

Fælleshusforeningen Svaneparken

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

UDKAST

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Indhold

UDKAST AF 13.03.2024

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

Foreningsoplysninger

UDKAST AF 13.03.2024

Foreningen	Fælleshusforeningen Svaneparken
Beliggenhed	Svaneparken 3460 Birkerød
Matrikelbetegnelse:	1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 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 2023 - 31. december 2023
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
Revisor	BDO Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

UDKAST AF 13.03.2024

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

Lisbeth Rask
Formand

Mette Haugaard Jeppesen

Ellen Møller

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

UDKAST AF 13.03.2024

Til ejerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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 _____

BDO

CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

UDKAST AF 13.03.2024

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

UDKAST AF 13.03.2024

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2023 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

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 13.03.2024

	Note	2023	Ej revideret Budget 2023	2022
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		248.076	248.080	303.204
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Kontingent		51.840	51.840	42.660
Diverse indtægt		31.900	52.500	10.305
Indtægter i alt		343.816	364.420	368.169
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	1	-6.097	-10.000	-5.241
Faste omkostninger i alt		-6.097	-10.000	-5.241
Forsyning				
El-forbrug		-33.300	-45.000	-10.563
Vandudgift		-744	-1.000	140
Forsyning i alt		-34.044	-46.000	-10.423
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-8.872	-12.000	0
Artikler fællesarealer		-1.898	0	0
Renholdelse i alt		-10.770	-12.000	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-79.101	-130.000	-304.302
Administration				
Ejendomsadministration		-51.474	-51.500	-50.328
Ejendomsadministration - Ekstra		-6.949	-5.400	-4.183
Anden administration		0	0	-769
Revisionshonorar, foreninger		-10.500	-7.700	-7.700
Konsulentbistand		0	0	-7.500
Øvrig administration	3	-20.839	-41.000	-22.343
Administration i alt		-89.761	-105.600	-92.823
Omkostninger i alt		-219.774	-303.600	-412.788
Resultat af primær drift		124.043	60.820	-44.619
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		67	0	0
Finansielle udgifter		-5	0	-2.566
Finansielle poster i alt		62	0	-2.566
Årets resultat		124.105	60.820	-47.185

Balance pr. 31. december 2023

UDKAST AF 13.03.2024

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		16.669	22.305
Periodisering		22.232	5.051
Tilgodehavende i alt		38.901	27.356
Likvider		341.480	323.712
Omsætningsaktiver i alt		380.381	351.068
Aktiver i alt		380.381	351.068

Balance pr. 31. december 2023

UDKAST AF 13.03.2024

	Note	2023	2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		191.876	239.061
Årets resultat		124.105	-47.185
Egenkapital i alt		315.980	191.876
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		40.060	40.060
Kortfristet gæld			
Likvider		252	
Mellemregning, ejere		1.015	1.015
Mellemregning Newsec		0	2.750
Kreditorer		5.100	101.200
Skyldige poster		17.973	14.167
Kortfristet gæld i alt		24.340	119.132
Gæld i alt		64.400	159.192
Passiver i alt		380.381	351.068

Noter

UDKAST AF 13.03.2024		Ej revideret		
	2023	Budget 2023	2022	
1	Forsikring			
	Driftsmateriel, ladestandere	0	4.000	0
	Bygningsforsikring	3.197	3.500	3.105
	Erhvervsansvarsforsikring	2.900	2.500	2.136
	Forsikring i alt	6.097	10.000	5.241
2	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Beplantninger	44.348	120.000	90.553
	Legeplads	20.625	10.000	0
	Afløbsinstallationer og sanitet	10.819	0	0
	El-installationer	2.698	0	0
	Løn opsyn med hallen	0	0	5.205
	Ladestandere	611	0	208.544
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	79.101	130.000	304.302
3	Øvrig administration			
	Leje af beboerrum	0	15.000	0
	Repræsentation	0	1.000	496
	Kontorartikler og tryksager	0	1.000	0
	Fotokopiering og IT	85	3.000	7.040
	Fester	15.653	16.000	10.988
	Gebyrer	5.101	5.000	3.820
	Øvrig administration i alt	20.839	41.000	22.343