

Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen

Matr.nr. 52 A, Birkerød By, Birkerød

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab for 2018

CVR nr. 19 09 73 74

Administrator:

Advokat Jane Heller
Hovedgaden 49, 2
3460 Birkerød

Tlf.: 45 81 27 99

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskab for 2018 for Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen Matr.nr. 52 A, Birkerød By, Birkerød.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter bortset fra, at generalforsamlingen ikke har ønsket årsregnskabet for 2018 undergivet revision, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. februar 2019

Administrator

Advokat Jane Heller

Birkerød, den 18. februar 2019

Bestyrelsen

Per Juel Hansen, formand

Jytte Josephsen

Abdy Wijeh

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Til medlemmerne i Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen
Matr.nr. 52 A, Birkerød By, Birkerød**

Vi har opstillet årsregnskabet for Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen Matr.nr. 52 A, Bikerød By, Birkerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som bestyrelsen og administrator har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger.

Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

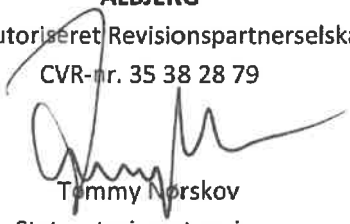
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Brøndby, den 18. februar 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen Matr.nr. 52 A, Birkerød By, Birkerød er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter. Generalforsamlingen har besluttet at foreningen ikke ønsker årsregnskabet underlagt revision i henhold til vedtægternes § 13 om regnskab og revision. Årsregnskabet er derfor ikke på dette punkt aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesydelse er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Fællesomkostninger

Indtægter

Opkrævede acontofællesbidrag vedrører regnskabsperioden.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Hensættelser til større investeringer og vedligeholdelsesarbejder foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

		Realiseret (ej revideret)	Budget (ej revideret)	Realiseret (ej revideret)
		2018	2018	2017
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Opkrævede fællesbidrag	1	670.797	671.000	670.797
Leje kælderrum		6.000	6.000	6.000
Vaskeriindtægter		18.800	7.000	8.700
Renovation		14.553	12.000	13.662
Øvrige indtægter		1.411	0	0
Indtægter i alt		<u>711.561</u>	<u>696.000</u>	<u>699.159</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger				
Vedligeholdelsesomkostninger	2	39.121	80.000	47.352
Større vedligeholdelsesomkostninger	3	490.778	475.000	454.258
Serviceabonnement m.v., elevatorer		15.321	15.000	10.753
Forsikringer	4	35.831	35.000	35.480
Forbrugsafgifter	5	4.251	20.000	6.490
Renholdelse	6	83.127	92.000	91.167
		<u>668.429</u>	<u>717.000</u>	<u>645.500</u>
Foreningsomkostninger	7	<u>134.086</u>	<u>136.500</u>	<u>144.667</u>
Renteomkostninger		<u>6.116</u>	<u>0</u>	<u>1.934</u>
Fællesomkostninger i alt		<u>808.631</u>	<u>853.500</u>	<u>792.101</u>
Årets resultat	1	<u>-97.070</u>	<u>-157.500</u>	<u>-92.942</u>

**Balance
pr. 31. december**

	note	2018 (ej revideret) kr.	2017 (ej revideret) kr.
Aktiver			
Restancer		8.987	20.635
Periodeafgrænsningsposter		18.488	18.957
Tilgodehavende erstatning		0	4.662
Afsluttet varmeregnskab		23.372	0
Andre tilgodehavender		21.190	15.477
Tilgodehavender i alt		<u>72.037</u>	<u>59.731</u>
Danske Bank, klientkonto		930.456	1.217.323
Likvide beholdninger i alt		<u>930.456</u>	<u>1.217.323</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.002.493</u>	<u>1.277.054</u>
Aktiver i alt		<u>1.002.493</u>	<u>1.277.054</u>

**Balance
pr. 31. december**

		2018	2017
		(ej revideret)	(ej revideret)
	note	kr.	kr.
Passiver			
Saldo 1. januar		501.054	593.996
Årets resultat		-97.070	-92.942
Egenkapital i alt		<u>403.984</u>	<u>501.054</u>
Hensættelser	9	<u>363.128</u>	<u>554.080</u>
Hensættelser i alt		<u>363.128</u>	<u>554.080</u>
Forudbetalinger, ejere		2.890	4.458
Depositum		1.500	1.500
Varmeregnskab	8	7.297	6.783
Skyldige omkostninger	10	<u>223.694</u>	<u>209.179</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>235.381</u>	<u>221.920</u>
Passiver i alt		<u>1.002.493</u>	<u>1.277.054</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

Note 1. Fordeling årets resultat

Ejerlejlighed nr.	Forde- lingstal	Andel i	Opkrævet	Saldo
		fællesom- kostninger i alt kr.	fællesbidrag 2018 kr.	31/12 2018 kr.
1	15	11.862	10.362	-1.500
2	15	11.862	10.362	-1.500
3	15	11.862	10.362	-1.500
4	15	11.862	10.362	-1.500
5	20	15.816	13.817	-1.999
6	15	11.862	10.362	-1.500
7	15	11.862	10.362	-1.500
8	15	11.862	10.362	-1.500
9	15	11.862	10.362	-1.500
10	20	15.816	13.817	-1.999
11	25	19.770	17.271	-2.499
12	25	19.770	17.271	-2.499
13	20	15.816	13.817	-1.999
14	55	43.494	37.996	-5.498
15	165	130.482	113.987	-16.495
16	85	67.218	58.721	-8.497
17	165	130.482	113.987	-16.495
18	110	86.988	75.992	-10.996
19	110	86.988	75.992	-10.996
20	51	40.331	35.233	-5.098
Afrunding		0	0	0
	971	767.867	670.797	-97.070

Noter

	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
	kr.	kr.	kr.
Note 2. Vedligeholdelsesomkostninger			
Vaskeri	0		1.591
VVS	2.647		7.063
Elektriker	9.494		0
Varmecentral	15.245		0
ISTA	1.012		983
Murer	0		4.782
Tag/tagrender	0		3.281
Gård	0		7.640
Døre/dørpumpe	3.901		0
Låseservice, nøgler m.v.	2.946		3.173
Lyskilder	0		476
Skadedyrsbekæmpelse	0		3.990
Selvrisiko vandskade	0		7.548
Erstatninger	-11.953		0
Serviceabonnemt, Krugers Aquacare	6.999		6.825
Diverse omkostninger	8.830		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	80.000	0
	<u>39.121</u>	<u>80.000</u>	<u>47.352</u>

Noter

	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
	kr.	kr.	kr.
Note 3. Større vedligeholdelsesomkostninger			
Halvtag svalegang, 2. sal	359.674	360.000	73.360
Anvendt hensættelse, Halvtag svalegang, 2. sal	-238.638	-240.000	-73.360
Hensættelse, Faldstammer	25.000	25.000	0
Nye tagedløb ved svalegange	0		55.250
Anvendt hensættelse, Nye tagedløb ved svalegange	0		-55.250
Belægning, svalegange	148.213		230.007
Anvendt hensættelse, Belægning svalegange	-39.993		-230.007
Hoveddøre mod gården	0		296.689
Elektronisk låsesystem	84.660	70.000	0
Renovering opgang Hovedgaden 49	35.750	85.000	0
Betonren., underside altangange og facadepudsning	0	100.000	0
Baldakiner	12.321		0
Anvendt hensættelse, Baldakin	-12.321		0
Hensættelse, Baldakin	0		50.000
Hensættelse, Værn på altangange	75.000	75.000	100.000
Udskiftning lamper	41.112		0
Værn altangange	0		3.469
Skilt, opgang	0		4.100
	<u>490.778</u>	<u>475.000</u>	<u>454.258</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring m.v.	<u>35.831</u>	<u>35.000</u>	<u>35.480</u>
	<u>35.831</u>	<u>35.000</u>	<u>35.480</u>

Noter

	Realiseret 2018	Budget 2018	Realiseret 2017
	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Forbrugsafgifter			
Elektricitet	14.798	20.000	14.788
Vandafgift, omkostninger	54.452	70.000	57.496
Vandafgift, opkrævet a/c	-64.999	-70.000	-65.794
	<u>4.251</u>	<u>20.000</u>	<u>6.490</u>
Note 6. Renholdelse			
Vicevært	37.395	40.000	37.883
Snerydning	34.600	40.000	42.339
Renovation og affaldsgebyr m	11.132	12.000	10.945
	<u>83.127</u>	<u>92.000</u>	<u>91.167</u>
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administration	62.500	62.500	60.000
Revisor, regnskabsmæssig assistance	11.750	12.000	11.500
Honorar, formand	50.000	50.000	48.000
Parkeringstilladelser	500	1.000	500
Advokatomkostninger	0	0	7.500
Landinspektør	0	0	8.800
Bestyrelsesomkostninger/-møder	2.079	3.000	3.578
Gebyrer, bank og Dataløn	3.241	4.000	3.329
Diverse, kontorartikler, generalforsamling m.v.	4.016	4.000	1.460
	<u>134.086</u>	<u>136.500</u>	<u>144.667</u>

Noter

	31. december 2018	31. december 2017
	(ej revideret)	(ej revideret)
	kr.	kr.
Note 8. Varmeregnskab		
Varmeomkostninger	230.233	230.747
Aconto indbetalinger	-237.530	-237.530
	<u>-7.297</u>	<u>-6.783</u>

Note 9. Hensættelser

	Saldo 1/1 2018	Anvendt i årets løb	Henlagt 2018	Saldo 31/12 2018
Skur og snerydningsmateriel	100.000	0	0	100.000
Skur, overført halvtag 2. sal	-100.000	0	0	-100.000
Faldstammer	94.699	0	25.000	119.699
Belægning, svalegange	39.993	-39.993	0	0
Halvtag, svalegange 2. sal	238.638	-238.638	0	0
Maling gelænder	15.000	0	0	15.000
Nye tagnedløb ved svalegange	10.750	0	0	10.750
Malerreparationer	5.000	0	0	5.000
Baldakin	50.000	-12.321	0	37.679
Nye værn altangange	100.000	0	75.000	175.000
	<u>554.080</u>	<u>-290.952</u>	<u>100.000</u>	<u>363.128</u>

Noter

	31. december 2018	31. december 2017
	(ej revideret)	(ej revideret)
	kr.	kr.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Revisor	11.750	11.500
Administrator, honorar	62.500	60.000
Advokatombkostninger, projekter	0	25.000
A-skat m.v.	2.688	1.792
Tømrer	31.200	0
Condor Entreprise	106.250	0
Elektriker	2.493	0
Rådgivende ingeniører	0	2.200
Nordsjællands VVS	0	55.250
Certego	0	11.158
Landinspektør	0	8.800
Ejendomsservice og snerydning	4.503	18.279
Vandomkostning	0	12.894
Elomkostning	2.116	1.369
Øvrige	194	937
	<u>223.694</u>	<u>209.179</u>

Note 11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens eventuelle krav mod medlemmerne har 13 medlemmer udstedt ejerpantebreve på mellem kr. 21.000 og kr. 100.000. De øvrige 7 lejligheder ejes fortsat af den oprindelige ejer. I disse lejligheder udstedes ejerpantebreve, når de sælges.

