

Fælleshusforeningen Svaneparken

ÅRS- RAPPORT

For perioden
01.01.2016 til 31.12.2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

20. april 2017

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning.....	5
Administratorerklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	Fælleshusforeningen Svaneparken
Beliggenhed	Svaneparken 3460 Birkerød
Matrikelbetegnelse:	1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1y, 1z, 1æ, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah 1ai, Ebberødgård, Birkerød
Hjemstedskommune:	Rudersdal Kommune
CVR nr.:	30338456
Regnskabsår:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Administrator	DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Bestyrelse	Mette Haugaard Jeppesen , formand Lotte Dalmann Jesper Herrestedt Stine Weymann
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Fælleshusforeningen Svaneparken.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 6. april 2017

Bestyrelse

Mette Haugaard Jeppesen

Formand

Lotte Dalmann

Jesper Herrestedt

Stine Weymann

Den uafhængige revisors påtegning

Til ejerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 ejerforeningen 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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 samt 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

København V, den 6. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670



Bent Christensen

Statsautoriseret revisor

Administratorerklæring

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Kgs. Lyngby, den _____

DATEA AS

Lennie Cederholm
Administrator

Lisbet Christoffersen
Controller

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 8. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Beløbet vedrørende grundfonden opkræves særskilt og posteres direkte på grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2016	Ej revideret Budget 2016	2015
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		217.468	204.004	190.260
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Kontingent		37.260	46.440	36.045
Indtægter i alt		266.728	262.444	238.305
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	1	-5.207	-5.300	-5.158
Faste omkostninger i alt		-5.207	-5.300	-5.158
Forsyning				
Vandudgift		1.140	-2.500	-1.853
Forsyning i alt		1.140	-2.500	-1.853
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		0	-20.000	-11.025
Artikler fællesarealer		-3.522	0	-2.855
Renholdelse i alt		-3.522	-20.000	-13.880
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-106.397	-105.000	-106.328
Administration				
Ejendomsadministration		-41.269	-40.800	-40.630
Revisionshonorar, boligforeninger		-6.500	-6.500	-6.300
Øvrig administration	3	-86.527	-84.000	-99.814
Administration i alt		-134.297	-131.300	-146.744
Diverse				
Overført fra hensættelser		35.000	0	0
Diverse i alt		35.000	0	0
Omkostninger i alt		-213.283	-264.100	-273.963
Resultat af primær drift		53.444	-1.656	-35.658
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		0	0	164
Finansielle poster i alt		0	0	164

Resultatopgørelse

	Note	2016	Ej revideret Budget 2016	2015
Årets resultat		<u>53.444</u>	<u>-1.656</u>	<u>-35.494</u>
Årets resultat disponeres således				
Henlæggelse til grundfond				
Overført til årets resultat		<u>53.444</u>		<u>-35.494</u>
		<u>53.444</u>		<u>-35.494</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		42.421	23.021
Øvrige tilgodehavender		12.000	43.125
Tilgodehavende i alt		<u>54.421</u>	<u>66.146</u>
Likvider		179.210	78.037
Omsætningsaktiver i alt		<u>233.631</u>	<u>144.183</u>
Aktiver i alt		<u>233.631</u>	<u>144.183</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		7.308	42.802
Årets resultat		53.444	-35.494
I alt	4	<u>60.752</u>	<u>7.308</u>
Reserver		0	35.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	35.000
Egenkapital i alt		<u>60.752</u>	<u>42.308</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		<u>40.060</u>	<u>40.060</u>
Kortfristet gæld			
Mellemregning, DATEA		2.031	0
Kreditorer		28.954	48.070
Skyldige poster		101.835	13.745
Kortfristet gæld i alt		<u>132.820</u>	<u>61.815</u>
Gæld i alt		<u>172.880</u>	<u>101.875</u>
Passiver i alt		<u>233.631</u>	<u>144.183</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>Ej revideret Budget 2016</u>	<u>2015</u>
1 Forsikring			
Bygningsforsikring	2.449	2.500	2.440
Erhvervsansvarsforsikring	2.758	2.800	2.718
Forsikring i alt	<u>5.207</u>	<u>5.300</u>	<u>5.158</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	71.755	65.240	69.625
Legeplads	11.063	2.000	0
Vandinstallationer (incl sprinkler)	0	0	300
Nøgler og kort	0	10.000	0
Løn hjemmeside og halopsyn	23.580	20.000	36.403
Diverse vedl. til budgettering	0	7.760	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>106.397</u>	<u>105.000</u>	<u>106.328</u>
3 Øvrig administration			
Leje af beboerrum	81.600	80.600	80.004
Repræsentation	0	0	1.362
Diverse driftsomkostninger	1.050	0	0
Generalforsamling	350	0	16.275
Møder	1.026	0	0
Kontorartikler og tryksager	600	0	0
Fotokopiering og IT	371	1.800	828
Afrundinger og differencer	-0	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	1.531	1.600	1.344
Øvrig administration i alt	<u>86.527</u>	<u>84.000</u>	<u>99.814</u>
4 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	7.308	0	42.802
Overført resultat i alt	<u>7.308</u>	<u>0</u>	<u>42.802</u>
Årets resultat	53.444	-1.656	-35.494
I alt	<u>60.752</u>	<u>-1.656</u>	<u>7.308</u>