

ÅRSRAPPORT

42243 FÆLLESHUSFORENINGEN SVANEPARKEN

FRA 01.01.2020 TIL 31.12.2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

UDKAST

Dirigent:

Indhold

UDKAST AF 08.02.2021

Side

Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Foreningsoplysninger

UDKAST AF 08.02.2021

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, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag,
1ah, 1ai, Ebberødgård, Birkerød

Hjemstedskommune:

Rudersdal Kommune

CVR nr.:

30338456

Regnskabsår:

1. januar 2020 - 31. december 2020

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
www.newsec.dk

Bestyrelse

Mette Haugaard Jeppesen , formand
Jesper Herrestedt
Lisbeth Rask

Revisor

BDO
Havneholmen 29
1561 København V

Bestyrelsens påtegning

UDKAST AF 08.02.2021

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 _____

Bestyrelse

Mette Haugaard Jeppesen

Formand

Jesper Herrestedt

Lisbeth Rask

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

UDKAST AF 08.02.2021

Til medlemmerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 _____

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratørerklæring

UDKAST AF 08.02.2021

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. 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 2020.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Simone Jakobsen
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

UDKAST AF 08.02.2021

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2020 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 tilstrækkelige.

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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

UDKAST AF 08.02.2021

	Note	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		248.076	248.076	248.076
Lejeindtægt		12.000	12.000	27.000
Kontingent		37.260	37.980	35.730
Indtægter i alt		297.336	298.056	310.806
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	1	-5.801	-5.700	-5.621
Faste omkostninger i alt		-5.801	-5.700	-5.621
Forsyning				
Vandudgift		-224	-2.000	-2.550
Forsyning i alt		-224	-2.000	-2.550
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-2.810	-12.000	-5.500
Renholdelse i alt		-2.810	-12.000	-5.500
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-257.584	-263.000	-70.375
Administration				
Ejendomsadministration		-48.450	-48.300	-47.604
Anden administration		-750	-750	-625
Revisionshonorar, foreninger		-7.000	-7.000	-6.500
Øvrig administration	3	-30.632	-110.000	-98.351
Administration i alt		-86.832	-166.050	-153.080
Diverse				
Tab på debitorer u/lm, realiseret		0	0	-23.106
Diverse i alt		0	0	-23.106
Omkostninger i alt		-353.252	-448.750	-260.233
Resultat af primær drift		-55.916	-150.694	50.573
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-942	-1.500	-1.247
Finansielle poster i alt		-942	-1.500	-1.247
Årets resultat		-56.857	-152.194	49.326

Balance pr. 31.12.2020

UDKAST AF 08.02.2021

	Note	2020	2019
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		12.000	12.000
Periodisering		6.139	2.569
Tilgodehavende i alt		18.139	14.569
Likvider		146.432	257.331
Omsætningsaktiver i alt		164.571	271.900
Aktiver i alt		164.571	271.900

Balance pr. 31.12.2020

UDKAST AF 08.02.2021

	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		165.761	116.434
Årets resultat		-56.857	49.326
Egenkapital i alt	4	108.903	165.761
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		40.060	40.060
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		845	154
Intern Mellemregning		141	41.500
Kreditorer		0	11.216
Skyldige poster	5	14.622	13.209
Kortfristet gæld i alt		15.608	66.079
Gæld i alt		55.668	106.139
Passiver i alt		164.571	271.900

Noter

UDKAST AF 08.02.2021

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
1 Forsikring			
Bygningsforsikring	2.807	2.700	2.682
Erhvervsansvarsforsikring	<u>2.994</u>	<u>3.000</u>	<u>2.940</u>
Forsikring i alt	<u>5.801</u>	<u>5.700</u>	<u>5.621</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	81.499	90.000	47.375
Legeplads	155.000	155.000	0
Afløbsinstallationer og sanitet	0	0	5.000
Løn opsyn med hallen	18.000	18.000	18.000
Inventar diverse	<u>3.085</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>257.584</u>	<u>263.000</u>	<u>70.375</u>
3 Øvrig administration			
Leje af beboerrum	14.720	88.500	86.592
Kontorartikler og tryksager	848	1.000	593
Fotokopiering og IT	7.090	7.000	0
Fester	4.731	10.000	7.883
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	<u>3.243</u>	<u>3.500</u>	<u>3.283</u>
Øvrig administration i alt	<u>30.632</u>	<u>110.000</u>	<u>98.351</u>
4 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	<u>165.761</u>		<u>116.434</u>
Overført resultat i alt	165.761		116.434
Årets resultat	-56.857		49.326
I alt	<u>108.903</u>		<u>165.761</u>
5 Skyldige poster			
Indeholdt A-skat	1.984		496
AM-bidrag	480		120
Skyldige omkostninger	<u>12.158</u>		<u>12.593</u>
Skyldige poster i alt	<u>14.622</u>		<u>13.209</u>