

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2017

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 19. september 2018

Formand

Indholdsfortegnelse	Side
Bestyrelsens og administrators påtegning	3
Revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskab for 2017 for Ejendommen Sortemosen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger 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.

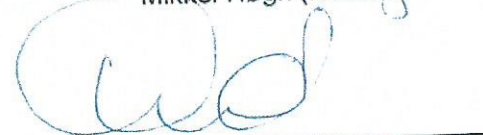
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2018

Bestyrelsen:




Mikkel Høgh (formand)



Trine Lund




Henrik Christensen



Hans Henrik Knudsen

Administrator:



Jan Spohr
Kundechef



Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemosen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med god regnskabsskik, den beskrevne regnskabspraksis for ejerforeninger og 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 ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og 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. Fejlinformation 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 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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, den 16. maj 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr 33 96 35 56



René Hattens
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21390

Navn	Ejerforeningen Sortemosen	
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 2017 - 31. december 2017	
Ejerlejlighedsejere	Ejerlejlighed nr. 1 tilhører Boligselskabet Sortemosen, afdeling 22001 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 Henrik Christensen Trine Lund Hans Henrik Knudsem	(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 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 nominal værdi.

Tilgodehavender

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

Gæld

Gældsposter optages til nominal 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 2017	Budget 2017	Budget 2018
INDTÆGTER			
1	2.203.980	2.204	2.259
	50.672	49	52
2	102.927	0	0
INDTÆGTER I ALT			
	2.357.579	2.253	2.311
UDGIFTER			
3	-148.942	-186	-175
4	-141.704	-153	-103
5	-34.499	-119	-91
6	-777.110	-990	-1.002
7	-42.225	-201	-201
8	-263.865	-604	-739
9	-17.467	0	0
UDGIFTER I ALT			
	-1.425.811	-2.253	-2.311
RESULTAT FØR RENTER			
	931.768	0	0
	151	0	0
Renteindtægter	-19.026	0	0
Renteudgifter			
NETTORENTEUDGIFTER			
	-18.874	0	0
14	912.893	0	0
ARETS RESULTAT			

Mellemværende udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender	645.083	755
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender i alt	645.083	755
11 Likvider	2.772.724	3.013
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.417.807	3.768
AKTIVER I ALT	3.417.807	3.768

1.000 kr.

Noter

Balance pr.
31-12-2017 **Balance pr.**
31-12-2016**PASSIVER**

12	HENSÆTTELSER		
	Henlæggelser diverse	210.000	210
	HENSÆTTELSER I ALT	<u>210.000</u>	<u>210</u>
	KORTFRISTET GÆLD		
12	Anden gæld	1.832.736	2.685
	Mellemværende med KAB	502.263	0
13	Uafsluttede forbrugsregnskaber	872.808	873
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>3.207.807</u>	<u>3.558</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.417.807</u>	<u>3.768</u>

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
1 Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighedsejer Ejerlejlighed 1	1.801.536	1.802	2.325
Ejerlejlighedsejer Ejerlejlighed 2 - 22	402.444	402	402
Ejerlejlighedsejere	<u>2.203.980</u>	<u>2.204</u>	<u>2.259</u>
2 Ekstraordinære indtægter			
Urnålt vandforbrug 2016	102.927	0	0
	<u>102.927</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	0	12	12
Renovation	14.594	15	15
Forsikringer	113.762	133	122
El	20.586	26	26
	<u>148.942</u>	<u>186</u>	<u>175</u>
4 Administrationsbidrag for ejerforeningen Sortemosen			
Administrationsbidrag, grundbidrag	35.100	35	35
Bestyrelses -og generalforsamling	13.125	13	13
Langtidsbudget	25.000	25	13
Personaleadministration	26.463	26	6
Tilsyn med ejendommen	18.750	19	13
	<u>118.438</u>	<u>118</u>	<u>80</u>
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	15.125	15	15
Varmecentral & Antennepositioner	517	1	1
	<u>15.642</u>	<u>16</u>	<u>16</u>
Valgfrie ydelser			
Deltagelse i møder med afdelingsbestyrelsen	0	6	0
Deltagelse i afdelingmøder	0	6	0
Diverse	7.625	7	7
	<u>7.625</u>	<u>19</u>	<u>7</u>
Administrationsudgifter i alt til KAB	<u>141.704</u>	<u>153</u>	<u>103</u>

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
5 Administrative udgifter m.v	2.729	0	0
Beboermøder	0	14	14
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	950	3	5
Rådighedsbeløb	148	2	2
Kurser	17.421	12	12
Mødeudgifter	0	1	0
Vedligeholdelse	0	1	3
Telefon/Fax/Internet	3.669	4	4
Diverse gebyrer	725	1	1
Gaver og blomster	0	31	0
Konsulentbistand FF-selskabet	8.856	10	10
Revision	0	40	40
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger			
	34.499	119	91
6 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.	685.380	882	900
Ejendomsfunktionærer	2.639	10	8
Rengøring	5.667	9	9
Traktoromkostninger	7.200	11	11
Snerydning			
Renholdelse diverse:	1.755	1	3
Telefon, ejendomskontor	10.371	6	3
Kontorhold	115	0	0
IT, ejendomskontoret	1.697	3	4
Måtter	19.869	12	14
PC-pakke ansatte	1.000	1	0
Desinfektion	2.188	4	2
Renholdelse, diverse	39.229	51	48
Drift af ejendomskontor			
	777.110	990	1.002
7 Almindelig vedligeholdelse	39.600	32	32
Terræn	0	50	50
Bygning, klimaskærm	0	15	15
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	1.203	15	15
Bygning, fælles	0	54	54
Bygning, tekniske installationer	1.421	35	35
Materiel			
	42.225	201	201

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
10 Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	480.878	619
Andre debitorer	22.846	37
Mellemværende med andre afdelinger	20.436	0
Forudbetalte udgifter	120.923	99
	<u>645.083</u>	<u>755</u>
11 Likvider		
Danske Bank	2.767.724	3.009
Diverse små kassebeholdninger	5.000	4
	<u>2.772.724</u>	<u>3.013</u>
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	28.304	14
Feriepengeforpligtelse	75.089	112
Mellemværender med	19.447	0
Mellemfærende med afdelingen Sortemosen - Ejerlejlighed 1	746.213	1.287
Mellemværende med ejere - Ejerlighed 2 - 22	931.686	1.192
Skyldige omkostninger kreditorsystem	517	32
Diverse reservationer	143	23
Forudbetalte boligafgifter og leje (aconto bidrag)	19.582	10
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	11.755	16
	<u>1.832.736</u>	<u>2.685</u>
13 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vandregnskab	872.808	873
	<u>872.808</u>	<u>873</u>

Noter		Resultat 2017	Fordelt til:	
			Sortemoen Ejerlejlighed 1	Ejerlejlighed 2-22
14 Fordelings nøgle				
	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.203.980	1.801.536	402.444
F1	203 Antenneleje	50.672	41.419	9.253
F1	206 Ekstraordinære indtægter	102.927	84.132	18.795
	<u>Renteindtægter</u>			
F1	203 Renteindtægter	151	124	28
	INDTÆGTER I ALT	<u>2.357.730</u>	<u>1.927.210</u>	<u>430.520</u>
	UDGIFTER			
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1	109 Renovation	-14.594	-11.929	-2.665
F1	110 Forsikringer	-113.762	-92.988	-20.774
F1	111 EI	-20.586	-16.827	-3.759
		<u>-148.942</u>	<u>-121.744</u>	<u>-27.198</u>
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	112 Administrationsbidrag, Ejendomsforening	-141.704	-115.828	-25.876
F1	119 Revision	-8.856	-7.239	-1.617
		<u>-150.561</u>	<u>-123.067</u>	<u>-27.494</u>
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	119 Beboermøder	-2.729	-2.231	-498
F1	119 Rådighedsbeløb	-950	-777	-173
F1	119 Kurser	-148	-121	-27
F1	119 Mødeudgifter	-17.421	-14.240	-3.181
F1	119 Diverse gebyrer	-3.669	-2.999	-670
F1	119 Gaver og blomster	-725	-592	-132
		<u>-25.643</u>	<u>-20.960</u>	<u>-4.683</u>
	<u>Renholdelse</u>			
F1	114 Ejendomsfunktionærer	-685.380	-560.224	-125.156
F1	114 Rengøring	-2.639	-2.157	-482
F1	114 Traktoromkostninger	-5.667	-4.632	-1.035
F1	114 Snerydning	-7.200	-5.886	-1.315
F1	114 Telefon, ejendomskontor	-1.755	-1.434	-320
F1	114 Kontorhold	-10.371	-8.477	-1.894
F1	114 IT, ejendomskontoret	-115	-94	-21
F1	114 Måtter	-1.697	-1.387	-310
F1	114 PC-pakke ansatte	-19.869	-16.241	-3.628
F1	114 Desinfektion	-1.000	-817	-183
F1	114 Renholdelse, diverse	-2.188	-1.789	-400
F1	114 Drift af ejendomskontor	-39.229	-32.065	-7.164
		<u>-777.110</u>	<u>-635.203</u>	<u>-141.907</u>
	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
F1	115 Terræn	-39.600	-32.369	-7.231
F1	115 Bygning, fælles	-1.203	-983	-220
F1	115 Materiel	-1.421	-1.162	-260
		<u>-42.225</u>	<u>-34.514</u>	<u>-7.711</u>
			Fordelt til:	

14 Fordelings
 nøgle

UDGIFTER

	Resultat 2017	Sortemoen Ejerlejlighed 1	Ejerlejlighed 2-22
<u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u>			
F1 116 Terræn	-122.823	-100.394	-22.429
F1 116 Bygning, klimaskærm	-83.675	-68.396	-15.280
F1 116 Bygning, tekniske installationer	-17.433	-14.250	-3.183
F1 116 Materiel	-39.933	-32.641	-7.292
	<u>-263.865</u>	<u>-215.681</u>	<u>-48.184</u>
F1 Ekstraordinære udgifter	-17.467	-14.277	-3.190
<u>Renteudgifter</u>			
F1 202 Renteudgifter	-19.026	-15.551	-3.474
	<u>-1.444.837</u>	<u>-1.180.997</u>	<u>-263.840</u>
UDGIFTER I ALT			
Årets resultat	912.893	746.213	166.680
Der opsplittes således:			
Saldo primo		1.286.520	1.191.558
Overskud 2016 afregnet med ejerlejlighed 1 - afdeling 22001		-1.286.520	0
Årets resultat 2017		746.213	166.680
21 ejere andel af udgifterne til dræn		0	-426.553
Saldo ultimo		<u>746.212,91</u>	<u>931.686</u>

Fordelingsnøgler

Systemnr.	Navn	pr. m ²	%
22001	Sortemoen - Ejerlejlighed 1	9.400	81,74%
9056	Ejere - Ejerlejlighed 2 - 22	2.100	18,26%
		11.500	100,00%

Årets resultat er et overskud på 912.893 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Ekstraordinære udgifter	-17.467
Renteudgifter	-19.026
Udgifter større end budgetteret i alt	-36.492

Indtægter mindre end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	-20
Indtægter mindre end budgetteret i alt	-20

Udgifter mindre end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	37.058
Administrationsbidrag	11.296
Administrative udgifter m.v.	84.501
Renholdelse	212.890
Almindelig vedligeholdelse	158.775
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	340.135
Udgifter mindre end budgetteret i alt	844.655

Indtægter større end budgetteret:

Ekstraordinære indtægter	102.927
Renteindtægter	151
Antenneleje	1.672
Indtægter større end budgetteret i alt	104.750
I alt	912.893