

ÅRSRAPPORT

42243 FÆLLESHUSFORENINGEN SVANEPARKEN

FRA 01.01.2022 TIL 31.12.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2023

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 2022 - 31. december 2022
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Lisbeth Rask, formand Mette Haugaard Jeppesen Ellen Møller Maja Nielsson Gitte Fiege
Revisor	BDO Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 28. marts 2023

Bestyrelse

Lisbeth Rask

Formand

Mette Haugaard Jeppesen

Ellen Møller

Maja Nielsson

Gitte Fiege

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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

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 28. marts 2023

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 2022. 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 2022.

Kgs. Lyngby, den 28. marts 2023

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

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 2022 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	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		303.204	303.204	248.076
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Kontingent		42.660	42.660	36.920
Diverse indtægt		10.305	0	0
Indtægter i alt		368.169	357.864	296.996
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	1	-5.241	-6.100	-4.364
Faste omkostninger i alt		-5.241	-6.100	-4.364
Forsyning				
El-forbrug		-10.563	0	0
Vandudgift		140	-2.000	-1.545
Forsyning i alt		-10.423	-2.000	-1.545
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		0	-12.000	-8.125
Renholdelse i alt		0	-12.000	-8.125
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-304.302	-359.000	-71.342
Administration				
Ejendomsadministration		-50.328	-50.400	-49.214
Probo, GDPR mv.		-4.183	0	0
Anden administration		-769	-775	-750
Revisionshonorar, foreninger		-7.700	-7.150	-7.150
Konsulentbistand		-7.500	-8.000	0
Øvrig administration	3	-22.343	-69.500	-22.432
Administration i alt		-92.823	-135.825	-79.546
Omkostninger i alt		-412.788	-514.925	-164.922
Resultat af primær drift		-44.619	-157.061	132.074
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-2.566	-2.500	-1.916
Finansielle poster i alt		-2.566	-2.500	-1.916
Årets resultat		-47.185	-159.561	130.158

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		22.305	13.517
Periodisering		5.051	12.033
Tilgodehavende i alt		27.356	25.550
Likvider		323.712	331.076
Omsætningsaktiver i alt		351.068	356.626
Aktiver i alt		351.068	356.626

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		239.061	108.903
Årets resultat		-47.185	130.158
Egenkapital i alt		191.876	239.061
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		40.060	40.060
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		1.015	155
Mellemregning Newsec		2.750	0
Intern Mellemregning		0	9.851
Kreditorer		101.200	60.132
Skyldige poster	4	14.167	7.367
Kortfristet gæld i alt		119.132	77.505
Gæld i alt		159.192	117.565
Passiver i alt		351.068	356.626

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
1 Forsikring			
Bygningsforsikring	3.105	3.000	2.860
Erhvervsansvarsforsikring	<u>2.136</u>	<u>3.100</u>	<u>1.504</u>
Forsikring i alt	<u>5.241</u>	<u>6.100</u>	<u>4.364</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	90.553	110.000	43.875
Legeplads	0	10.000	24.375
Løn opsyn med hallen	5.205	9.000	3.092
Ladestandere	<u>208.544</u>	<u>230.000</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>304.302</u>	<u>359.000</u>	<u>71.342</u>
3 Øvrig administration			
Leje af beboerrum	0	45.000	0
Repræsentation	496	0	0
Kontorartikler og tryksager	0	1.000	0
Fotokopiering og IT	7.040	4.000	3.520
Fester	10.988	16.000	15.599
Gebyrer	<u>3.820</u>	<u>3.500</u>	<u>3.313</u>
Øvrig administration i alt	<u>22.343</u>	<u>69.500</u>	<u>22.432</u>
4 Skyldige poster			
Indeholdt A-skat	667		24
AM-bidrag	161		6
Skyldige omkostninger	<u>13.339</u>		<u>7.337</u>
Skyldige poster i alt	<u>14.167</u>		<u>7.367</u>