

EJERFORENINGEN BAGSVÆRD BYMIDTE

Årsrapport 2018

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling

Bagsværd, den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ejerforeningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2018 - 31. december 2018	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2018 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 21. maj 2019

Administrator

Boligexperten Administration A/S

Bestyrelse

Morten Pedersen

Chris Aabye

Mikkel Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Bagsværd Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Bagsværd Bymidte har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2018. Disse sammenligningstal (resultatbudgettet) har, som det fremgår af årsregnskabet, 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.

Søborg, den 21. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen
Statsautoriseret revisor

Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningsnavn	Ejerforeningen Bagsværd Bymidte
CVR.nr.	26 74 55 94
Regnskabsperiode	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Morten Pedersen Chris Aabye Mikkel Jørgensen
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V frem til 31.12.2018 Fra 1. 1.2019 Newsec Datea Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg

Anvendt regnskabspraksis

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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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 2018 - 31. december 2018

		Realiseret	Budget ej revideret	Realiseret
	Note	2018	2018	2017
		kr.	kr.	kr.
Medlemsbidrag		<u>691.200</u>	<u>701.200</u>	<u>701.200</u>
Renovation m.v. fordeling 46	1	<u>201.921</u>	<u>130.000</u>	<u>121.076</u>
Bygning / brandforsikring		50.966		47.260
Vedligeholdelse løbende	2	55.618	230.000	142.566
Administrationsomkostninger	3	<u>87.482</u>	<u>100.000</u>	<u>181.318</u>
Fællesudgifter efter fordelingstal 7.456		<u>194.066</u>	<u>330.000</u>	<u>371.144</u>
Blok A	4	140.744	100.000	148.238
Blok B	5	31.640	100.000	244.072
Blok B beboere	6	74.458		0
Vedligeholdelse og renholdelse §18 stk. 5	7	30.927	20.000	1.100
Toroco	8	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>277.769</u>	<u>220.000</u>	<u>393.410</u>
Resultat før renter		17.444	21.200	-184.430
Renter, bank		<u>-42</u>		<u>0</u>
Renteudgifter i alt efter fordelingstal 7.456		<u>-42</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>17.402</u>	<u>21.200</u>	<u>-184.430</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Vandregnskab uafsluttet	8	127.031	0
Mellemregning antenneregnskab		12.349	0
Mellemregning administrator		0	9.422
Tilgodehavende udlæg ejere		92.193	183.125
Forudbetalte omkostninger		0	0
Periodeafgrænsningsposter		12.238	14.995
Mellemregning medlemmer indeværende år	12	<u>0</u>	<u>184.430</u>
Tilgodehavender		<u>243.811</u>	<u>391.972</u>
Nordea 8966 204 789		<u>496.807</u>	<u>613.119</u>
Likvide beholdninger		<u>496.807</u>	<u>613.119</u>
AKTIVER I ALT		<u>740.618</u>	<u>1.005.091</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Saldo pr. 1. januar		<u>10.130</u>	<u>10.130</u>
Egenkapital i alt		<u>10.130</u>	<u>10.130</u>
Kortfristet gæld			
Vandregnskab sidste år		106.783	0
Vandregnskab uafsluttet	8	0	100.800
Varmeregnskab uafsluttet	9	197.543	348.516
Anden gæld	10	202.295	432.557
Forudindbetalte fællesbidrag mm.		25.684	13.811
Mellemregning Andelsboligforeningen		159.016	0
Mellemregning medl. tidl. år		21.765	99.277
Mellemregning medlemmer	12	<u>17.402</u>	<u>0</u>
Gæld i alt		<u>730.488</u>	<u>994.961</u>
PASSIVER I ALT		<u>740.618</u>	<u>1.005.091</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	Realiseret 2018 kr.	Budget ej revideret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
Note 1 Renovation m.v. fordeling 46			
Renovation	93.815		85.643
Heraf vedr. EF Bagsværd Stationscenter	-17.594		0
Ombygning af containere	29.745		3.014
Rettelse containerombygning 2017	27.000		0
Toroco	0		1.630
Forsikring	0		2.100
Varmeanlæg	68.955		9.660
Toroco døgnservice	0		19.029
	201.921	130.000	121.076
Note 2 Vedligeholdelse løbende			
VVS Kloakservice	0		136.047
Korrektion VVS 2017 ovf til Blok A	-60.796		0
Toroco ejendomsservice	45.413		0
Bygningstjek Toroco	0		6.497
Glødlamper lysrør m.v.	2.479		0
Vedligeholdelsesplan og tegninger	68.522		22
	55.618	230.000	142.566
Note 3 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	35.380		34.720
Generalforsamling, bestyrelsesmøder	625		784
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000		17.500
Vandregnskabshonorar	7.409		6.138
Varmeregnskabshonorar	7.238		0
Regulering hensættelse til tab på restance	0		66.419
Gebyrer m.v.	1.216		1.722
Kontorartikler	614		394
Rådgivning mv.	0		265
Varmemålere	0		26.336
	87.482	100.000	181.318

Noter

	Realiseret 2018 kr.	Budget ej revideret 2018 kr.	Realiseret 2017 kr.
Note 4 Blok A			
VVS korrektion 2017	60.796		0
EI	55.423	100.000	44.757
Trappe- og vinduesvask	12.630		58.875
Snerydning og saltning	0		8.960
Elevator	5.400		13.844
Fordelingsmåler	0		20.265
Udvendig vedligeholdelse	6.495		1.537
	140.744	100.000	148.238
Note 5 Blok B			
EI	41.298	100.000	37.104
Snerydning B	0		12.999
VVS Kloakservice	2.045		41.097
Elevator	0		71.668
Trappevask og vinduer	736		59.505
Rettelse containerombygning 2017	-27.000		0
Fordelingsmålere	0		10.133
Grafitti abonnement	14.561		11.566
	31.640	100.000	244.072
Note 6 Blok B beboerne fordeling 32			
Ejendomsservice	47.205		
Elevator	27.253		
	74.458	0	
Note 7 Vedligeholdelse og renholdelse §18 stk. 5			
Udvendig vedligeholdelse	30.927	20.000	1.100
	30.927	20.000	1.100

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 8 Vandregnskab uafsluttet		
Aconto indbetalt, i år 12 mdr.	305.500	357.250
Betalt vandudgifter aconto	<u>-432.531</u>	<u>-256.450</u>
	<u>-127.031</u>	<u>100.800</u>

Note 9 Varmeregnskab uafsluttet		
Indbetalt aconto, i år 12 mdr.	971.200	907.000
Fjernvarmeomkostning	<u>-773.657</u>	<u>-558.484</u>
	<u>197.543</u>	<u>348.516</u>

	2018 kr.	2017 kr.
Note 10 Anden gæld		
Vestforbrænding	0	44.661
Hybridregnskab	0	29.854
Andre kreditorer	14.731	17.566
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	17.500
El	19.424	11.577
Kamstrup	0	250.208
Bangsbo Elevator Service	0	29.559
Toroco ApS	0	31.632
Mellemværende vand	<u>153.140</u>	<u>0</u>
	<u>202.295</u>	<u>432.557</u>

Note 11 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 5 kr. 12.500 ,ejerlejlighed 6 kr. 10.000 og ejerlejlighed 7 til 14 hver kr. 25.000, som er håndpantset til foreningen.

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

Noter

		2018 kr.	2017 kr.
Note 12 Mellemlregning medlemmer			
Medlemsbidrag		<u>691.200</u>	<u>701.200</u>
Renovation m.v. fordeling 46	A	<u>201.921</u>	<u>121.076</u>
Fællesudgifter efter fordelingstal 7.456		194.066	371.144
Renter, bank		<u>42</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt fordelingstal 7.456	B	<u>194.108</u>	<u>371.144</u>
Blok A	C	<u>140.744</u>	<u>148.238</u>
EI	D	41.298	37.104
Renholdelse	E	<u>-9.658</u>	<u>206.968</u>
Blok B		<u>31.640</u>	<u>244.072</u>
Vedligeholdelse og renholdelse §18 stk. 5	F	<u>30.927</u>	<u>1.100</u>
Blok B beboere	G	<u>74.458</u>	<u> </u>
Fællesudgifter i alt	A- F	<u>673.798</u>	<u>885.630</u>
Mellemlregning pr. 31.december		<u>-17.402</u>	<u>184.430</u>

Note 12 Mellemregning medlemmer

Ejer Lejl. nr.	A Renova- tion	B Basisydelse	C Vedlige- holdelse og el Blok A	D El forbrug Blok B	E Ren-/vedlige- holdelse Blok B	F §18.5 forlods	F §18.5 rest	G Beboelse Blok B
1	0	1.640	226	0	0		1.640	
2	38	3.626	78	419	419	25%		31
3	0	182	0	0	24		182	
4	0	685	0	0	93		685	
5	0	327	0	0	44		327	
6	1	116	0	17	17		116	1
7	0	175	24	0	0		175	
8	1	88	9	0	0		88	
9	1	79	8	0	0		79	
10	1	118	13	0	0		118	
11	1	128	14	0	0		128	
12	1	84	9	0	0		84	
13	1	124	13	0	0		124	
14	1	84	9	0	0		84	
	46	7.456	403	436	597		3.830	32

Note 12 Mellemregning medlemmer

Fordeling af fællesudgifter ud fra fordelingstal

Ejer Lejl. nr.	A	B	C	D	E	F	F	G	A-G	Medlems- bidrag	Mellem- regning medlemm er
	Renovat ion	Basisydelse	Vedlige- holdelse og el Blok A	El forbrug Blok B	Ren-/vedlige- holdelse Blok B	§18.5 forlods	§18.5 rest	Beboelse Blok B	I alt		
1	0	42.695	78.928	0	0		9.932	0	131.555	120.000	11.555
2	166.804	94.399	27.241	39.688	-6.778	7.732	0	72.131	401.214	380.000	21.214
3	0	4.738	0	0	-388		1.102	0	5.451	10.000	-4.549
4	0	17.833	0	0	-1.505		4.148	0	20.476	40.000	-19.523
5	0	8.513	0	0	-712		1.980	0	9.781	20.000	-10.219
6	4.390	3.020	0	1.610	-275		703	2.327	11.775	12.000	-225
7	0	4.556	8.382	0	0		1.060	0	13.998	30.000	-16.002
8	4.390	2.291	3.143	0	0		533	0	10.357	10.800	-443
9	4.390	2.057	2.794	0	0		478	0	9.719	10.800	-1.081
10	4.390	3.072	4.540	0	0		715	0	12.717	12.000	717
11	4.390	3.332	4.889	0	0		775	0	13.386	12.000	1.386
12	4.390	2.187	3.143	0	0		509	0	10.229	10.800	-571
13	4.390	3.228	4.540	0	0		751	0	12.909	12.000	909
14	4.390	2.187	3.143	0	0		509	0	10.229	10.800	-571
	201.921	194.108	140.744	41.298	-9.658	7.732	23.195	74.458	673.798	691.200	-17.402