

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2012

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den /

Formand:

Indholdsfortegnelse	Side
Bestyrelsens og administrators påtegning	3
Revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og vedtægternes bestemmelser.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2013

Bestyrelsen:

Mikkel Høgh (formand

Trine Lund

Peter Toft

Administrator:

Jan Spohr
Forretningsfører

Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemosen

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 13. maj 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens
startsautoriseret revisor

Navn	Ejerforeningen Sortemosen CVR-nr 33852088	
Beliggenhed	Sortemosen 51 - 131 og 137 - 223, 2730 Herlev Matr. nr. Hjortespring 2 a m.fl., ejerlejlighed 1 -22	
Formål	Foreningens formål er at administrere ejendommene og at varetage medlemmernes fælles interesser som ejerlejlighedsejere.	
Hjemstedskommune	Herlev	
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012	
Ejerlejlighedsejere	Ejerlejlighed nr. 1 tilhører Boligselskabet Sortemosen, afdeling 2201-1 Sortemosen med 100 almene boliger Ejerlejlighed nr. 2 - 22 tilhører diverse ejere på Sortemosevej	
Administrator	KAB Vester Voldgade 17 1552 København V	
Bestyrelse	Mikkel Høgh Peter Loft Trine Lund Hans Henrik Knudsen	(formand) (næstformand)
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet for ejerforeningen 0956-4 Ejerforeningen Sortemosen følger god regnskabsskik for klasse A virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om anvendt regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt

Sammenligningstal er anført i hele tusinder kroner.

Resultatopgørelsen og balancen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet i beretningsform.

Indtægter og udgifter er periodiseret.

Balancen**Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver optages til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi, idet der foretages hensættelser til imødegåelse af tab.

Gæld

Gældsposter optages til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver og passiver omfatter afholdte udgifter og indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Fordelingsnøgler

Fordelingstallene for henholdsvis udgifter og indtægter oplyses som en særskilt note.

Andre oplysninger

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammentællingen.

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
INDTÆGTER			
1) Indbetalt til fællesudgifter	2.434.056	2.434	2.448
2) Diverse indtægter	43.708	42	44
INDTÆGTER I ALT	2.477.764	2.476	2.492
UDGIFTER			
3) Skatter, afgifter og forsikringer	-171.761	-195	-184
4) Administrative udgifter m.v.	-142.016	-327	-224
5) Renholdelse	-626.905	-694	-747
6) Almindelig vedligeholdelse	-189.621	-211	-221
7) Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-355.345	-1.050	-1.135
8) Ekstraordinære udgifter	-12.073	0	0
UDGIFTER I ALT	-1.497.722	-2.477	-2.511
RESULTAT FØR RENTER	980.042	-1	-19
Renteindtægter	1.472	1	19
Renteudgifter	-18	0	0
	1.454	1	19
ÅRETS RESULTAT	981.496	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
10) Tilgodehavende bidrag	54.173	28
11) Andre tilgodehavender	1.027.795	1.058
Tilgodehavender i alt	1.081.969	1.085
Mellemværende med KAB	0	1.499
12) Likvider	1.903.781	5
	1.903.781	1.504
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.985.749	2.590
AKTIVER I ALT	2.985.749	2.590

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
13) Kapitalkonto	0	496
EGENKAPITAL I ALT	0	496
HENSÆTTELSER		
Indskud vedrørende salg boliger	210.000	210
HENSÆTTELSER I ALT	210.000	210
EGENKAPITAL OG HENSÆTTELSER I ALT	210.000	706
LANGFRISTET GÆLD		
Diverse indskud	10.000	10
LANGFRISTET GÆLD I ALT	10.000	10
KORTFRISTET GÆLD		
14) Anden gæld	1.802.159	840
Mellemværende med KAB	18	0
15) Uafsluttede forbrugsregnskaber	963.572	1.034
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.765.749	1.874
PASSIVER I ALT	2.985.749	2.590

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
1) Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	1.989.528	1.990	2.001
Ejerlejlighed 2 - 22	444.528	444	447
	<hr/>		
Ejerlejlighedsejere	2.434.056	2.434	2.448
	<hr/>		
2) Andre indtægter			
Antenneleje	43.708	42	44
	<hr/>		
	43.708	42	44
	<hr/>		
3) Skatter, afgifter og forsikringer			
Ejendomsskatter	471	0	0
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	19.396	1	21
Renovation	5.912	10	10
Forsikringer	127.579	160	130
EI	16.763	24	23
	1.640	0	0
	<hr/>		
	171.761	195	184
	<hr/>		
4) Administrative udgifter m.v.			
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab 121 lejemålsenheder á 125	15.125	45	15
Antennepositioner	517	7	1
	<hr/>		
	15.642	52	16
	<hr/>		
Valgfrie ydelser			
Administrationsbidrag	100.895	105	101
	<hr/>		
	100.895	105	101
	<hr/>		
Administrationsudgifter i alt til KAB	116.537	157	117
	<hr/>		
Administrative udgifter m.v.			
Omdeling af beboerblade fra BL	189	0	0
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	13.607	12	12
Rådighedsbeløb	1.311	5	5
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	406	3	8
Diverse gebyrer	91	0	0
Honorar særlig lejeændring	819	0	0
Gaver og blomster	184	0	0
IT-udskrifter	58	0	0
Konsulentbistand	3	98	30
Revision	8.438	10	10
Diverse	375	40	40
	<hr/>		
	25.479	170	107
	<hr/>		
	142.016	327	224
	<hr/>		

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
5) Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.	564.370	608	653
Rengøring	1.007	0	0
Traktoromkostninger	5.324	14	12
Snerydning	12.703	12	12
Renholdelse diverse:			
Kontorhold	982	0	0
PC-pakke ansatte	9.911	9	12
Desinfektion	260	0	0
Renholdelse, diverse	676	0	0
Drift af ejendomskontor	29.371	46	50
Drift af varmemesterkontor	1.104	0	1
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	1.198	5	7
	626.905	694	747
6) Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	0	0	12
Bygning, klimaskærm	0	0	90
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	0	15
Bygning, fælles	0	0	15
Bygning, tekniske installationer	0	0	54
Materiel	0	0	35
Primære bygningsdele	1.124	12	0
Kompletterende bygningsdele	26.818	10	0
Overflader og belægning	21.456	90	0
VVS-anlæg	4.861	20	0
El-anlæg	126.916	44	0
Inventar og udstyr	8.445	0	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	0	35	0
	189.621	211	221
7) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	0	0	90
Bygning, klimaskærm	0	0	955
Bygning, tekniske installationer	1.931	0	50
Materiel	0	0	40
Primære bygningsdele	64.052	130	0
Kompletterende bygningsdele	49.796	545	0
Overflader og belægning	79.871	255	0
VVS-anlæg	43.697	50	0
El-anlæg	11.271	50	0
Inventar og udstyr	46.816	10	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	57.912	10	0
	355.345	1.050	1.135

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
8) Ekstraordinære udgifter			
Honorar Rafn & Søn, tilbagebetang af skat	12.073	0	0
	<u>12.073</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter	Fordelt til:			
	Resultat	2201-1 Sortemosen	Ejerlejlighed 2 - 22	
9) Fordelings nøgle				
	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.434.056	1.989.528	444.528
	<u>Diverse</u>			
F1	Antenneleje	43.708	35.727	7.981
	<u>Renteindtægter</u>			
F1	203 Renteindtægter	1.472	1.203	269
		2.479.236	2.026.458	452.778
	UDGIFTER			
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1	106 Ejendomsskatter	-471	-385	-86
F1	107 Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-19.396	-15.854	-3.542
F1	109 Renovation	-5.912	-4.832	-1.080
F1	110 Forsikringer	-127.579	-104.282	-23.297
F1	111 EI	-16.763	-13.702	-3.061
F1	111	-1.640	-1.341	-300
		-171.761	-140.396	-31.365
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	112 Administrationsbidrag	-116.537	-95.256	-21.281
F1	119 Administrative udgifter	-25.479	-20.827	-4.653
		-142.016	-116.083	-25.933
	<u>Renholdelse</u>			
F1	114 Ejendomsfunktionærer	-34.587	-28.271	-6.316
F1	114 Løn ejendomskontor	-118.234	-96.643	-21.591
F1	114 Lønrefusion ejendomsfunktionærer	-411.549	-336.396	-75.152
F1	114 Rengøring	-1.007	-823	-184
F1	114 Traktoromkostninger	-5.324	-4.352	-972
F1	114 Snerydning	-12.703	-10.383	-2.320
F1	114 Kontorhold	-982	-803	-179
F1	114 PC-pakke ansatte	-9.911	-8.101	-1.810
F1	114 Desinfektion	-260	-213	-48
F1	114 Renholdelse, diverse	-676	-552	-123
F1	114 Drift af ejendomskontor	-29.371	-24.008	-5.363
F1	114 Drift af varmemesterkontor	-1.104	-902	-202
F1	114 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	-1.198	-979	-219
		-626.905	-512.427	-114.478
	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
F1	115 Primære bygningsdele	-1.124	-919	-205
F1	115 Kompletterende bygningsdele	-26.818	-21.921	-4.897
F1	115 Overflader og belægning	-21.456	-17.538	-3.918
F1	115 VVS-anlæg	-4.861	-3.974	-888
F1	115 EI-anlæg	-126.916	-103.740	-23.176
F1	115 Inventar og udstyr	-8.445	-6.903	-1.542
		-189.621	-154.994	-34.626

Noter	Fordelt til:			
	Resultat	2201-1 Sortemosen	Ejerlejlighed 2 - 22	
Fordelings nøgle				
	UDGIFTER			
	<u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u>			
F1	116 Primære bygningsdele	-64.052	-52.356	-11.697
F1	116 Kompletterende bygningsdele	-49.796	-40.703	-9.093
F1	116 Overflader og belægning	-79.871	-65.285	-14.585
F1	116 VVS-anlæg	-43.697	-35.717	-7.979
F1	116 EI-anlæg	-13.202	-10.791	-2.411
F1	116 Inventar og udstyr	-46.816	-38.267	-8.549
F1	116 Øvrige bygningsdele og anlæg	-57.912	-47.337	-10.575
		-355.345	-290.456	-64.889
	<u>Ekstraordinære udgifter</u>			
F1	134 Honorar Rafn & Søn, tilbagebetang af skat	-12.073	-9.868	-2.205
	<u>Renteudgifter</u>			
F1	202 Renteudgifter	-18	-15	-3
		-1.497.740	-1.224.240	-273.500
	Årets resultat	981.496	802.218	179.278
	Mellemværender	981.496	802.218	179.278
	<u>Der opsplittes således:</u>			
	Saldo primo		405.359	327.347
	Overskud 2011 afregnet med ejerlejlighed 1 (afdeling 2201-1)		-405.359	0
	Årets overskud 2012		802.218	179.278
	Saldo ultimo		802.218	506.625

Fordelingsnøgler

F1 System	Navn	pr. m ²	
2201-1	Sortemosen	9.400	81,74%
	Ejerlejlighed	2.100	18,26%
		11.500	100,00%

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
10) Tilgodehavende bidrag		
Tilgodehavende leje inkl. varme	20.319	3
Afsluttede forbrugsregnskaber:		
Antenneregnskab	33.854	25
	<u>54.173</u>	<u>28</u>
11) Andre tilgodehavender		
Uafsluttet antenneregnskab	114.977	167
Uafsluttet vandregnskab	757.903	770
Andre debitorer	56.355	12
Forudbetalte udgifter	98.561	108
	<u>1.027.795</u>	<u>1.058</u>
12) Likvider		
Bankbeholdning	1.898.565	0
Diverse små kassebeholdninger	5.216	5
	<u>1.903.781</u>	<u>5</u>
13) Kapitalkonto		
Saldo primo	495.917	0
Overført til Ejerlejlighed 1 og Ejerlejlighed 2-22	-495.917	0
Årets overskud	0	496
	<u>0</u>	<u>496</u>
14) Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	293	0
Feriepengeforpligtelse	58.666	88
Mellemværender med Ejerlejlighed 1 - afdeling Sortemosen 2201-1	802.275	0
Mellemværender med Ejerlejlighed 2-22	506.569	237
Skyldige omkostninger kreditorsystem	12.926	48
Diverse reservationer	401.504	50
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	19.927	417
	<u>1.802.159</u>	<u>840</u>
15) Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Fællesantenne og kommunikationstjenester	89.782	158
Vandregnskab	873.790	876
	<u>963.572</u>	<u>1.034</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
16) REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
Indtægter		
Antennebidrag	84.490	140
Copy-Dan/Koda-afgift	5.292	19
	<u>89.782</u>	<u>158</u>
Udgifter		
Hybridnetsafgift	52.306	132
Administrationsbidrag	6.292	6
Copy-Dan/Koda-afgift	56.379	29
	<u>114.977</u>	<u>167</u>
Årets resultat - underskud	<u>25.195</u>	<u>-9</u>
Saldo forrige år	33.854	25
Årets resultat	25.195	9
Saldo pr. 31-12-2012 underskud	<u>59.049</u>	<u>34</u>
Forudbetalte udgifter		
Forudbetalte antenneudgifter	0	15
	<u>0</u>	<u>15</u>
Afdelingens netto tilgodehavende	<u>59.049</u>	<u>48</u>

Årets resultat er et overskud på 981.496 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Ekstraordinære udgifter	-12.073
Renteudgifter	-18
Udgifter større end budgetteret i alt	-12.091

Udgifter mindre end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	23.239
Administrative udgifter m.v.	184.984
Renholdelse	67.095
Almindelig vedligeholdelse	21.379
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	694.655
Udgifter mindre end budgetteret i alt	991.351

Indtægter større end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	56
Leje af antenneplads	1.708
Renteindtægter	472
Indtægter større end budgetteret i alt	2.236

I alt	981.496
--------------	----------------