

## EJERFORENINGEN BAGSVÆRD BYMIDTE

### Årsrapport 2014

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling

Bagsværd, den 24/5 2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ejerforeningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2014 - 31. december 2014	7
Balance	8
Noter	10

## RSM plus

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2014 for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte.

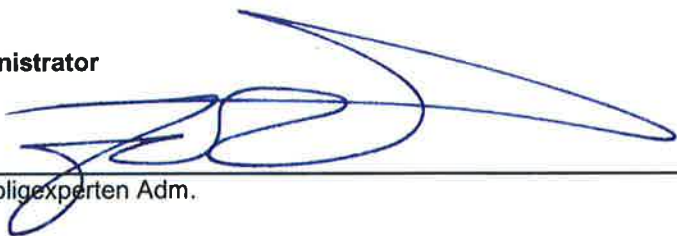
Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 2. marts 2015

**Administrator**



c/o Boligexperten Adm.

**Bestyrelse**



Henrik Pedersen



Claus Nielsen



Hanne Maiboe

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Bagsværd Bymidte

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

RSM plus

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Ejerforeningen Bagsværd Bymidte har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014 medtaget det af generalforsamlingen i 2014 godkendte resultatbudget for 2014. Disse sammenligningstal (Resultatbudgettet) har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 2. marts 2015

**RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer



Lars Østerkryger

Statsautoriseret revisor

RSM plus

## Ejerforeningsoplysninger

<b>Ejerforeningsnavn</b>	Ejerforeningen Bagsværd Bymidte V/Henrik Pedersen 2880 Bagsværd
<b>CVR.nr.</b>	26 74 55 94
<b>Regnskabsperiode</b>	1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Pedersen Claus Nielsen Hanne Maiboe
<b>Administrator</b>	c/o Boligexperten Adm. Vesterbrogade 12 1620 København V
<b>Revision</b>	<b>RSM plus P/S</b> statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52 2. 2450 København SV

## RSM plus

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder samt ejerforeningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

#### Indtægter

Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om beløb er indgået til ejerforeningen i regnskabsåret.

#### 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 regnskabsperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger består af renter af bankindeståender og betalte bankrenter og provisioner.

#### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Hensat til grundfond

Hensat til grundfond er ejerforeningens opsparing til fremtidig vedligeholdelse af ejendom. På generalforsamling vedtages hensættelse til og anvendelse af hensættelse til grundfond.

#### 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.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Medlemsbidrag</b>		<u>710.176</u>	<u>709.683</u>	<u>529.198</u>
<b>Renovation m.v. fordeling 39</b>	1	<u>123.126</u>	<u>160.000</u>	<u>150.468</u>
Bygning / brandforsikring		46.548		67.513
Vedligeholdelse løbende	2	19.810	125.000	39.917
Administrationsomkostninger	3	<u>273.639</u>	<u>200.000</u>	<u>62.679</u>
<b>Fællesudgifter efter fordelingstal 1.000</b>		<u>339.997</u>	<u>325.000</u>	<u>170.109</u>
Blok A	4	78.137	105.000	103.600
Blok B	5	84.436	90.000	87.003
Vedligeholdelse og renholdelse §18. stk. 5	6	<u>15.640</u>	<u>35.000</u>	<u>32.297</u>
		<u>178.213</u>	<u>230.000</u>	<u>222.900</u>
<b>Resultat før renter</b>		<b>68.840</b>	<b>-5.317</b>	<b>-14.279</b>
Renter, bank		<u>-305</u>		<u>-15.330</u>
<b>Renteudgifter i alt efter fordelingstal 1.000</b>		<u>-305</u>	<u>0</u>	<u>-15.330</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>68.535</u>	<u>-5.317</u>	<u>-29.609</u>



**Balance pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Restancer ejere		19.630	211.260
Mellemregning medlemmer		0	29.609
Afsluttet vandregnskab	8	0	107.575
Vandregnskab uafsluttet	7	76.035	149.398
Afsluttet varmeregnskab		0	14.156
Tilgode vedr. sagsomkostninger og tab		188.500	0
Mellemregning administrator		10.407	9.500
Tilgodehavende fællesbidrag		181.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.646</u>	<u>10.727</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>489.218</u></b>	<b><u>532.225</u></b>
Nordea 8966 204 789		<u>428.232</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>428.232</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>917.450</u></b>	<b><u>532.225</u></b>

**Balance pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anden egenkapital			
Saldo pr. 1. januar		<u>10.129</u>	<u>10.129</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>10.129</b></u>	<u><b>10.129</b></u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Nordea 8966 204 789		0	211.648
Afsluttet vandregnskab		0	67.895
Varmeregnskab uafsluttet	8	638.242	0
Anden gæld	9	37.782	121.920
Mellemregning medlemmer	12	68.535	0
Mellemregning medl. 2012 og 2013		<u>162.762</u>	<u>120.633</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u><b>907.321</b></u>	<u><b>522.096</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>917.450</b></u>	<u><b>532.225</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualforpligtelse	11		

## RSM plus

## Noter

	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 1 Renovation m.v. fordeling 39</b>			
Renovation	79.054		99.443
Ombygning af containere	30.242		34.626
EI	0		6.405
Forsikring	1.800		0
Toroco døgnservice	12.030		9.994
	<u>123.126</u>	<u>160.000</u>	<u>150.468</u>
<b>Note 2 Vedligeholdelse løbende</b>			
VVS Kloakservice	4.060		9.701
Bygningstjek Toroco	13.988		16.341
Diverse vedligeholdelse ej fordelt	1.762		13.875
	<u>19.810</u>	<u>125.000</u>	<u>39.917</u>
<b>Note 3 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	32.555		32.200
Generalforsamling, bestyrelsesmøder	4.375		5.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500		18.750
Ekstraordinær indbet. vedr. igangv. sag	0		-100.000
Advokathonorar	28.830		0
Konstateret tab på tilgodehavender	577.117		0
Regulering hensættelse til tab på restance	-200.000		100.000
Andel af tab ovf. til opkrævning i 2015	-188.500		0
Gebyrer m.v.	1.986		4.814
Kontorartikler	776		1.165
	<u>273.639</u>	<u>200.000</u>	<u>62.679</u>
<b>Note 4 Blok A</b>			
EI	20.569		20.244
Trappe- og vinduesvask	30.979		31.400
Snerydning og saltning	22.085		48.379
Elevator	1.144		0
Udvendig vedligeholdelse	3.360		3.577
	<u>78.137</u>	<u>105.000</u>	<u>103.600</u>

## Noter

	Realiseret 2014 kr.	Budget ej revideret 2014 kr.	Realiseret 2013 kr.
<b>Note 5 Blok B</b>			
EL	45.282	55.000	53.894
VVS Kloakservice	28.303	35.000	22.485
Grafitti abonnement	10.851		10.624
	<u>84.436</u>	<u>90.000</u>	<u>87.003</u>
<b>Note 6 Vedligeholdelse og renholdelse §18. stk. 5</b>			
Udvendig vedligeholdelse	15.640	35.000	32.297
	<u>15.640</u>	<u>35.000</u>	<u>32.297</u>
		2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 7 Vandregnskab uafsluttet</b>			
Aconto indbetalt, i år 18 mdr.		615.843	185.668
Betalt vandudgifter aconto		<u>-691.878</u>	<u>-335.066</u>
		<u>-76.035</u>	<u>-149.398</u>
<b>Note 8 Varmeregnskab uafsluttet</b>			
Indbetalt a conto, i år 18 mdr.		1.974.408	524.208
Fjernvarmeomkostning		<u>-1.336.166</u>	<u>-631.783</u>
		<u>638.242</u>	<u>-107.575</u>
<b>Note 9 Anden gæld</b>			
Andre kreditorer		21.282	106.295
Revision og regnskabsmæssig assistance		<u>16.500</u>	<u>15.625</u>
		<u>37.782</u>	<u>121.920</u>

## RSM plus

## Noter

**Note 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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 kr. 12.500 og ejerlejlighed 6 kr. 10.000, som er håndpantset til foreningen.

Til sikkerhed for trækingsret i bank, kr. 600.000, hæfter ejere pro rate med 1,5 gange fordelingstal.

**Note 11 Eventualforpligtelse**

Foreningen er involveret i en igangværende sag vedrørende en af foreningens medlemmer, hvor foreningen i 2014 har måtte konstatere et tab på kr. 577.117, jf. note 3. Denne sag er ikke helt afklaret endnu, hvorfor der eventuelt kan fremkomme yderligere omkostninger for foreningen.

		2014 kr.	2013 kr.
<b>Note 12 Mellemlægning medlemmer</b>			
Medlemsbidrag		<u>710.176</u>	<u>529.198</u>
<b>Renovation m.v. fordeling 39</b>	<b>A</b>	<u>123.126</u>	<u>150.468</u>
Fællesudgifter efter fordelingstal 1.000		339.997	170.109
Renter, bank		<u>305</u>	<u>15.330</u>
<b>Udgifter i alt fordelingstal 1.000</b>	<b>B</b>	<u>340.302</u>	<u>185.439</u>
<b>Blok A</b>	<b>C</b>	<u>78.137</u>	<u>103.600</u>
EL	<b>D</b>	45.282	53.894
Renholdelse	<b>E</b>	<u>39.154</u>	<u>33.109</u>
<b>Blok B</b>		<u>84.436</u>	<u>87.003</u>
Vedligeholdelse og renholdelse §18. stk. 5	<b>F</b>	15.640	32.297
EI	<b>G</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Fællesudgifter i alt	<b>A- G</b>	<u>641.641</u>	<u>558.807</u>
<b>Mellemlægning pr. 31.12</b>		<u>-68.535</u>	<u>29.609</u>

# RSM plus

A B C D E F F G

## Fordelingstal

Ejer Lejl. nr.	Renovation	Basisydelse	Tillægsgydelse Blok A	EL forbrug Blok B	Ren-/vedligeholdelse Blok B	\$18.5 forfods	\$18.5 rest	Ejerlejlighed 2
1		220	220	0	0		220	
2	38	486	68	486	418	25%	24	100%
3		24	0	0	24		92	
4		92	0	0	92		44	
5		44	0	0	44		16	
6	1	16	0	16	16		63	
7		63	63	0	0		55	
8		55	55	0	0			
	<b>39</b>	<b>1.000</b>	<b>406</b>	<b>502</b>	<b>594</b>		<b>514</b>	<b>100%</b>

Ejer Lejl. nr.	Renovation	Basisydelse	Tillægsgydelse Blok A	EL forbrug Blok B	Ren-/vedligeholdelse Blok B	\$18.5 forfods	\$18.5 rest	Ejerlejlighed 2	I alt	Medlemsbidrag	Medlemmer netto mellemværende
1	0	74.866	42.340	0	0	0	5.021		122.227	137.600	-15.373
2	119.969	165.386	13.087	43.839	27.553	3.910	0	0	373.744	410.500	-36.756
3	0	8.167	0	0	1.582	0	548		10.297	13.436	-3.139
4	0	31.308	0	0	6.064	0	2.100		39.472	44.036	-4.564
5	0	14.973	0	0	2.900	0	1.004		18.877	22.732	-3.855
6	3.157	5.445	0	1.443	1.055	0	365		11.465	10.972	493
7	0	21.439	12.125	0	0	0	1.438		35.002	36.500	-1.498
8	0	18.717	10.585	0	0	0	1.255		30.557	34.400	-3.843
	<b>123.126</b>	<b>340.302</b>	<b>78.137</b>	<b>45.282</b>	<b>39.154</b>	<b>3.910</b>	<b>11.730</b>	<b>0</b>	<b>641.641</b>	<b>710.176</b>	<b>-68.535</b>