

ÅRSRAPPORT

**42243 FÆLLESHUSFORENINGEN
SVANEPARKEN**

FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 21. april 2022

Dirigent:

Indhold

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

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, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, Ebberødgård, Birkerød
Hjemstedskommune:	Rudersdal Kommune
CVR nr.:	30338456
Regnskabsår:	1. januar 2021 - 31. december 2021
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Skanderborgvej 277 D, 1. 8260 Viby J www.newsec.dk
Bestyrelse	Mette Haugaard Jeppesen , formand Gitte Fiege Lisbeth Rask Maja Nielsson
Revisor	BDO Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 23. marts 2022

Bestyrelse

Mette Haugaard Jeppesen

Formand

Gitte Fiege

Lisbeth Rask

Maja Nielsson

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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

Foreningen 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 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.

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 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 23. marts 2022

BDO

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

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 2021.

Viby J, den 23. marts 2022

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Connie Nedergaard Halberg
Administrator

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2021 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

	Note	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		248.076	248.076	248.076
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Kontingent		36.920	36.920	37.260
Indtægter i alt		296.996	296.996	297.336
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	1	-4.364	-6.000	-5.801
Faste omkostninger i alt		-4.364	-6.000	-5.801
Forsyning				
Vandudgift		-1.545	-1.000	-224
Forsyning i alt		-1.545	-1.000	-224
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-8.125	-12.000	-2.810
Renholdelse i alt		-8.125	-12.000	-2.810
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-71.342	-139.000	-257.584
Administration				
Ejendomsadministration		-49.214	-49.300	-48.450
Anden administration		-750	-750	-750
Revisionshonorar, foreninger		-7.150	-7.000	-7.000
Øvrig administration	3	-22.432	-66.500	-30.632
Administration i alt		-79.546	-123.550	-86.832
Omkostninger i alt		-164.922	-281.550	-353.252
Resultat af primær drift		132.074	15.446	-55.916
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-1.916	-1.500	-942
Finansielle poster i alt		-1.916	-1.500	-942
Årets resultat		130.158	13.946	-56.857

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		13.517	12.000
Periodisering		12.033	6.139
Tilgodehavende i alt		25.550	18.139
Likvider		331.076	146.432
Omsætningsaktiver i alt		356.626	164.571
Aktiver i alt		356.626	164.571

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		108.903	165.761
Årets resultat		130.158	-56.857
Egenkapital i alt	4	239.061	108.903
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		40.060	40.060
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		155	845
Intern Mellemregning		9.851	141
Kreditorer		60.132	0
Skyldige poster	5	7.367	14.622
Kortfristet gæld i alt		77.505	15.608
Gæld i alt		117.565	55.668
Passiver i alt		356.626	164.571

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
1 Forsikring			
Bygningsforsikring	2.860	2.900	2.807
Erhvervsansvarsforsikring	<u>1.504</u>	<u>3.100</u>	<u>2.994</u>
Forsikring i alt	<u>4.364</u>	<u>6.000</u>	<u>5.801</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	43.875	110.000	81.499
Legeplads	24.375	20.000	155.000
Løn opsyn med hallen	3.092	9.000	18.000
Inventar diverse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.085</u>
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>71.342</u>	<u>139.000</u>	<u>257.584</u>
3 Øvrig administration			
Leje af beboerrum	0	45.000	14.720
Kontorartikler og tryksager	0	1.000	848
Fotokopiering og IT	3.520	7.000	7.090
Fester	15.599	10.000	4.731
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	<u>3.313</u>	<u>3.500</u>	<u>3.243</u>
Øvrig administration i alt	<u>22.432</u>	<u>66.500</u>	<u>30.632</u>
4 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	<u>108.903</u>		<u>165.761</u>
Overført resultat i alt	108.903		165.761
Årets resultat	130.158		-56.857
I alt	<u>239.061</u>		<u>108.903</u>
5 Skyldige poster			
Beregnete feriepenge	2.438		2.250
Udbetalte feriepenge	-2.438		-2.250
Indeholdt A-skat	24		1.984
AM-bidrag	6		480
Skyldige omkostninger	<u>7.337</u>		<u>12.158</u>
Skyldige poster i alt	<u>7.367</u>		<u>14.622</u>