

Ejerforeningen Sortemosen

Årsregnskab 2013

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 16. september 2014

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 2013 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.

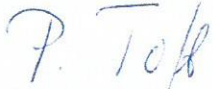
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2014

Bestyrelsen:



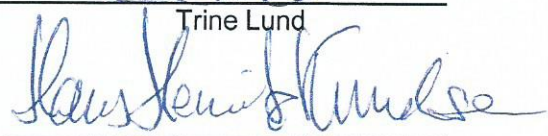
Mikkel Høgh (formand)



Peter Toft



Trine Lund

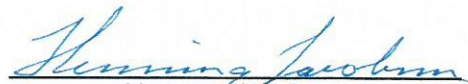


Hans Henrik Knudsen

Administrator:



Jan Spøhr
Forretningsfører



Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Ejerforeningen Sortemosen

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 19. maj 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Hattens
statsautoriseret reviser

Navn	Ejerforeningen Sortemosen CVR-nr 33852088	
Beliggenhed	Sortemosevej 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 2013 - 31. december 2013	
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 Toft Trine Lund Hans Henrik Knudsen	(formand) (næstformand)
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

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

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 aktiviteterne 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 2013	Budget 2013	Budget 2014
INDTÆGTER			
1) Indbetalt til fællesudgifter	2.448.024	2.448	2.391
Antenneleje	45.020	44	45
INDTÆGTER I ALT	2.493.044	2.492	2.436
UDGIFTER			
2) Skatter, afgifter og forsikringer	-157.634	-184	-183
3) Administrative udgifter m.v.	-150.075	-224	-225
4) Renholdelse	-981.033	-747	-704
5) Almindelig vedligeholdelse	-116.374	-221	-221
6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-374.145	-1.135	-1.110
UDGIFTER I ALT	-1.779.262	-2.511	-2.443
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	713.782	-19	-7
RESULTAT FØR RENTER OG SKAT	713.782	-19	-7
Renteindtægter	8.585	19	7
Renteudgifter	-94	0	0
	8.491	19	7
ÅRETS RESULTAT	722.273	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
7) Tilgodehavende bidrag	2.636	54
8) Andre tilgodehavender	821.484	1.028
Tilgodehavender i alt	824.120	1.082
9) Likvider	1.783.365	1.904
	1.783.365	1.904
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.607.485	2.986
AKTIVER I ALT	2.607.485	2.986

1.000 kr.

Noter

Balance pr.
31/12 2013 **Balance pr.**
31/12 2012**PASSIVER****HENSÆTTELSER**

Indskud vedrørende salg boliger

210.000 210**HENSÆTTELSER I ALT**210.000 210**LANGFRISTET GÆLD**

Diverse indskud

10.000 10**LANGFRISTET GÆLD I ALT**10.000 10**KORTFRISTET GÆLD**

10) Anden gæld

1.514.637 1.802

Mellemværende med KAB

40 0

11) Uafsluttede forbrugsregnskaber

783.281 964

Afsluttede forbrugsregnskaber (vandregnskab)

89.527 0**KORTFRISTET GÆLD I ALT**2.387.485 2.766**PASSIVER I ALT**2.607.485 2.986

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
1) Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	2.000.976	2.001	1.954
Ejerlejlighed 2 - 22	447.048	447	437
Ejerlejlighedsejere	2.448.024	2.448	2.391
2) Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	343	21	20
Renovation	6.780	10	10
Forsikringer	124.603	130	130
EI	25.909	23	21
Varme	0	0	2
	157.634	184	183
3) Administrative udgifter m.v.			
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæser 121 lejemålsenheder á 125	15.125	15	15
Antennepositioner	517	1	1
	15.642	16	16
Valgfrie ydelser			
Deltagelse i afdelingsmøder	4.736	0	0
Administrationsbidrag	102.782	101	102
	107.518	101	102
Administrationsudgifter i alt til KAB	123.160	117	118
Administrative udgifter m.v.			
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	6.261	12	14
Rådighedsbeløb	3.000	5	5
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	7.634	8	5
Telefon/Fax/Internet	341	0	0
Diverse	273	0	0
Diverse gebyrer	875	0	0
Konsulentbistand	0	30	31
Revision	8.531	10	10
Diverse	0	40	40
	150.075	224	225

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2013	Budget 2013	Budget 2014
4) Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.	868.472	653	619
Rengøring	6.705	0	1
Traktoromkostninger	8.876	12	10
Snerydning	17.082	12	14
Renholdelse diverse:			
Telefon, ejendomskontor	101	0	0
Kontorhold	6.767	0	0
Måtter	1.075	0	0
PC-pakke ansatte	12.673	12	12
Desinfektion	582	0	0
Renholdelse, diverse	2.349	0	0
Drift af ejendomskontor	44.545	50	42
Drift af varmemesterkontor	5.162	1	1
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	6.643	7	5
	981.033	747	704
5) Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	41.497	12	12
Bygning, klimaskærm	1.163	90	90
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	66.635	15	15
Bygning, tekniske installationer	6.415	54	54
Materiel	665	35	35
	116.374	221	221
6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	71.537	90	105
Bygning, klimaskærm	82.730	955	915
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	8.911	0	0
Bygning, fælles	8.765	0	0
Bygning, tekniske installationer	91.120	50	50
Materiel	45.114	40	40
Primære bygningsdele	9.038	0	0
Kompletterende bygningsdele	7.712	0	0
VVS-anlæg	994	0	0
El-anlæg	29.216	0	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	19.008	0	0
	374.145	1.135	1.110

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
7) Tilgodehavende bidrag		
Tilgodehavende leje inkl. varme	2.636	20
Afsluttede forbrugsregnskaber:		
Antenneregnskab	0	34
	<u>2.636</u>	<u>54</u>
8) Andre tilgodehavender		
Uafsluttet antenneregnskab	0	115
Uafsluttet vandregnskab	624.577	758
Andre debitorer	102.472	56
Forudbetalte udgifter	94.435	99
	<u>821.484</u>	<u>1.028</u>
9) Likvider		
Bankbeholdning	1.779.604	1.899
Diverse små kassebeholdninger	3.761	5
	<u>1.783.365</u>	<u>1.904</u>
10) Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	56.364	0
Feriepengeforpligtelse	72.150	58
Hensat ferietillæg - fritvalgsordning	0	1
Mellemværende med Ejerlejlighed 1 - afdeling Sortemoen 2201-1, note 13	590.362	802
Mellemværende med Ejerlejlighed 2 - 22, note 13	638.536	507
Skyldige antenneudgifter	0	6
Skyldige omkostninger kreditorsystem	3.696	13
Diverse reservationer	139.791	402
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	13.739	14
	<u>1.514.637</u>	<u>1.802</u>
11) Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Fællesantenne og kommunikationstjenester	0	90
Vandregnskab	783.281	874
	<u>783.281</u>	<u>964</u>

1.000 kr.

Noter

Balance pr. 31/12 2013	Balance pr. 31/12 2012
---------------------------	---------------------------

12) REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER

Indtægter		
Antennebidrag	0	84
Copy-Dan/Koda-afgift	0	5
	<u>0</u>	<u>90</u>
Udgifter		
Hybridnetsafgift	0	52
Administrationsbidrag	0	6
Copy-Dan/Koda-afgift	0	56
	<u>0</u>	<u>115</u>
Årets resultat - underskud	0	-25
Saldo forrige år	0	-25
Årets resultat	0	25
Skyldige udgifter		
Skyldige antenneudgifter	0	6
	<u>0</u>	<u>6</u>
Afdelingens netto gæld	0	-6

Noter	Resultat 2013	Fordelt til:	
		2201-1 Sortemosen	Ejerlejlighed 2 - 22
13) Fordelingsnøgle			
	INDTÆGTER		
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.448.024	447.048
	<u>Diverse</u>		
F1	Antenneleje	45.020	8.221
	<u>Renteindtægter</u>		
F1	203 Renteindtægter	8.585	1.568
		<u>2.501.629</u>	<u>456.837</u>
	UDGIFTER		
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>		
F1	107 Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-343	-63
F1	109 Renovation	-6.780	-1.238
F1	110 Forsikringer	-124.603	-22.754
F1	111 EI	-25.909	-4.731
		<u>-157.634</u>	<u>-28.785</u>
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>		
F1	112 Administrationsbidrag, EF	-141.544	-25.847
F1	119 Revision	-8.531	-1.558
		<u>-150.075</u>	<u>-27.405</u>
	<u>Renholdelse</u>		
F1	114 Lønninger m.v.	-868.472	-158.590
F1	114 Rengøring	-6.705	-1.224
F1	114 Traktoromkostninger	-8.876	-1.621
F1	114 Snerydning	-17.082	-3.119
F1	114 Telefon, ejendomskontor	-101	-19
F1	114 Kontorhold	-6.767	-1.236
F1	114 Måtter	-1.075	-196
F1	114 PC-pakke ansatte	-12.673	-2.314
F1	114 Desinfektion	-582	-106
F1	114 Renholdelse, diverse	-2.349	-429
F1	114 Drift af ejendomskontor	-44.545	-8.134
F1	114 Drift af varmemesterkontor	-5.162	-943
F1	114 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	-6.643	-1.213
		<u>-981.034</u>	<u>-179.145</u>

Noter	Resultat 2013	Fordelt til:	
		2201-1 Sortemosen	Ejerlejlighed 2 - 22
Fordelingsnøgle	UDGIFTER		
	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>		
F1	115 Terræn	-41.497	-7.578
F1	115 Bygning, klimaskærm	-1.163	-212
F1	115 Bygning, fælles	-66.635	-12.168
F1	115 Bygning, tekniske installationer	-6.415	-1.171
F1	115 Materiel	-665	-121
		-116.374	-21.250
	<u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u>		
F1	116 Terræn	-71.537	-13.063
F1	116 Bygning, klimaskærm	-82.730	-15.107
F1	116 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	-8.911	-1.627
F1	116 Bygning, fælles	-8.765	-1.601
F1	116 Bygning, tekniske installationer	-91.120	-16.639
F1	116 Materiel	-45.114	-8.238
F1	116 Primære bygningsdele	-9.038	-1.650
F1	116 Kompletterende bygningsdele	-7.712	-1.408
F1	116 VVS-anlæg	-994	-181
F1	116 El-anlæg	-29.216	-5.335
F1	116 Øvrige bygningsdele og anlæg	-19.008	-3.471
		-374.145	-68.322
	<u>Renteudgifter</u>		
F1	202 Renteudgifter	-94	-17
		-1.779.356	-324.926
	Årets resultat	722.273	
	Mellemværender	722.273	131.911,04
	Der opsplittes således:		
	Saldo primo		506.625
	Overskud 2012 afregnet med ejerlejlighed 1 (afdeling 2201-1)		0
	Årets resultat		131.911
	Saldo ultimo		638.536

Fordelingsnøgler

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

Årets resultat er et overskud på 722.273 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Renholdelse	-234.033
Renteudgifter	-94
Udgifter større end budgetteret i alt	-234.127

Indtægter mindre end budgetteret:

Renteindtægter	-10.415
Indtægter mindre end budgetteret i alt	-10.415

Udgifter mindre end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	26.366
Administrative udgifter m.v.	73.925
Almindelig vedligeholdelse	104.626
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	760.855
Udgifter mindre end budgetteret i alt	965.772

Indtægter større end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	24
Antenneleje	1.020
Indtægter større end budgetteret i alt	1.044

I alt	722.273
--------------	----------------