

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2014

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 22. september 2015

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 2014 for Ejerforeningen Sortemoen

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.

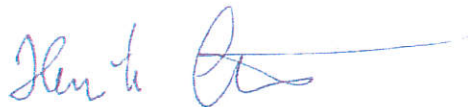
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2015

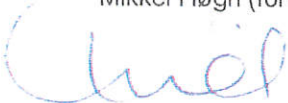
Bestyrelsen:



Mikkel Høgh (formand)



Henrik Christensen



Trine Lund



Hans Henrik Knudsen

Administrator:



Jan Spøhr
Kundechef



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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 18. maj 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Hattens

Statsautoriseret revisor

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 2014 - 31. december 2014	
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 Henrik Christensen 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 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 2014	Budget 2014	Budget 2015
INDTÆGTER			
1) Indbetalt til fællesudgifter	2.391.096	2.391	2.831
Antenneleje	46.372	45	46
Ekstraordinære indtægter			
Tilbagebetaling ejendomsskat 2004 - 2009	316.037	0	0
INDTÆGTER I ALT	2.753.505	2.436	2.877
UDGIFTER			
2) Skatter, afgifter og forsikringer	-184.856	-183	-165
3) Administrative udgifter m.v.	-169.481	-225	-234
4) Renholdelse	-892.203	-704	-993
5) Almindelig vedligeholdelse	-75.440	-221	-241
6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-481.162	-1.110	-1.253
Ekstraordinære udgifter			
Honorar Rafn & Søn tilbagebetaling ejendomsskat	-67.912	0	0
UDGIFTER I ALT	-1.871.055	-2.443	-2.886
RESULTAT FØR RENTER	882.450	-7	-9
Renteindtægter	7.692	7	9
Renteudgifter	-57	0	0
	7.636	7	9
ÅRETS RESULTAT	890.086	0	0

Mellemværender udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2014	Balance pr. 31/12 2013
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
7) Tilgodehavende bidrag	2.636	3
8) Andre tilgodehavender	1.202.543	821
Tilgodehavender i alt	1.205.179	824
9) Likvider	2.244.768	1.783
	2.244.768	1.783
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.449.947	2.607
AKTIVER I ALT	3.449.947	2.607

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2014	Balance pr. 31/12 2013
PASSIVER		
HENSÆTTELSER		
Indskud vedrørende salg af 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		
11) Anden gæld	2.357.121	1.515
Mellemværende med KAB	18	0
Uafsluttede forbrugsregnskaber (vandregnskab)	872.808	783
Afsluttede forbrugsregnskaber (vandregnskab)	0	90
KORTFRISTET GÆLD I ALT	3.229.947	2.387
PASSIVER I ALT	3.449.947	2.607

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2014	Budget 2014	Budget 2015
1) Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	1.954.380	1.954	2.314
Ejerlejlighed 2 - 22	436.716	437	517
Ejerlejlighedsejere	2.391.096	2.391	2.831
2) Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	11.389	20	1
Renovation	26.677	10	10
Forsikringer	125.178	130	132
EI	21.612	21	22
Varme	0	2	0
	184.856	183	165
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 afdelingmøder	0	0	5
Administrationshonorar	103.569	102	105
	103.569	102	110
Administrationsudgifter i alt til KAB	119.211	118	126
Administrative udgifter m.v			
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	2.600	14	14
Rådighedsbeløb	0	5	3
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	12.034	5	8
Vedligeholdelse	953	0	0
Telefon/Fax/Internet	1.415	0	0
Øvrige diverse udgifter	393	0	0
Diverse gebyrer	3.632	0	0
Gaver og blomster	556	0	0
Konsulentbistand	20.000	31	31
Revision	8.688	10	10
Diverse	0	40	40
	50.270	107	108
	169.481	225	234

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2014	Budget 2014	Budget 2015
4) Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	780.257	619	877
Rengøring	15.339	1	7
Traktoromkostninger	9.136	10	11
Snerydning	10.223	14	16
Renholdelse diverse:			
Andre personaleomkostninger	2.085	0	0
Telefon, ejendoms kontor	3.360	0	0
Kontorhold	5.249	0	7
Måtter	2.475	0	1
PC-pakke ansatte	10.344	12	13
Desinfektion	4.411	0	0
Renholdelse, diverse	2.719	0	3
Drift af ejendoms kontor	37.415	42	46
Drift af varmemester kontor	8.470	1	5
Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	721	5	7
	892.203	704	993
5) Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	4.331	12	32
Bygning, klimaskærm	38.520	90	90
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	858	15	15
Bygning, tekniske installationer	31.732	54	54
Materiel	0	35	35
	75.440	221	241
6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	92.314	105	185
Bygning, klimaskærm	52.367	915	955
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	2.186	0	0
Bygning, fælles	1.419	0	0
Bygning, tekniske installationer	10.511	50	50
Materiel	322.366	40	63
	481.162	1.110	1.253

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2014	Balance pr. 31/12 2013
7) Tilgodehavende bidrag		
Tilgodehavende leje inkl. varme	2.636	3
	<u>2.636</u>	<u>3</u>
8) Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	707.088	625
Andre debitorer	398.635	102
Forudbetalte udgifter	96.820	94
	<u>1.202.543</u>	<u>821</u>
9) Likvider		
Danske Bank	2.240.607	1.780
Diverse små kassebeholdninger	4.161	4
	<u>2.244.768</u>	<u>1.783</u>
11) Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	40.925	56
Feriepengeforpligtelse	72.952	72
Hensat ferietillæg - fritvalgsordning	960	0
Mellemværender med Sortemoen	1.317.829	590
Mellemværender med Ejerlejlighed	737.155	639
Skyldige omkostninger kreditorsystem	2.480	4
Diverse reservationer	82.450	140
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	102.371	14
	<u>2.357.121</u>	<u>1.515</u>

Fordelt til:

Noter		Resultat 2014 2201-1 Sortemoen	Ejerlejlighed 2 - 22	
12) Fordelings nøgle	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.391.096	1.954.380	436.716
	<u>Diverse</u>			
F1	Antenneleje	46.372	37.904	8.468
	<u>Ekstraordinære indtægter</u>			
F1	Tilbagebetaling ejendomsskat 2004 - 2009	316.037	258.326	57.711
	<u>Renteindtægter</u>			
F1	203 Renteindtægter	7.692	6.288	1.405
		<u>2.761.197</u>	<u>2.256.897</u>	<u>504.300</u>
	UDGIFTER			
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1	107 Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-11.389	-9.309	-2.080
F1	109 Renovation	-26.677	-21.805	-4.871
F1	110 Forsikringer	-125.178	-102.319	-22.859
F1	111 EI	-21.612	-17.665	-3.946
		<u>-184.856</u>	<u>-151.099</u>	<u>-33.756</u>
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	112 Administrationsbidrag, EF	-160.794	-131.432	-29.362
F1	119 Revision	-8.688	-7.101	-1.586
		<u>-169.481</u>	<u>-138.533</u>	<u>-30.949</u>
	<u>Renholdelse</u>			
F1	114 Ejendomsfunktionærer	-780.257	-637.775	-142.482
F1	114 Rengøring	-15.339	-12.538	-2.801
F1	114 Traktoromkostninger	-9.136	-7.467	-1.668
F1	114 Snerydning	-10.223	-8.356	-1.867
F1	114 Andre personaleomkostninger	-2.085	-1.704	-381
F1	114 Telefon, ejendomskontor	-3.360	-2.747	-614
F1	114 Kontorhold	-5.249	-4.290	-958
F1	114 Måtter	-2.475	-2.023	-452
F1	114 PC-pakke ansatte	-10.344	-8.455	-1.889
F1	114 Desinfektion	-4.411	-3.605	-805
F1	114 Renholdelse, diverse	-2.719	-2.223	-497
F1	114 Drift af ejendomskontor	-37.415	-30.583	-6.832
F1	114 Drift af varmemesterkontor	-8.470	-6.923	-1.547
F1	114 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	-721	-589	-132
		<u>-892.203</u>	<u>-729.279</u>	<u>-162.924</u>
	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
F1	115 Terræn	-4.331	-3.540	-791
F1	115 Bygning, klimaskærm	-38.520	-31.486	-7.034
F1	115 Bygning, fælles	-858	-701	-157
F1	115 Bygning, tekniske installationer	-31.732	-25.938	-5.795
		<u>-75.440</u>	<u>-61.664</u>	<u>-13.776</u>

Fordelt til:

0 2201-1 Sortemosen Ejerlejlighed 2 - 22

UDGIFTER
Planlagt og periodisk vedligeholdelse

F1	116 Terræn	-92.314	-75.457	-16.857
F1	116 Bygning, klimaskærm	-52.367	-42.804	-9.563
F1	116 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	-2.186	-1.787	-399
F1	116 Bygning, fælles	-1.419	-1.160	-259
F1	116 Bygning, tekniske installationer	-10.511	-8.591	-1.919
F1	116 Materiel	-322.366	-263.499	-58.867
		<u>-481.162</u>	<u>-393.298</u>	<u>-87.864</u>

Ekstraordinære udgifter

F1	134 Honorar Rafn&Søn tilbagebetaling ejendomsskat	-67.912	-55.511	-12.401
		<u>-67.912</u>	<u>-55.511</u>	<u>-12.401</u>

Renteudgifter

F1	202 Renteudgifter	-57	-46	-10
		<u>-57</u>	<u>-46</u>	<u>-10</u>

		<u>-1.871.111</u>	<u>-1.529.430</u>	<u>-341.681</u>
--	--	-------------------	-------------------	-----------------

Årets resultat	<u>890.086</u>		
----------------	----------------	--	--

Mellemværender	<u>890.086</u>	<u>727.467</u>	<u>162.618</u>
----------------	----------------	----------------	----------------

Der opsplittes således:

Saldo primo		590.362	638.536
-------------	--	---------	---------

Årets resultat 2014		727.467	162.618
---------------------	--	---------	---------

EF Sortemosen: Arkitektarbejde - renovering af ejerboligere		<u>0</u>	<u>-64.000</u>
---	--	----------	----------------

Saldo ultimo		<u>1.317.829</u>	<u>737.155</u>
--------------	--	------------------	----------------

Fordelingsnøgler

F1	System 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 890.086 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	-1.856
Renholdelse	-188.203
Honorar Rafn & Søn tilbagebetaling ejendomsskat	-67.912
Renteudgifter	-57
Udgifter større end budgetteret i alt	-258.028

Udgifter mindre end budgetteret:

Administrative udgifter m.v.	55.519
Almindelig vedligeholdelse	145.560
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	628.838
Udgifter mindre end budgetteret i alt	829.917

Indtægter større end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	96
Tilbagebetaling ejendomsskat 2004 - 2009	316.037
Renteindtægter	692
Antenneleje	1.372
Indtægter større end budgetteret i alt	318.197
I alt	890.086