

**Ejerforeningen
Brøndbyvestervej 60-68**

Regnskab for året 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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 18. maj 2018

I bestyrelsen:

Steen Bang Ingvarsen, formand

Jens Olsen

Peter Heise

Erling Petersen

For administrator:

Advokaterne i Rosenborggade

Godkendt på generalforsamlingen den / 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med A113.

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 foreningens vedtægter og god regnskabsskik. 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 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 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 18. maj 2018

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 regnskabsskik 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 nominal 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 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	Budget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Fællesindtægter			
A'conto-indbetalinger, eksklusiv fælleslån	3.611.000	3.611.000	3.458.000
Indbetaling fælleslån	68.537	0	0
Vaskeriindtægt	74.767	66.000	70.092
Lejeindtægter, ekstra kælderrum	27.563	27.000	29.250
Fællesindtægter i alt	<u>3.781.867</u>	<u>3.704.000</u>	<u>3.557.342</u>
 Fællesudgifter			
1 Reparation og vedligeholdelse	1.005.816	1.000.000	799.672
2 Ejendomsudgifter	1.315.312	1.507.000	1.581.421
3 Administrationsudgifter	312.764	337.000	321.455
4 Henlæggelse	800.000	800.000	660.000
Renteudgifter	20.186	60.000	0
Kurstab indfrielse lån	16.377	0	0
Fællesudgifter i alt	<u>3.470.455</u>	<u>3.704.000</u>	<u>3.362.548</u>
 Periodens resultat	 <u>311.412</u>	 <u>0</u>	 <u>194.794</u>

Periodens resultat foreslås overført til næste år

Fordelingstal:	Udgifter og <u>henlæggelse</u>	<u>Opkrævning</u>
5,18	17.977	18.705
5,19	18.012	18.741
9,41	32.657	33.980
9,77	33.906	35.279
12,78	44.352	46.149
15,32	53.167	55.321

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
5 Vedligeholdelse (tilgodehavende alle ejere)	0	156.530
Tilgodehavende hos ejere (for sent indbetalt)	89.334	56.828
Forsikringsager	126.256	0
Periodeafgrænsningsposter	31.070	1.654
6 Antenneregnskab	15.056	0
Tilgodehavender i alt	<u>261.716</u>	<u>215.012</u>
7 Likvide beholdninger	<u>1.890.141</u>	<u>1.575.156</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.151.856</u>	<u>1.790.168</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.151.856</u></u>	<u><u>1.790.168</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

		Passiver	

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Egenkapital		
8	Kapitalkonto	1.134.071	822.659
	Egenkapital i alt	1.134.071	822.659
	 Hensatte forpligtelser		
9	Henlæggelse til senere vedligeholdelse	649.095	52.043
11	Hensat til evt. fremtidige tab på tilgodehavender	160.000	160.000
	Hensatte forpligtelser i alt	809.095	212.043
	 Langfristede gældsforpligtelser		
5	Nordea, 5905 675 178 (fælleslån, vedligeholdelse)	0	171.547
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	171.547
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Skyldige omkostninger	115.541	487.318
	Hensat feriepengeforpligtelse funktionær	0	37.500
	Deposita	2.213	2.025
	Varmeregnskab afsluttet og uafsluttet	81.244	49.741
	Anden gæld	9.693	7.335
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	208.691	583.919
	 Gældsforpligtelser i alt	208.691	755.466
	 Passiver i alt	2.151.856	1.790.168

Noter

<u>Note</u>	Budget		
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	97.579		42.731
Tagrenovation driftsført	134.685		0
Anvendt af henlæggelse	-134.685		0
Udskiftning af varmerør, terræn	0		440.481
Anvendt henlæggelse	0		-440.481
Maler	190.804		261.580
Anvendt henlæggelse	0		-261.580
Murer	15.294		0
Tømrer/snedker	255.844		136.534
Elinstallatør (opgange mv.)	137.680		178.658
Anvendt henlæggelse	0		0
Smed/låsesmed	508		3.092
Traktordrift m.v.	10.772		17.294
Vaskeri	6.773		3.982
Varmeanlæg	54.051		122.067
Serviceabonnementer	28.496		23.304
Have, vej og containerplads	178.599		186.836
Affaldsøer (netto)	0		1.006.390
Anvendt henlæggelse	0		-1.006.390
Rådgivning Force Technology	0		52.500
Diverse vedligeholdelse, isenkramvarer mv.	29.416		32.674
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>1.005.816</u>	<u>1.000.000</u>	<u>799.672</u>

<u>Note</u>	Noter -----		
	2017	Budget 2017	2016
2 Ejendomsudgifter			
Dagrenovation/forbrænding (inkl. sække)	240.250	270.000	242.787
Vand- og vandafledningsafgift, inkl. rest 2015	502.639	420.000	526.871
Kabel-TV	0	0	0
Forsikringer	126.488	150.000	128.462
Elektricitet	77.790	95.000	90.463
Løn til vicevært/afløsere	110.513	} 350.000	397.093
Regulering af feriepengeforpligtelse	0		0
Glatførebekæmpelse	77.572		97.494
Trappevask og vinduespolering	99.005	100.000	97.316
Bortkørsel af grønt affald m.v.	1.055	10.000	935
Nyanskaffelser til vaskeri	80.000	75.000	0
Diverse Udgifter	0	37.000	0
Ejendomsudgifter i alt	1.315.312	1.507.000	1.581.421
3 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	180.000	181.000	177.250
Revisionshonorar	35.000	36.000	35.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	46.950	60.000	49.753
Bestyrelsesgodtgørelser	16.875	} 60.000	18.750
Gebyrer, dataløn og bank	11.213		9.075
Kontorartikler, møder samt diverse udgifter	22.726		31.627
Andre administrationsudgifter i alt	312.764	337.000	321.455
4 Henlæggelse			
Henlæggelse til senere vedligeholdelse	800.000	800.000	650.000
Henlæggelse til tab på debitorer	0	0	10.000
Henlæggelse i alt	800.000	800.000	660.000

<u>Note</u>	<u>Noter</u> -----	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5 Vedligeholdelse			
Saldo 1. januar		156.530	178.379
Tilskrevne renter anlægslån		10.660	13.611
Indbetalt fra ejere		-32.505	-35.460
Driftsført		-134.685	0
Saldo 31. december		<u>0</u>	<u>156.530</u>
 Anlægslån, vedligeholdelse			
Saldo 1. januar		171.547	193.396
Tilskrevne renter anlægslån		10.660	13.611
Betalte ydelser		-101.042	-35.460
Overført til resultatopgørelsen		68.537	
Kurstab indfrielse		16.377	0
Indfriet		-166.079	0
Saldo 31. december		<u>0</u>	<u>171.547</u>
 6 Kabel-TV			
Indbetalte kabel-tv bidrag		202.229	203.370
Udgifter til leverandører af tv-kanaler mv.		-217.285	-203.472
		<u>-15.056</u>	<u>-102</u>
 7 Likvide beholdninger			
Nordea, 638 359		540.000	790.000
Nordea, 556 828 foreningskonto		1.339.781	785.156
Kassebeholdning		10.360	0
Likvide beholdninger i alt		<u>1.890.141</u>	<u>1.575.156</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Kapitalkonto		
Overført resultat tidligere år	822.659	627.865
Periodens resultat	311.412	194.794
Kapitalkonto, ultimo	<u>1.134.071</u>	<u>822.659</u>
9 Henlæggelse til senere vedligeholdelse		
Saldo primo	52.043	1.044.914
Årets henlæggelse	800.000	650.000
Indbetalt ejere fremtidige vedligeholdelser		65.580
Anvendt til maling af opgange mv.	0	-261.580
Anvendt til belysning udendørs mv.	-68.263	0
Andvendt til tagreovering	-134.685	0
Anvendt til affaldsøer	0	-1.006.390
Anvendt til udskiftning af varmerør, terræn	0	-440.481
Henlæggelse i alt	<u>649.095</u>	<u>52.043</u>
10 Skyldige omkostninger		
Tilbageholdt A-skat, AM-bidrag og ATP	2.602	12.984
Skyldig feriepenge, timeløn	1.201	847
Skyldige leverandører	76.738	438.487
Revisionshonorar	35.000	35.000
Skyldige omkostninger i alt	<u>115.541</u>	<u>487.318</u>
11 Hensat til evt. fremtidige tab på tilgodehavender		
Hensættelse til tab, primo	160.000	150.000
Årets henlæggelse	0	10.000
Hensættelse til tab, ultimo	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>