

Ejerforeningen Gadevang

CVR nr. 42632910

ÅRSRAPPORT

2015 / 2016

Budget 2016 / 2017



Indhold:

• Bestyrelsens påtegning	Side	3
• Den uafhængige revisors erklæring	Side	4
• Anvendt regnskabspraksis	Side	5
• Resultatopgørelse	Side	6
• Balance	Side	7-8
• Noter 1-2	Side	9
• Noter 3-5	Side	10
• Noter 6-11	Side	11
• Driftsregnskab P-kældre	Side	12

Ejerforeningens inspektør:

Lizeth Strange

Inspektørkontor: Saven D 4, st. dør 2, 2630 Taastrup,

Tlf: 43 30 90 00

E-mail: kontor@gadevang.com

Ejerforeningens revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29, 1561 København V

Tlf: 39 15 52 00/fax 39 15 52 01

E-mail: koebenhavn@bdo.dk

Ejerforeningens administrator: Advokatfirmaet Ternstrøm

Hovedgaden 423, 2640 Hedehusene

Tlf: 46 56 00 65/fax 46 59 00 66

E-mail: advokaterne@ternstrom.dk

Bestyrelsens påtegning

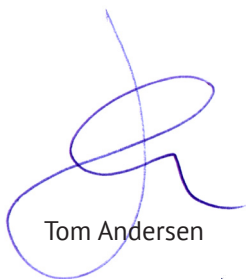
Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årerapporten for 2015/16 for Ejerforeningen Gadevang.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje-Taastrup, den 12. august 2016

I bestyrelsen:



Tom Andersen



Bent Bordin



Niels Erik Petersen



John Heikendorf

Haroon Ali

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til ejerne i Ejerforeningen Gadevang

Vi har revideret årsregnskabet incl. driftsregnskab P-kældre for Ejerforeningen Gadevang for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet side 6.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet incl. driftsregnskab P-kældre giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 19. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Gadevang for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte ejer bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder som beskrevet nedenfor samt under de enkelte regnskabsposter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos ejerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkelige.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som særskilte poster i balancen. Præsentation af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag. Ikke indbetalt ejerforeningsbidrag samt forudbetalt ejerforeningsbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt ejerforeningsbidrag.

Driftsudgifter er i et væsentligt omfang periodiseret. Serviceabonnementer og lignende mindre forudbetalinger periodiseres ikke.

Renter er fuldt periodiseret, både renteindtægter og –udgifter. Dvs. at renter er beregnet og medregnet fra seneste rentetilskrivning frem til statusdagen.

Balancen

Kontorlejligheden indregnes i balancen til den seneste offentlige vurdering.

Fælles materielle anlægsinvesteringer i ejerforeningen indregnes i balancen til kostpris og afskrives med løbende indbetalinger fra ejerne ved færdiggørelse.

Driftsmidler/-anskaffelser straksafskrives.

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Ejerforeningens egenkapital forrentes ikke. Egenkapitalen udgør incl. opsparing ca. 7 mio. kr. Ejerforeningen sparer løbende op til større forudsete/uforudsete arbejder.

Grundfonden udgør tkr. 1.084. Der er ikke tilskrevet rente, ligesom lejlighedernes andel ikke er opgjort. De enkelte ejerlejlighedsejere kan ikke disponere over deres andel af grundfonden.

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Der er indregnet feriepengeforpligtelse til funktionærer med 15,5 % af den ferieberettigede løn.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Budget i kr. 1000		Realiseret	
	2016/2017	2015/2016	2015/2016	2014/2015
	<i>(ej revideret)</i>			
Fællesbidrag	25.081	19.137	19.137.000	24.117.001
Renovation	incl.	2.556	2.555.999	2.555.998
EL-afgifter	incl.	1.575	1.574.599	1.574.599
Betaling til dørtelefoner	0	0	0	700.312
Indtægter i alt	25.081	23.268	23.267.598	28.947.910
1 Lønninger	3.374	3.261	3.040.146	2.932.227
Personaleudgifter	116	79	116.228	112.479
Bestyrelseshonorar	215	215	215.000	215.000
Trappevask, rengøring	600	600	594.597	593.727
Forsikringer	1.600	1.528	1.548.431	1.475.031
Kontoret	217	282	204.369	372.380
2 Vedligeholdelse/renovering	10.556	9.078	9.390.467	14.811.640
Maskindrift	139	138	118.712	122.843
Nyanskaffelser	30	84	95.692	0
3 Aktivitetscentret	2.383	2.396	2.410.547	2.422.819
Kontorhold/administration, revision	1.255	1.292	1.204.341	1.388.638
Renter/kursreguleringer	0	0	0	-434.681
Låneydelser, tillægslån garagerenovering	281	0	0 *	0
Diverse	50	50	71.423	51.859
4 Udvalgsudgifter	134	134	120.162	110.768
5 EL-udgifter	1.575	1.575	1.487.010	1.557.763
Renovation	2.556	2.556	2.557.766	2.322.987
Udgifter i alt	25.081	23.268	23.174.891	28.055.480
ÅRETS RESULTAT			92.707	892.430

* Generalforsamlingen september 2015 godkendte forslag om optagelse af et tillægslån på kr. 3.900.000 i forbindelse med garagerenoveringen. De i regnskabsåret betalte låneydelser kr. 210.398 er indeholdt i fællesbidraget fra 1. november 2015.

Årets driftsoverskud på kr. 92.707 foreslås overført til foreningens opsparing.

Fra 1. september 2016 betaler hver lejlighed (uanset fordelingstal) kr. 59,00 pr. måned til internet i h.t. 30. marts 2016. Beløbet er ikke indeholdt i ovennævnte budget.

BALANCE PR. 30 JUNI 2016, AKTIVER

Note	2015/2016	2014/2015
ANLÆGSAKTIVER:		
Kontor, Saven D-4, stuen	770.000	770.000
6 P-kælderrenovering	74.639.155	76.118.141
Anlægsaktiver i alt	75.409.155	76.888.141
TILGODEHAVENDER:		
7 Tilgodehavender a/c indbetalinger mv.	40.463	68.806
Lønrefusion	55.000	56.900
VEKS	15.243	14.953
Udlån til klubber	6.250	15.000
Diverse tilgodehavender, herunder forsikringskader	139.894	94.551
Forudbetalinger	853.357	864.494
	1.110.207	1.114.704
LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kassebeholdning - kontoret	1.280	5.881
Bankindeståender	11.504.108	9.287.075
	11.505.455	9.292.956
Omsætningsaktiver i alt	12.615.662	10.407.660
AKTIVER I ALT	88.024.817	87.295.801

BALANCE PR. 30 JUNI 2016, PASSIVER

Note	2015/2016	2014/2015
EGENKAPITAL:		
8 Reinvestering varmeanlæg mv.	4.516.954	3.484.593
9 Grundfond	1.084.269	850.269
Opsparing P-kælderbrugerne	555.281	1.609.958
Opsparing jubilæum	34.352	34.352
Kontorejerlejlighed	770.000	770.000
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	6.960.856	6.749.172
LANGFRISTET GÆLD:		
Banklån P-kælderrenovering	70.851.411	73.655.269
Tillægslån P-kælderrenovering	3.787.744	0
	<hr/>	<hr/>
	74.639.155	73.655.269
KORTFRISTET GÆLD:		
Årets driftsresultat 2015/2016	92.707	892.430
Vandregnskab 2015/2016	1.757.731	1.625.113
Varmeregnskab 2015/2016	1.366.635	1.743.282
P-kælderregnskab 2015/2016	59.368	3.963
Feriepengeforpligtelser, funktionærer	550.149	568.000
Moms	13.450	12.607
10 Skyldige udgifter (leverandører mv.)	2.508.704	1.969.524
Deposita, adgangskort	25.089	25.139
Forudbetalte a/c indbetalinger	50.973	51.302
	<hr/>	<hr/>
Gæld i alt	81.063.961	80.546.629
PASSIVER I ALT		
	<hr/> 88.024.817 <hr/>	<hr/> 87.295.801 <hr/>
11 Eventualforpligtelser		

NOTER

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2016/2017	2015/2016	2015/2016	2014/2015
	<i>(ej revideret)</i>			
1 Lønninger:				
Kontor (inspektør, sekretærer)	1.386	1.340	1.366.265	1.354.055
Ejendomsfunktionærer inkl. refusion HTK	1.757	1.708	1.667.048	1.558.469
Medarbejdere i aktivitetscentret, It-support	1.365	1.365	1.189.600	1.231.298
Pensioner	340	287	332.720	331.433
Regulering feriepenge	0	0	-17.851	-13.000
Lønsumsafgift, AER m.v.	447	409	417.377	403.707
Overført til P-kældre	-106	-108	-105.303	-102.267
Overført til aktivitetscenter	-1.390	-1.330	-1.387.529	-1.420.105
Overført til varmeregnskab	-425	-410	-422.181	-411.363
	3.374	3.261	3.040.146	2.932.227
2 Vedligeholdelse / renovering:				
Østfacader	812	812	726.304	812.602
Rensning ventilation	0	0	0	210.000
Rørledninger, stigstreng	550	541	544.984	463.440
Opsparing/hensættelse til garagerenovering	0	0	0	7.000.000
Løbende vedligeholdelse	1.996	1.996	2.215.170	2.222.936
Div. altankummer m.v.	200	400	225.689	33.531
Skaktrens	106	0	0	106.250
Tag	600	0	0	0
Dørtelefoner	0	0	1.678.553	731.193
Asfaltering, betonreparationer	0	0	0	579.183
Lys P pladser	0	0	0	2.135.000
Maling terrassekummer	310	308	270.300	140.291
3. sal gulve	330	300	302.766	192.045
Servicekontrakter	30	30	28.969	28.125
Kældertrapper	0	0	0	157.044
Opsparing aktivitetscenter lovliggørelse	1.234	1.234	1.234.000	0
Aktivitetscenter omklædning	0	440	439.999	0
Vedligeholdelse bede	484	293	292.702	0
Rustfrit stålør kummer	0	150	148.925	0
Anlægsopgaver	290	290	289.881	0
2 stk. affaldsgårde	675	853	992.225	0
Renovering fjernvarme	500	0	0	0
Opsparing til projekter	2.439	1.431	0	0
	10.556	9.078	9.390.467	14.811.640

NOTER

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2016/2017	2015/2016	2015/2016	2014/2015
	<i>(ej revideret)</i>			
3 Aktivitetscentret:				
Andel lønninger	1.390	1.330	1.387.529	1.420.104
Andel el	120	190	138.489	144.474
Andel varme	540	540	540.000	540.000
Andel vandafgift	155	155	108.723	103.594
Vedligeholdelse og reparation	100	100	145.482	136.433
Kemikalier	187	187	174.961	187.717
Rengøringsartikler/solarier	15	15	10.459	13.299
Hjælpematerialer/udstyr	10	10	36.509	9.084
Indtægt solarier/udlejningsværktøj	-23	-25	-21.260	-25.470
Indtægt vaskeri	-111	-106	-110.345	-106.416
	2.383	2.396	2.410.547	2.422.819
4 Udvalgsudgifter:				
Generalforsamling	30	30	32.058	42.028
Mødeudgifter	10	10	5.650	6.447
Repræsentation	1	1	1.980	1.236
Bestyrelsesudflugt	5	5	0	0
Fest og fritid	75	75	43.616	42.548
Gadevangsvandring	3	3	0	0
Personalefest og gaver	10	10	29.298	24.509
Tennisbaner	0	0	7.560	-6.000
	134	134	120.162	110.768
5 Eludgifter:				
Elforbrug, fællesfaciliteter	1.915	1.915	1.775.499	1.852.237
Overført til P-kældre	-150	-150	-150.000	-150.000
Overført til aktivitetscenter	-190	-190	-138.489	-144.474
	1.575	1.575	1.487.010	1.557.763

NOTER

Note	Realiseret 2015/2016
6 P-kælderrenovering:	
Saldo pr. 1. juli 2015	76.118.141
Afholdte renoveringsudgifter	2.406.458
Driftsoverskud 2014/2015	-892.430
Overført fra P-kælderopsparing	-700.000
Afdrag banklån	-2.180.752
Afdrag tillægslån	-112.262
Saldo pr. 30. juni 2016	<u><u>74.639.155</u></u>
7 Tilgodehavender, a/c indbetalinger mv.:	
Restancer fællesudgifter	21.136
Dødsboer	19.327
I alt pr. 30. juni 2016	<u><u>40.463</u></u>
8 Reinvestering varmeanlæg mv.:	
(Opsparing til renovering og større vedligeholdelsesarbejder vedr. varmforsyning)	
Saldo pr. 1. juli 2015	3.484.593
Årets henlæggelse	1.634.000
Anvendt teknisk rådgivning svømmehal	-242.844
Årets udskiftning af målere, kontrolmåling, radiosendere	-358.795
Saldo pr. 30. juni 2016	<u><u>4.516.954</u></u>
Saldoen opdeles:	
1. Henlæggelse vand- og varmforsyning	1.347.243
2. Henlæggelse lovliggørelse af svømmehal	3.169.711
Henlæggelser i alt	<u><u>4.516.954</u></u>
9 Grundfond:	
Saldo pr. 1. juli 2015	850.269
Årets indbetalinger	234.000
Vedligeholdelse	0
Saldo pr. 30. juni 2016	<u><u>1.084.269</u></u>
10 Skyldige udgifter (leverandører mv.):	
BDO revision	93.750
Høje-Taastrup Fjernvarme	233.440
Dong/Seas	320.208
HRH murer-el-malerfirma	1.609.384
Skat, lønsumsafgift, pension, feriepenge mv.	134.500
Bygma	10.561
Wicotec	106.861
I alt	<u><u>2.508.704</u></u>
11 Eventualforpligtelser:	
Ejerforeningen har indgået en leasingaftale med en årlig leasingydelse på tkr 191. Leasingkontrakten har en restløbetid på 5 måneder med en samlet restleasingydelse på tkr. 80.	

DRIFTSREGNSKAB P-KÆLDRE

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2016/2017	2015/2016	2015/2016	2014/2015
	<i>(ej revideret)</i>			
A/c indbetalinger	939	939	937.836	935.438
Indtægter i alt	939	939	937.836	935.438
Andel lønninger	108	108	105.303	102.267
Andel el-udgifter	150	150	150.000	150.000
Målt vandforbrug	75	75	68.177	55.671
Andel administration/revision	30	30	30.000	30.000
Vedligeholdelse	156	136	212.669	153.629
Vagtselskab	20	40	7.617	39.908
Rengøring	353	353	72.500	0
Belægning indkørsler/vaskepladser	0	173	358.202	0
Betonreoveringsopsparing	300	300	300.000	300.000
Forbrug af opsparing	-253	-426	-426.000	100.000
Udgifter i alt	939	939	878.468	931.475
Årets resultat	0	0	59.368	3.963

Opsparing P-kælderbrugere:

	Opsparing 30.06.2016	Opsparing 30.06.2015
Saldo pr. 1. juli 2015	1.609.958	863.515
Driftsoverskud 2014/2015	3.963	346.443
Årets henlæggelse	300.000	400.000
Forbrug p-kælderrenovering 2014/2015	-700.000	0
Forbrug p-kælderrenovering 2015/2016	-232.640	0
Budgetteret forbrug af opsparing	-426.000	0
Saldo pr. 30. juni 2016	555.281	1.609.958

Årets overskud på kr. 59.368 foreslås overført til opsparingen.

Nuværende P-kælderavgift: 109 kr. månedligt.

Ny P-kælderavgift pr. 1. november 2016 foreslås uændret.

Ejerforeningen Gadevang

Saven D4 St. Dør 2 - 2630 Taastrup - Tlf.: 4330 9000
www.gadevang.com - kontor@gadevang.com