserer)		2.000	2.000
Nordea Bank, driftskonto.....		99.969	1.424.141
Likvide beholdninger i alt		<u>101.969</u>	<u>1.426.141</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>203.579</u>	<u>1.456.899</u>
Aktiver i alt		<u>11.403.579</u>	<u>11.556.899</u>

Balance 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
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		8.187.792	8.235.180
Reg. Primo.....		0	-5.375
Faldstammeprojekt, rest fra 2008.....		171.868	0
Nedskrivning til valuarvurdering.....		-165.825	0
Årets afdrag på gæld, note.....		46.160	60.502
Årets resultat "kontant"		2.615	-102.515
Egenkapital til andelskroneberegning.....		<u>8.242.610</u>	<u>8.187.792</u>
Hensættelse til udsving i ejendomsværdi, kursværdi gæld og større vedligeholdelse.....		625.000	796.868
Egenkapital i alt		<u>8.867.610</u>	<u>8.984.660</u>
 Langfristet gæld:			
Nordea (kursværdi kr. 2.545.335).....	11	2.510.082	2.556.242
Næste års afdrag		-47.000	-46.160
Langfristet gæld i alt		<u>2.463.082</u>	<u>2.510.082</u>
 Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		47.000	46.160
Skyldige omkostninger.....	10	24.187	11.487
Administrator		1.700	660
Varmeregnskab 2011/12.....		0	1.930
Mellemregning Varmecentral B57+59 I/S.....		0	1.920
Kortfristet gæld i alt		<u>72.887</u>	<u>62.157</u>
 Gæld i alt		<u>2.535.969</u>	<u>2.572.239</u>
 Passiver i alt		<u>11.403.579</u>	<u>11.556.899</u>

Noter

	2013	2012
1. Kabel TV		
Kabel TV - bidrag.....	43.400	33.750
Udgifter til kabel TV.....	-45.463	-42.828
	<u>-2.063</u>	<u>-9.078</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter og renovation	57.697	57.910
Forsikringer.....	21.581	20.675
	<u>79.278</u>	<u>78.585</u>
3. Forbrugsafgifter		
Elforbrug	7.262	9.747
Vand	13.783	12.260
	<u>21.045</u>	<u>22.007</u>
4. Renholdelse		
Vicevært	14.544	18.021
	<u>14.544</u>	<u>18.021</u>
5. Vedligeholdelse løbende		
Nye varmemålere.....	5.640	0
Kloak.....	0	1.539
VVS.....	1.539	11.971
Elinstalatør.....	0	812
Have - borde, bænke og grill mv.....	0	3.653
Diverse vedligehold - maler.....	0	511
	<u>7.179</u>	<u>18.486</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Vaskemaskine og tørretumbler.....	0	17.665
	<u>0</u>	<u>17.665</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	13.000	12.500
Revision og regnskabsassistance	9.375	9.375
Hjemmeside.....	1.465	0
Oprettelse af postkasse.....	1.250	0
Kontorhold.....	0	3.496
Porto, fragt og gebyrer.....	3.359	3.046
	<u>28.449</u>	<u>28.417</u>

Noter

	2013	2012		
8. Øvrige foreningsomkostninger				
ABF.....	1.895	1.840		
Vedligeholdelsesplan - arkitekt.....	0	15.938		
Bestyrelse - beboeraktiviteter.....	500	1.142		
Varmeregnskab.....	1.054	0		
Valuarvurdering.....	15.625	0		
	<u>19.074</u>	<u>18.920</u>		
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsgæld Nordea.....	118.607	113.710		
Kurstab og låneomkostninger.....	0	65.381		
Andre renter.....	209	0		
	<u>118.816</u>	<u>179.091</u>		
10. Skyldige omkostninger				
Valuarvurdering.....	15.625	0		
A-Skat mv.....	-2.736	547		
Skyldig vand.....	1.923	1.565		
Skyldig revisor	9.375	9.375		
Skyldige omkostninger i alt	<u>24.187</u>	<u>11.487</u>		
11. Prioritetsrenter og -gæld				
	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea 2041, kontantlån				
4,12124%, opr. Kr. 2.590.000	118.607	46.160	2.545.335	2.510.082
	<u>118.607</u>	<u>46.160</u>	<u>2.545.335</u>	<u>2.510.082</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 2013 opgøres efter andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2b og stk. 4 således:

Egenkapital ifølge regnskab			8.867.610
Kursregulering prioritetsgæld:			
Restgæld 31/12 2013	2.510.082		
Kursværdi 31/12 2013	-2.545.335		-35.253
Egenkapital i alt			<u>8.832.357</u>
Pr. andelskrone udgør værdien <u>8.832.357</u>		13.084,97 =	<u>13.085</u>
	675		
Andelskronen udgjorde sidste år.....			<u>12.075</u>

Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type areal m2	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
60	5	785.100	3.925.500
75	5	981.375	4.906.875
	<u>10</u>	Afrunding	289
			<u>8.832.664</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

15. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering - opført	10.100.000	14.963
Anskaffelsessum (kostpris)	3.262.957	4.834
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.332.390	3.455
Foreslået andelsværdi	8.832.664	13.085

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	7.179	2
Øvrige omkostninger	164.453	49
Finansielle poster, netto	118.293	35
Afdrag	46.160	14
	<u>100</u>	<u>68</u>

Noter

13. §3 bilag 1 nøgleoplysninger

B	Arealer			
	Andelsboliger.....		<u>Antal</u>	<u>BBR m2</u>
			10	675
C	Fordelingstal			
	Andelsværdien beregnes efter m2			
	Boligafgiften beregnes efter m2			
D	Foreningens stiftelse.....		1982	
	Ejendommens opførelsesår.....		1904	
E	Andelshaveren hæfter kun for sin betaling for andelen.			
F	Vurderingsprincip og reserver		<u>Valuar vurd.</u>	<u>kr. pr. m2</u>
	Andelsværdien.....		ja	13.085
	Ejendommens værdi og m2 værdi.....		8.832.664	13.085
	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		625.000	926
	Reserver i % af ejendomsværdi.....		7	
G	Tilskud mv.			
	Tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.....		nej	
	Frigørelse for visse tilskud.....		nej	
	Hjemfaldspligt.....		nej	
H	Boligafgift kr. pr. m2 pr. år.....			<u>492</u>
J	Overskud pr. m2 sidste 3 år.....	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Dette år</u>
		131	-62	72
K	Andelsværdi pr. m2			13.085
	Gæld fratrukket omsætningsaktiver pr. m2			3.455
	Teknisk andelsværdi pr. m2			<u>16.541</u>
M	Vedligeholdelse løbende pr. m2.....	34	27	11
M	Vedligeholdelse genopretning og renovering pr. m2.....	0	26	0
		<u>34</u>	<u>54</u>	<u>11</u>
P	Friværdi.....			<u>77%</u>
R	Årets afdrag pr. m2	<u>154</u>	<u>90</u>	<u>68</u>