

Ejerforeningen Gadevang

CVR nr. 42632910

ÅRSRAPPORT
2016 / 2017

Budget
2017 / 2018



Indhold:

• Bestyrelsens påtegning	Side	3
• Den uafhængige revisors erklæring	Side	4
• Anvendt regnskabspraksis	Side	6
• Resultatopgørelse	Side	7
• Balance	Side	8-9
• Noter 1-2	Side	10
• Noter 3-5	Side	11
• Noter 6-9	Side	12
• Noter 10-13	Side	13
• Driftsregnskab P-kældre	Side	14

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

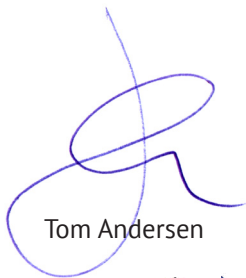
Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årerapporten for 2016/17 for Ejerforeningen Gadevang.

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje-Taastrup, den 16. august 2016

I bestyrelsen:



Tom Andersen



Bent Bordin



Niels Erik Petersen



John Heikendorf



Steen Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i Ejerforeningen Gadevang

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet incl. driftsregnskab for P-kældre for Ejerforeningen Gadevang for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, som er beskrevet på side 6.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet incl. driftsregnskab for P-kældre giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, som er beskrevet på side 6.

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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne ikke været underlagt revision.

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. 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. 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 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 21. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Gadevang for 2016/2017 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. 5,5 mio. kr. Ejerforeningen sparer løbende op til større forudsete/uforudsete arbejder.

Grundfonden udgør tkr. 1.052. 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	
	2017/2018	2016/2017	2016/2017	2015/2016
		<i>(ej revideret)</i>		
Fællesbidrag	25.094	25.081	20.950.859	19.137.000
Renovation	incl.	incl.	2.568.691	2.555.999
El-afgifter	incl.	incl.	1.574.599	1.574.599
Indtægter i alt	25.094	25.081	25.094.149	23.267.598
1 Lønninger	3.231	3.374	3.319.170	3.040.146
Personaleudgifter	140	116	124.157	116.228
Bestyrelseshonorar	215	215	210.608	215.000
Trappevask, rengøring	660	600	625.379	594.597
Forsikringer	2.140	1.600	2.055.508	1.548.431
Kontoret	195	217	204.567	204.369
2 Vedligeholdelse/renovering	10.551	10.556	10.779.979	9.390.467
Maskindrift	114	139	97.339	118.712
Nyanskaffelser	30	30	0	95.692
3 Aktivitetscentret	2.364	2.383	2.156.661	2.410.547
Kontorhold/administration, revision	1.195	1.255	1.137.744	1.204.341
Låneydelser, tillægslån garagerenovering	281	281	280.523	0
Diverse	50	50	-4.123	71.423
4 Udvalgsudgifter	148	134	135.833	120.162
5 El-udgifter	1.100	1.575	1.105.176	1.487.010
Renovation	2.680	2.556	2.662.794	2.557.766
Udgifter i alt	25.094	25.081	24.891.315	23.174.891
ÅRETS RESULTAT	0	0	202.834	92.707

Årets driftsoverskud på kr. 202.834 foreslås overført til foreningens opsparing.

Fra 1. september 2016 betaler hver lejlighed (uanset fordelingstal) kr. 59 pr. måned til internet i h.t. generalforsamlingsbeslutning af 30. marts 2016. Beløbet er ikke indeholdt i ovennævnte budget. Se desuden note 9 og 13.

BALANCE PR. 30 JUNI 2017, AKTIVER

Note	2016/2017	2015/2016
ANLÆGSAKTIVER:		
Kontor, Saven D-4, stuen	770.000	770.000
6 P-kælderrenovering	70.809.507	74.639.155
Moderniseringsprojekt	23.612.271	0
Anlægsaktiver i alt	95.191.778	75.409.155
TILGODEHAVENDER:		
7 Tilgodehavender a/c indbetalinger mv.	30.672	40.463
Lønrefusion	59.000	55.000
VEKS	15.569	15.243
Udlån til klubber	6.250	6.250
Diverse tilgodehavender, herunder forsikringskader	1.029.630	139.894
Forudbetalinger	875.375	853.357
P-kælderregnskab 2016/2017	1.591	0
Tilgodehavender i alt	2.018.087	1.110.207
LIKVIDE BEHOLDNINGER:		
Kassebeholdning - kontoret	5.516	1.280
Bankindeståender	7.764.791	11.504.175
Likvide beholdning i alt	7.770.307	11.505.455
Omsætningsaktiver i alt	9.788.394	12.615.662
AKTIVER I ALT	104.980.172	88.024.817

BALANCE PR. 30 JUNI 2017, PASSIVER

Note	2016/2017	2015/2016
EGENKAPITAL:		
8 Reinvestering varmeanlæg mv.	1.861.979	4.516.954
9 Grundfond	1.052.019	1.084.269
10 Henlæggelse nye renoveringsprojekter	855.000	0
Opsparing P-kælderbrugerne	886.083	555.281
11 Opsparing jubilæum	74.294	34.352
Kontorejerlejlighed	770.000	770.000
Egenkapital i alt	5.499.375	6.960.856
LANGFRISTET GÆLD:		
Banklån P-kælderrenovering	67.192.588	70.851.411
Tillægslån P-kælderrenovering	3.616.919	3.787.744
Byggelån moderniseringsprojekt	23.612.271	0
Langfristet gæld i alt	94.421.778	74.639.155
KORTFRISTET GÆLD:		
Årets driftsresultat 2016/2017	202.834	92.707
P-kælderregnskab 2016/2017	0	59.368
Vandregnskab 2016/2017	921.072	1.757.731
Varmeregnskab 2016/2017	981.324	1.366.635
Feriepengeforpligtelser, funktionærer	622.569	550.149
Moms	14.223	13.450
12 Skyldige udgifter (leverandører mv.)	2.277.116	2.508.704
Deposita, adgangskort	25.739	25.089
Forudbetalte a/c indbetalinger	14.142	50.973
Kortfristet gæld i alt	5.059.019	6.424.806
Gældsforpligtelser i alt	99.480.797	81.063.961
PASSIVER I ALT	104.980.172	88.024.817

NOTER

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2017/2018	2016/2017	2016/2017	2015/2016
	<i>(ej revideret)</i>			
1 Lønninger:				
Kontor (inspektør, sekretærer)	1.434	1.386	1.521.379	1.366.265
Ejendomsfunktionærer inkl. refusion HTK	1.757	1.757	1.663.355	1.667.048
Medarbejdere i aktivitetscentret, It-support	1.180	1.365	1.039.740	1.189.600
Pensioner	330	340	328.608	332.720
Regulering feriepenge	0	0	72.420	-17.851
Lønsumsafgift, AER m.v.	426	447	406.624	417.377
Overført til P-kældre	-106	-106	-103.566	-105.303
Overført til aktivitetscenter	-1.370	-1.390	-1.190.709	-1.387.529
Overført til varmeregnskab	-420	-425	-418.681	-422.181
	3.231	3.374	3.319.170	3.040.146
2 Vedligeholdelse / renovering:				
Østfacader	1.129	812	810.817	726.304
Rørledninger, stigstrenge	800	550	608.408	544.984
Løbende vedligeholdelse	1.996	1.996	2.232.509	2.215.170
Div. altankummer m.v.	200	200	203.007	225.689
Skaktrens	0	106	106.250	0
Tag	1.724	600	590.250	0
Dørtelefoner	0	0	0	1.678.553
Varmeinstallation, værksted	80	0	0	0
Maling terrassekummer	310	310	270.300	270.300
3. sal gulve	550	330	322.734	302.766
Servicekontrakter	30	30	37.133	28.969
Opsparing aktivitetscenter lovliggørelse	0	1.234	1.234.000	1.234.000
Aktivitetscenter omklædning	0	0	0	439.999
Vedligeholdelse bede	484	484	481.198	292.702
Rustfrit stålør kummer	0	0	0	148.925
Anlægsopgaver	290	290	264.437	289.881
2 stk. affaldsgårde	0	675	679.538	992.225
Energimærke	167	0	0	0
Moderniseringsprojekt	1.500	500	500.000	0
Opsparing til nye renoveringsprojekter	1.291	2.439	2.439.398	0
	10.551	10.556	10.779.979	9.390.467

NOTER

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2017/2018	2016/2017	2016/2017	2015/2016
	<i>(ej revideret)</i>			
3 Aktivitetscentret:				
Andel lønninger	1.370	1.390	1.190.709	1.387.529
Andel el	120	120	118.123	138.489
Andel varme	540	540	540.000	540.000
Andel vandafgift	155	155	144.279	108.723
Vedligeholdelse og reparation	100	100	96.939	145.482
Kemikalier	180	187	169.232	174.961
Rengøringsartikler/solarier	15	15	9.969	10.459
Hjælpematerialer/udstyr	10	10	10.080	36.509
Indtægt solarier/udlejningsværktøj	-20	-23	-19.130	-21.260
Indtægt vaskeri	-106	-111	-103.540	-110.345
	2.364	2.383	2.156.661	2.410.547
4 Udvalgsudgifter:				
Generalforsamling	30	30	23.998	32.058
Mødeudgifter	10	10	7.951	5.650
Repræsentation	1	1	2.659	1.980
Bestyrelsesudflugt	5	5	0	0
Fest og fritid	75	75	75.000	43.616
Gadevangsvandring	3	3	1.099	0
Personalefest og gaver	30	10	31.126	29.298
Tennisbaner (udlejning HTI)	-6	0	-6.000	7.560
	148	134	135.833	120.162
5 Eludgifter:				
Elforbrug, fællesfaciliteter	1.370	1.915	1.514.406	1.775.499
Overført til P-kældre	-150	-150	-150.000	-150.000
Energitilskud DONG	0	0	-141.106	0
Overført til aktivitetscenter	-120	-190	-118.124	-138.489
	1.100	1.575	1.105.176	1.487.010

NOTER

Note	Realiseret 2016/2017
6 P-kælderrenovering:	
Saldo pr. 1. juli 2016	74.639.155
Afdrag banklån	-3.276.954
Indfrielse banklån	-381.868
Afdrag tillægslån	-170.826
Saldo pr. 30. juni 2017	<u><u>70.809.507</u></u>
7 Tilgodehavender, a/c indbetalinger mv.:	
Restancer fællesudgifter	26.330
Dødsboer	4.342
I alt pr. 30. juni 2017	<u><u>30.672</u></u>
8 Reinvestering varmeanlæg mv.:	
(Opsparing til renovering og større vedligeholdelsesarbejder vedr. varmforsyning)	
Saldo pr. 1. juli 2016	4.516.954
Årets henlæggelse varme/vand	400.000
Driftsoverskud 2015/2016	92.707
Renovering svømmehal	-4.266.301
Årets henlæggelse renovering svømmehal	1.234.000
Årets udskiftning af målere, kontrolmåling, radiosendere	-115.381
Saldo pr. 30. juni 2017	<u><u>1.861.979</u></u>
9 Grundfond:	
Saldo pr. 1. juli 2016	1.084.269
Årets indbetalinger	262.000
Bolignet Århus, anlægsudgifter netto	-294.250
Saldo pr. 30. juni 2017	<u><u>1.052.019</u></u>
Til dækning af anlægsudgifter/Bolignet Århus anvendes som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 30.3.2016 kr. 10 af ejernes månedlige betaling på i alt kr. 59, indtil anlægsudgiften er betalt.	
Den samlede anlægsudgift blev	401.550
Ejernes betaling (kr. 10) i 10 mdr.	-107.300
Rest foreløbig udlagt af grundfond	<u><u>294.250</u></u>

NOTER

Note	Realiseret 2016/2017
10 Henlæggelse nye renoveringsprojekter:	
Saldo 1. juli 2016	0
Årets henlæggelse	2.439.398
Årets renoveringsudgifter	-1.584.398
Saldo pr. 30. juni 2017	<u>855.000</u>
11 Opsparing jubilæum:	
Saldo pr. 1. juli 2016	34.352
Ej anvendte midler, fest og fritid	39.942
Saldo pr. 30. juni 2017	<u>74.294</u>
12 Skyldige udgifter (leverandører mv.):	
BDO revision	98.750
Høje-Taastrup Fjernvarme	288.477
Seas	263.817
HRH murer-el-malerfirma	1.254.626
Skat, lønsumsafgift, pension, feriepenge mv.	134.787
Bygma	51.121
Wicotec	43.816
Absolut skadedyrsservice	33.000
J.P. Nielsen	42.400
Condor	14.885
Diverse	51.437
I alt	<u>2.277.116</u>
13 Internet:	
Bolignet Århus.	
Indbetalt kr. 49 pr. måned/bolig	525.770
Udbetalt Bolignet Århus	-525.770
Saldo pr. 30. juni 2017	<u>0</u>

DRIFTSREGNSKAB P-KÆLDRE

Note	Budget i kr. 1.000		Realiseret	
	2017/2018	2016/2017	2016/2017	2015/2016
	<i>(ej revideret)</i>			
A/c indbetalinger	934	939	934.239	937.836
Indtægter i alt	934	939	934.239	937.836
Andel lønninger	105	108	103.566	105.303
Andel el-udgifter	150	150	150.000	150.000
Målt vandforbrug	142	75	142.230	68.177
Andel administration/revision	30	30	30.000	30.000
Vedligeholdelse	156	156	183.449	212.669
Vagtselskab	25	20	26.585	7.617
Rengøring	353	353	0	72.500
Belægning indkørsler/vaskepladser	0	0	0	358.202
Betonreoveringsopsparing	300	300	300.000	300.000
Forbrug af opsparing	-327	-253	0	-426.000
Udgifter i alt	934	939	935.830	878.468
Årets resultat	0	0	-1.591	59.368

Opsparing P-kælderbrugere:

	Opsparing 30.06.2017	Opsparing 30.06.2016
Saldo pr. 1. juli 2016	555.281	1.609.958
Driftsoverskud 2015/2016	59.368	3.963
Årets henlæggelse	300.000	300.000
Forbrug p-kælderrenovering 2015/2016	0	-700.000
Forbrug p-kælderrenovering 2016/2017	-28.566	-232.640
Budgetteret forbrug af opsparing	0	-426.000
Saldo pr. 30. juni 2017	886.083	555.281

Årets underskud på kr. 1.591 foreslås overført til opsparingen.

Nuværende P-kælderavgift: 109 kr. månedligt.

Ny P-kælderavgift pr. 1. november 2017 foreslås uændret.

Ejerforeningen Gadevang

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