

Ejerforeningen Bagsværd Bymidte

Hjemstedsadresse: C/o VOPA Ejendomsadministration, Vester Voldgade 106, 2. th., 1552 København V.

Cvr.nr. 26 74 55 94

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11
Mellemregning med medlemmer, udvikling i året	15
Mellemregning med medlemmer, fordelingstal	16
Mellemregning med medlemmer, fordeling af fællesudgifter og saldi	17

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Bagsværd Bymidte C/o VOPA Ejendomsadministration, Vester Voldgade 106, 2. th. 1552 København V. Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Mikkel Jørgensen Chris Aabye Brian Petersen
Administrator	VOPA Ejendomsadministration Vester Voldgade 106, 2. th. 1552 København V.
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Administratorpåtegning

Som administrator i Ejerforeningen Bagsværd Bymidte skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København V., den Xx. marts 2023

VOPA Ejendomsadministration

Kasper Juhl
administrator

UDKAST

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den Xx. marts 2023

Bestyrelse

Mikkel Jørgensen

Chris Aabye

Brian Petersen

UDKAST

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Bagsværd Bymidte:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2022. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 en 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 foreningen 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 den øverste ledelse 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.

Helsingør, den Xx. marts 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Medlemsbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Indtægterne periodiseres således at de indregnes i den periode de vedrører.

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang for varer og levering af ydelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af ejerforeningen i regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Mellemregning med ejere

Mellemregning med ejere er det på balancetidspunktet opgjorte mellemværende med ejere vedrørende for meget eller for lidt indbetalt medlemsbidrag for året til dækning af afholdte nettoomkostninger i ejerforeningen.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi. Op- og nedskrivninger føres direkte over egenkapitalen og vises som en særskilt bevægelse på egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Regnskab 2022	Budget 2022 (ikke revideret)	Regnskab 2021
Indtægter			
	857.000	857.000	857.000
	399.998	400.000	0
	1.256.998	1.257.000	857.000
1	307.578	195.000	191.089
Omkostninger			
	62.965	52.000	50.770
2	104.967	140.500	101.413
3	114.763	205.000	537
	0	-15.656	-14.250
	282.695	381.844	138.470
4	442.166	110.000	290.418
5	382.563	535.000	553.734
6	0	0	11.363
7	2.100	0	10.835
	826.829	645.000	866.350
Årets resultat	-160.104	35.156	-338.909

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
Vandregnskab afsluttet	0	16.342
Varmeregnskab uafsluttet	94.118	0
Varmeregnskab afsluttet	1.815	0
Andre tilgodehavender	0	75.211
Tilgodehavende fællesbidrag	89.306	19.072
Diverse udlæg for lejere m.fl.	3.375	3.375
Forsikringskader	42.338	5.535
Periodeafgrænsningsposter	67.988	34.067
14 Mellemregning med medlemmer	499.016	338.909
Tilgodehavender	797.956	492.511
Likvide beholdninger	135.185	205.604
Omsætningsaktiver	933.141	698.115
Aktiver i alt	933.141	698.115

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Overført resultat	10.130	10.130
Egenkapital	10.130	10.130
8 Henlæggelser til vedligeholdelse fordelingstal 7.456	0	0
Henlæggelser i alt	0	0
9 Vandregnskab uafsluttet	44.755	33.720
Varmeregnskab uafsluttet	0	96.418
Varmeregnskab afsluttet	0	103.391
11 Anden gæld	555.459	168.680
Forudindbetalte fællesbidrag m.m.	53.015	15.994
Mellemregning med andelsboligforeningen	269.782	269.782
Kortfristet gæld	923.011	687.985
Gæld i alt	923.011	687.985
Passiver i alt	933.141	698.115
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022 (ikke revideret)	2021
1 Renovation m.v. Fordeling 51			
Renovation via skattebillet	120.521	130.000	127.188
Renovation	187.057	65.000	63.901
	307.578	195.000	191.089
2 Administrationsomkostninger			
Regnskabsmæssig assistance og revision	36.375	35.000	38.750
Møder og generalforsamling	6.250	0	0
Administrationshonorar	42.146	43.000	41.343
Anden administration	7.615	50.000	6.526
Gebyrer	7.162	4.000	6.247
Renter bank	1.789	7.000	7.076
Forsikringer ejd. Funktionærer	3.630	1.500	1.471
	104.967	140.500	101.413
3 Vedligeholdelse og fællesomkostninger			
Ejendomsservice	17.056	50.000	19.239
Henlæggelse, tilbageført	0	-100.000	-198.609
Bygning klimaskærm, døre	0	0	52.480
Varmeanlæg	0	100.000	1.110
Fælles andel af el, vand og varme	7.392	0	0
Bygning udvendig, diverse	13.500	0	20.732
Løbende vedlh. Vinduer og døre	1.604	0	0
Teknisk rådgivning	0	30.000	92.368
Vinduespolering	0	0	13.217
Saldo udgift EGF F7456	75.211	75.000	0
	114.763	205.000	537

Noter til årsregnskabet

4 Blok A

Elektriker	0	0	67.562
Renovation	888	0	0
EL	73.399	85.000	0
VVS	23.290	0	0
Snerydning og saltning	10.451	0	12.516
Elevator	402.771	75.000	44.240
Ekstern viceværtsservice	0	10.000	10.919
Brandalarm	-110.759	-110.000	142.356
Løbende vedlh. Vinduer og døre	18.250	0	5.209
Bygning tekniske installation VVS	23.876	50.000	0
Udvendig vedligeholdelse	0	0	7.616
	442.166	110.000	290.418

5 Blok B

Ekstern vicevært service	68.467	40.000	35.663
Snerydning og saltning	35.068	45.000	33.413
Udvendig vedligeholdelse, vinduer og døre	110.538	0	26.463
Løbende vedlh. Vinduer og døre	7.577	30.000	0
EI	68.303	0	17.469
VVS	3.211	0	0
Bygning udvendig diverse	11.650	100.000	5.591
Gårdanlæg	0	10.000	1.240
Vicevært fordeling 597	0	0	19.189
Forsikringsager	11.731	0	6.183
Elevator og escalatorer	33.298	0	29.718
Bygning tekniske installation vand	14.196	350.000	207.200
Løbende vedligehold.: ventilation	14.747	0	0
EI-installationer	3.777	0	171.605
	382.563	535.000	553.734

Noter til årsregnskabet

6 Blok B beboerfordeling 32

Elevatordrift	0	0	11.363
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.363</u>

7 Anden renhold

Ekstern vicevært service	2.100	0	8.400
Vinduespolering	0	0	2.435
	<u>2.100</u>	<u>0</u>	<u>10.835</u>

2022

2021

8 Henlæggelser til vedligeholdelse fordelingstal 7.456

Henlæggelse 1. januar	0	198.610
Anvendt af tidligere års henlæggelser	0	-198.610
Henlæggelse 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

9 Vandregnskab uafsluttet

Acontovand indbetalt i år 12 mdr.	265.055	305.500
Betalte vandudgifter aconto	-220.300	-271.780
	<u>44.755</u>	<u>33.720</u>

Noter til årsregnskabet

10 Varmeregnskab uafsluttet

Acontovarme indbetalt i år 12 mdr.	825.687	887.800
Betalte varmeudgifter aconto	-919.805	-791.382
	-94.118	96.418

11 Anden gæld

Vopa Ejendomsadministration	0	10.899
Mellemregning, antenneregnskab	14.134	14.133
El-reparation	0	8.792
Climatic	0	50.038
Elektriker	7.819	9.880
Toroco ApS	24.466	35.553
City Elevator	354.335	0
Top Danmark	6.205	0
Gladsaxe Kommune	63.926	0
Kamstrup	9.260	0
Ballerup VVS	2.481	0
Ørsted	37.833	0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	33.000
Øvrige skyldige omkostninger	0	6.385
	555.459	168.680

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og hæftelser

Til sikkerhed for betaling af aconto fællesudgifter og ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, har ejerlejlighed 1 og 2 hver udstedt et ejerpantebrev stort kr. 50.000, ejerlejlighed 3 kr. 10.000, ejerlejlighed 4 kr. 25.000, ejerlejlighed 5 kr. 12.500, ejerlejlighed 6 kr. 10.000 og ejerlejlighed 7 til 14 hver kr. 25.000, som er håndpant til foreningen.

Hæftelsesforhold, vedtægternes § 13.2.

Medlemmerne hæfter subsidiært, personlig og solidarisk for den del af foreningens forpligtelse overfor tredjemand, som vedrører foreningens fælles forhold, eksempelvis udgift til drift og vedligeholdelse af varmecentral, forsikringspræmier m.v. For udgifter, der relaterer sig til de enkelte blokke, eksempelvis udgifter til udvendig vedligeholdelse, som er afholdt af ejerforeningen, hæfter alene ejerlejlighedsejerne i den pågældende blok. Disse medlemmer hæfter subsidiært, personligt og solidarisk over for tredjemand for disse forpligtelser.

Mellemregning medlemmer, udvikling i året

Note	2022	2021
13		
Medlemsbidrag	1.256.998	857.000
A	307.578	191.089
Renovation m.v., fordeling 46		
B	282.695	138.470
Udgifter i alt, fordelingstal 7.456		
C	442.166	290.418
Blok A		
D	68.467	35.663
Ekstern viceværtsservice		
E	314.096	518.071
Renholdelse		
Tilgodehavender	382.563	553.734
Blok B		
G	0	11.363
Blok B beboere		
H	2.100	2.100
Vedligeholdelse og renholdelse §18 stk.5		
A-F	1.417.102	1.187.174
Fællesudgifter i alt		
Mellemregning pr. 31. december	160.104	330.174

14 Mellemregning medlemmer, fordelingstal

Ejer lejligh hed nr.	A Reno- vation	B Basis ydelse	C Vedlige hold & el Blok A	D Vicevært m.m. Blok B	E Ren. & ved- ligehold Blok B	G Bebo else Blok B	H Anden renhold
1	0	1.640	226	0	0	0	0
2	38	3.626	78	419	419	31	0
3	0	182	0	0	24	0	0
4	0	685	0	0	93	0	0
5	0	327	0	0	44	0	0
6	1	116	0	17	17	1	0
7	0	175	24	0	0	0	0
8	1	88	9	0	0	0	1
9	1	79	8	0	0	0	1
10	1	118	13	0	0	0	1
11	1	128	14	0	0	0	1
12	1	84	9	0	0	0	1
13	1	124	13	0	0	0	1
14	1	84	9	0	0	0	1
15	5	0	0	0	0	0	0
	51	7.456	403	436	597	32	7

Note 14 Mellemregning med medlemmerne

Fordeling af fællesudgifter ud fra fordelingstal

Note 1												
A B C D E G H A - G												
7.456 403 436 597 32 7												
Blok A Blok B Blok B Blok B												
Ejer lejlighed nr.	Re- no- vati- on	Basis yd- el- se	Vedlh og el	Vice- vært m.v.	Renh vedlh el	Be- bo- else	Anden ren- hold	I alt	Medlems bidrag ordinær	Medlems bidrag ekstra	Mellem reg- ninger primo	Mellem reg- ninger ultimo
1	0	62.181	247.964	0	0	0	0	310.145	166.500	87.983	26.822	82.484
2	229.178	137.480	85.581	65.797	220.446	0	0	738.482	480.500	194.528	194.314	257.768
3	0	6.901	0	0	12.627	0	0	19.528	14.000	9.764	10.207	5.971
4	0	25.972	0	0	48.930	0	0	74.902	52.500	36.749	40.927	26.580
5	0	12.398	0	0	23.149	0	0	35.547	25.000	17.543	19.256	12.260
6	6.031	4.398	0	2.670	8.944	0	0	22.043	15.000	6.223	7.399	8.219
7	0	6.635	26.332	0	0	0	0	32.967	18.000	9.388	2.545	8.124
8	6.031	3.337	9.875	0	0	0	300	19.543	11.000	4.721	2.415	6.237
9	6.031	2.995	8.777	0	0	0	300	18.103	10.000	4.238	2.527	6.392
10	6.031	4.474	14.263	0	0	0	300	25.068	14.000	6.330	2.854	7.592
11	6.031	4.853	15.361	0	0	0	300	26.545	15.000	6.867	2.761	7.439
12	6.031	3.185	9.875	0	0	0	300	19.391	10.500	4.506	2.841	7.226
13	6.031	4.701	14.263	0	0	0	300	25.295	14.500	6.652	2.466	6.609
14	6.031	3.185	9.875	0	0	0	300	19.391	10.500	4.506	2.841	7.226
15	30.156	0	0	0	0	0	0	30.156	0	0	18.733	48.889
307.578	282.695	442.166	68.467	314.096	0	2.100	1.417.106	857.000	399.998	338.908	499.016	