



**Ejerforeningen
Brøndbyvestervej 60-68**

Regnskab for året 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9-10
Noter	11-14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskab for Ejerforeningen Brøndbyvestervej 60A-68C.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2017

I bestyrelsen:

Steen Bang Ingvartsen, formand

Jens Olsen

Peter Heise

Theis Holritz Thorup

Jens Andersen

For administrator:

Advokaterne i Rosenborggade

Godkendt på generalforsamlingen den / 2017

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Brøndbyvestervej 60A-68C

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Brøndbyvestervej 60A-68C for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

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 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for Ejerforeningen Brøndbyvestervej 60A-68C. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

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 den øverste ledelse 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, den 20. maj 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og med udgangspunkt i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, tilpasset ejerforeningens behov og foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSEN

Fællesbidrag

Fællesbidragene og eventuelle andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejerlejlighedsejerne har forpligtiget sig til betaling af fællesbidraget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens formål.

Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Facaderenovering og tagrenovering

Facade- og tagrenoveringens ombygningsudgifter vedrørende ejendommen administreres af ejerforeningen. Aktiverne nedskrives i takt med, at ejerne nedbringer fælleslånene der er anført under langfristede gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter modtagne indtægter og afholdte udgifter der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Egenkapital

Egenkapitalen er et udtryk for foreningens overførte resultater vedrørende tidligere år samt den på generalforsamlingen vedtagne grundfond.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedrører, de på generalforsamlingen vedtagne, henlæggelser til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse samt tab på tilgodehavender vedrørende ejere.

Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2016

<u>Note</u>	Budget		
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fællesindtægter			
A'conto-indbetalinger, eksklusiv fælleslån	3.458.000	3.458.000	3.219.500
Fællesantenne indbetaling	203.370	225.000	190.001
Vaskeriindtægt	70.092	65.000	69.424
Lejeindtægter, ekstra kælderrum	29.250	31.000	26.640
Andre indtægter	0	0	1.600
Fællesindtægter i alt	<u>3.760.712</u>	<u>3.779.000</u>	<u>3.507.165</u>
Fællesudgifter			
1 Reparation og vedligeholdelse	799.672	885.000	647.908
2 Ejendomsudgifter	1.784.893	1.845.000	1.663.768
3 Administrationsudgifter	321.353	354.000	301.460
4 Henlæggelse	660.000	660.000	650.000
Renteudgifter	0	35.000	0
Fællesudgifter i alt	<u>3.565.918</u>	<u>3.779.000</u>	<u>3.263.136</u>
Periodens resultat	<u>194.794</u>	<u>0</u>	<u>244.029</u>

Periodens resultat foreslås overført til næste år

Fordelingstal:	Udgifter og	
	<u>henlæggelse</u>	<u>Opkrævning</u>
5,18	18.471	18.966
5,19	18.507	19.003
9,41	33.555	34.453
9,77	34.839	35.772
12,78	45.572	46.792
15,32	54.630	56.092

Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
5	Vedligeholdelse (tilgodehavende alle ejere)	156.530	178.379
	Tilgodehavende hos ejere (for sent indbetalt)	56.828	39.959
	Varmeregnskab afsluttet og uafsluttet	0	0
	Forsikringssager	0	17.811
	Periodeafgrænsningsposter	1.654	374.432
	Tilgodehavender i alt	<u>215.012</u>	<u>610.581</u>
6	Likvide beholdninger	<u>1.575.156</u>	<u>2.038.877</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.790.168</u>	<u>2.649.458</u>
	Aktiver i alt	<u><u>1.790.168</u></u>	<u><u>2.649.458</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
7 Kapitalkonto	822.659	627.865
Egenkapital i alt	822.659	627.865
Hensatte forpligtelser		
8 Henlæggelse til senere vedligeholdelse	52.043	1.044.914
10 Hensat til evt. fremtidige tab på tilgodehavender	160.000	150.000
Hensatte forpligtelser i alt	212.043	1.194.914
Langfristede gældsforpligtelser		
5 Nordea, 5905 675 178 (fælleslån, vedligeholdelse)	171.547	193.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	171.547	193.396
Kortfristede gældsforpligtelser		
9 Skyldige omkostninger	487.318	499.867
Hensat feriepengeforpligtelse funktionær	37.500	37.500
Deposita	2.025	2.400
Varmeregnskab afsluttet og uafsluttet	49.741	91.853
Anden gæld	7.335	1.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	583.919	633.283
Gældsforpligtelser i alt	755.466	826.679
Passiver i alt	1.790.168	2.649.458

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>Budget 2016</u>	<u>2015</u>
1 Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	42.731		207.752
Termografering af rør	0		18.673
Udskiftning af varmerør, terræn	440.481		0
Anvendt henlæggelse	-440.481		0
Maler	261.580		304.760
Anvendt henlæggelse	-261.580		-304.760
Murer	0		51.462
Anvendt henlæggelse	0		-51.462
Tømrer/snedker	136.534		139.906
Anvendt henlæggelse	0		-99.818
Glarmester	0		3.301
Elinstallatør (opgange mv.)	178.658		141.388
Anvendt henlæggelse	0		-141.388
Smed/låsesmed	3.092		10.654
Traktordrift m.v.	17.294		16.216
Vaskeri	3.982		47.282
Varmeanlæg	122.067		78.639
Serviceabonnementer	23.304		16.547
Have, vej og containerplads	186.836		153.104
Affaldsøer (netto)	1.006.390		100.133
Anvendt henlæggelse	-1.006.390		-100.133
Rådgivning Force Technology	52.500		0
Diverse vedligeholdelse, isenkramvarer mv.	32.674		55.652
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>799.672</u>	<u>885.000</u>	<u>647.908</u>

<u>Note</u>	Noter -----		
	2016	Budget 2016	2015
2 Ejendomsudgifter			
Dagrenovation/forbrænding (inkl. sække)	242.787	250.000	267.794
Vand- og vandafledningsafgift, inkl. rest 2015	526.871	485.000	403.698
Kabel-TV	203.472	225.000	189.264
Forsikringer	128.462	150.000	142.813
Elektricitet	90.463	95.000	82.312
Løn til vicevært/afløsere	397.093	} 480.000	404.288
Regulering af feriepengeforpligtelse	0		0
Glatførebekæmpelse	97.494		77.962
Trappevask og vinduespolering	97.316	100.000	94.782
Bortkørsel af grønt affald m.v.	935	10.000	855
Nyanskaffelser til vaskeri	0	50.000	0
Ejendomsudgifter i alt	1.784.893	1.845.000	1.663.768
3 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	177.250	178.000	175.000
Revisionshonorar	35.000	36.000	35.000
Revisionshonorar tidligere år	0	0	-2.250
Udarbejdelse af varmeregnskab	49.753	70.000	44.231
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	} 70.000	18.500
Gebyrer, dataløn og bank	9.075		11.394
Kontorartikler, møder samt diverse udgifter	31.525		17.490
Tab på ejere	0	0	2.095
Andre administrationsudgifter i alt	321.353	354.000	301.460
4 Henlæggelse			
Henlæggelse til senere vedligeholdelse	650.000	650.000	600.000
Henlæggelse til tab på debitorer	10.000	10.000	50.000
Henlæggelse i alt	660.000	660.000	650.000

	Noter	

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5 Vedligeholdelse		
Saldo 1. januar	178.379	198.648
Tilskrevne renter anlægslån	13.611	15.191
Indbetalt fra ejere	-35.460	-35.460
Saldo 31. december	<u>156.530</u>	<u>178.379</u>
 Anlægslån, vedligeholdelse		
Saldo 1. januar	193.396	213.665
Tilskrevne renter anlægslån	13.611	15.191
Betalte ydelser	-35.460	-35.460
Saldo 31. december	<u>171.547</u>	<u>193.396</u>
 6 Likvide beholdninger		
Nordea, 638 359	790.000	1.150.000
Nordea, 556 828 foreningskonto	785.156	888.877
Likvide beholdninger i alt	<u>1.575.156</u>	<u>2.038.877</u>

<u>Note</u>	<u>Noter</u> -----	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Kapitalkonto			
Overført resultat tidligere år		627.865	383.836
Periodens resultat		<u>194.794</u>	<u>244.029</u>
Kapitalkonto, ultimo		<u>822.659</u>	<u>627.865</u>
8 Henlæggelse til senere vedligeholdelse			
Saldo primo		1.044.914	1.119.055
Årets henlæggelse		650.000	600.000
Indbetalt ejere fremtidige vedligeholdelser		65.580	101.040
Anvendt til ny havetraktor		0	-77.620
Anvendt til maling af opgange mv.		-261.580	-304.760
Anvendt til murer, nye dørtrin mv.		0	-51.462
Anvendt til nye pladedøre mv.		0	-99.818
Anvendt til belysning i opgange mv.		0	-141.388
Anvendt til affaldsøer		-1.006.390	-100.133
Anvendt til udskiftning af varmerør, terræn		-440.481	<u>0</u>
Henlæggelse i alt		<u>52.043</u>	<u>1.044.914</u>
9 Skyldige omkostninger			
Tilbageholdt A-skat, AM-bidrag og ATP		12.984	12.160
Skyldig feriepenge, timeløn		847	1.147
Skyldige leverandører		438.487	451.560
Revisionshonorar		<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Skyldige omkostninger i alt		<u>487.318</u>	<u>499.867</u>
10 Hensat til evt. fremtidige tab på tilgodehavender			
Hensættelse til tab, primo		150.000	100.000
Årets henlæggelse		<u>10.000</u>	<u>50.000</u>
Hensættelse til tab, ultimo		<u>160.000</u>	<u>150.000</u>