

Ejerforeningen Sandalsparken

Sandalsparken 106
3660 Stenløse

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den 17. april 2018

Dirigent anføres med blokbogstaver

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Ejerforeningsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Sandalsparken
Sandalsparken 106
3660 Stenløse

Hjemsted:

Egedal

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

CVR-nr.

58 26 38 18

Bestyrelse

Inge Rasmussen

Formand

Niels Juul-Hansen

Ib Christensen

Administrator

Advokat Johan Schwarz-Nielsen

Revisor

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Abildgårdsparken 8A
3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Årsberetning 2017 for Ejerforeningen Sandalsparken

Følgende større reparationer og vedligeholdelser er udført i 2017

- Reparation og maling af flere altaner
- Maling af træværk på svalegange mv.
- Opsætning af ekstra gelænder i alle opgange
- Udskiftning af udendørs belysning ved vestblokken

Planlagte reparationer og vedligeholdelser i 2018

- Udskiftning af udendørs belysning på det resterende område
- Udskiftning af facader på trappetårnene

Kommende opgaver:

- Udskiftning af vandrør og faldstammer
- Maling af vinduer
- Omlægning af stenbelægningen på gangarealerne
- Fornyelse af beplantning

I efteråret blev der fundet fejl ved udendørsbelysningen ved vestblokken, og det var derfor nødvendigt, at gøre noget ved det straks, og der blev lagt nye kabler og lampehovederne blev udskiftet. Da kabler og lamper på det resterende område, efter alt at dømme, er i samme forfatning, er det planen, at disse bliver udskiftet i sommeren 2018.

Facaderne på trappetårnene trænger også til udskiftning, og da det er et større projekt, har vi entret med en rådgivende ingeniør, som udarbejder projektmateriale og som vil bistå som byggeleder mv. Arbejdet forventes udført over sommeren 2018.

Udskiftning af vandrør og faldstammer er tidligere nævnt, og nu trænger det sig på. Senest har der været et større brud på en vandledning, heldigvis i kælderen. Den samlede udskiftning vil være et stort projekt til mange penge – og bestyrelsen vil i løbet af 2018 tage hul på det, foreløbigt ved at få en teknisk kyndig vurdering af omfang og pris.

Vi er nu færdige med at afdrage på gælden til kloakreoveringen, hvilket frigiver kr. 74.092 pr. måned. Hvis vi i 2 år opsparer et beløb hver måned, kan dette beløb dække afdraget på et lån optaget ved udførelsen af arbejdet over ca. 5 år. Beløbet skal udgøre ca. kr. 126.500 pr. måned. Vi får frigjort kr. 74.000 jvf. ovenstående, og det vil således være nødvendigt at hæve fællesudgifterne med kr. 52.500 pr. måned.

Ledelsesberetning (fortsat)

Vi bør begynde opsparingen pr. 1. juni 2018, men på grund af uforudsete vedligeholdelsesudgifter i 2017 og nogle store vedligeholdelsesudgifter i 2018, samtidig med, at vores likviditet er meget stram, foreslås det, at opsparingen først iværksættes fra 1. januar 2019.

Igen i år må vi henstille til, at beboerne overholder reglerne for affaldssortering. Større effekter stilles ved siden af den blå container, som står på parkeringspladen ved vestblokken. Kontakt venligst viceværten på tlf. 22 26 96 18 hvis I er i tvivl.

Jørgen sørger som altid for småreparationer og den daglige vedligeholdelse af de grønne områder, og hvis nogen har noget at sige vedrørende disse opgaver, bedes de kontakte bestyrelsen, og så taler vi med Jørgen om det.

Der er i årets løb en del nye tilflyttere i Sandalsparken, og bestyrelsen vil gerne ønske alle velkommen, og vi håber, at I bliver glade for at bo her. Vi håber ligeledes, at I alle har fået udleveret ”Velkommen til Sandalsparken”, som indeholder husreglerne for bebyggelsen.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejerforeningen Sandalsparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egedal, den 12. marts 2018

I bestyrelsen:

Inge Rasmussen

Formand

Niels Juul-Hansen

Ib Christensen

Administrator:

Advokat Johan
Schwarz-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Sandalsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sandalsparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

I årsregnskabet er der medtaget budgettal. Budgettallene er ikke 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 revisionspåtegning (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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 12. marts 2018

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson
statsautoriseret revisor
mne34123

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Budget 2018 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>		Note	Regnskab 2017	Regnskab 2016
3.179.268	2.729.875	Ejerbidrag efter fordelingstal		2.729.876	2.682.926
42.000	32.000	Udlejning af garager		38.750	32.375
4.800	4.000	Udlejning af fælleslokale		3.600	4.800
0	0	Øvrige indtægter		2.359	0
3.226.068	2.765.875	Indtægter		2.774.585	2.720.101
120.000	110.000	Elektricitet		115.767	109.658
61.000	55.000	Varmeregnskab		58.240	54.565
394.318	387.000	Almindelig vedligeholdelse	1	277.052	439.011
1.212.125	400.000	Særlig vedligeholdelse	2	860.218	670.148
25.000	37.000	Servicekontrakter		17.862	33.716
112.000	127.000	Forsikringer		115.708	118.849
348.336	371.786	Vicevært, afløsning m.v.	3	338.545	336.312
44.000	43.000	TV		43.723	42.615
80.436	60.000	Leasing af traktor		97.166	9.283
169.752	164.800	Administration		164.800	160.000
30.000	30.000	Revision		30.000	30.000
0	0	Advokat		23.260	25.000
24.950	25.000	Kontorhold og gebyr	4	22.398	24.770
10.000	40.000	Renteomkostninger		28.259	59.447
2.631.917	1.850.586	Omkostninger		2.192.998	2.113.374
594.151	915.289	Årets resultat		581.587	606.727
-156.030	-851.149	Afdrag på bankgæld		-862.453	-682.823
438.121	64.140	Årets likviditetsmæssige resultat		-280.866	-76.096

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Tilgodehavende hos ejere		43.025	0
Vandregnskab, igangværende	5	97.143	87.643
Andre tilgodehavender	6	5.212	113.653
Periodeafgrænsningsposter	7	26.599	29.837
Kortfristede tilgodehavender		171.979	231.133
Likvide beholdninger		15.996	1.000
Omsætningsaktiver		187.975	232.133
Aktiver i alt		187.975	232.133

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Egenkapital	8	-462.114	-1.043.701
Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)	9	156.030	1.018.483
Gæld til pengeinstitutter (foreningskonto)		0	3.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10	370.406	59.971
Varmeregnskab, igangværende	11	56.498	126.231
Anden gæld	12	51.805	55.060
Deposita		15.350	12.350
Gældsforpligtelser		650.089	1.275.834
Passiver i alt		187.975	232.133
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Leasingforpligtelser	14		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Almindelig vedligeholdelse		
VVS	87.114	109.073
Elektriker	14.553	10.682
Murer	0	12.013
Haveanlæg	16.411	58.673
Tømrer	56.222	60.312
Malerarbejde	0	33.656
Glarmester	8.075	1.770
Varmemålere	1.068	0
Traktor og maskinreparationer	20.999	51.470
Containerleje	21.501	20.781
Glatførebekæmpelse, salt m.v.	5.708	4.323
Rengøringsartikler	1.962	1.210
Vinduespudser	1.688	4.688
Kloakrensning	12.903	5.935
Småanskaffelser	5.226	4.519
Nøgler og låse	12.838	3.468
Vedligeholdelse fyr og centralvarme	0	48.064
Antenneudgifter	4.284	3.749
Kloakreparation	2.982	4.625
Skilte i opgange	3.518	0
	<u>277.052</u>	<u>439.011</u>
2 Særlig vedligeholdelse		
Udendørsarealer	0	21.363
Udvendig belysning	325.000	0
Rækværk på altaner	472.337	0
Selskabslokaler	666	10.910
Udskiftning af hoveddøre	0	539.000
Udskiftning af kedel	0	98.875
Regnvandskloak	31.009	0
Gelænder opgange	31.206	0
	<u>860.218</u>	<u>670.148</u>

Noter

	2017	2016
3 Vicevært, afløsning m.v.		
Løn til vicevært	311.052	311.364
Regulering af feriepengeforpligtelser	-300	-3.800
Lønsumsafgift	19.959	19.237
Omkostninger til social sikring	3.848	3.904
Telefon	1.302	3.494
Arbejdstøj	2.684	2.113
	338.545	336.312
4 Kontorhold og gebyr		
Bestyrelses- og generalforsamlingsudgifter	3.850	4.312
Gaver m.v.	1.290	1.861
Gebyrer	14.220	15.858
Diverse administrationsomkostninger	3.038	2.739
	22.398	24.770
5 Varmeregnskab, igangværende		
Årets forbrug	337.148	327.648
Opkrævet a conto	-240.005	-240.005
	97.143	87.643
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, årsopgørelse varme 2016	0	108.853
Tilgodehavende, udlejning af fælleslokale	3.600	4.800
Tilgodehavende lønsumsafgift vedr. tidligere år	1.612	0
	5.212	113.653
7 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte forsikringer	26.599	29.837
	26.599	29.837

Noter

	2017	2016
8 Egenkapital		
Grundfond 1. januar	25.892	25.892
Grundfond 31. december	25.892	25.892
Overført resultat pr. 1. januar	-1.069.593	-1.676.320
Årets resultat	581.587	606.727
Overført resultat pr. 31. december	-488.006	-1.069.593
Egenkapital pr. 31. december	-462.114	-1.043.701
9 Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	167.334
Langfristet del	0	167.334
Afdrag der forfalder inden for 1 år	156.030	851.149
	156.030	1.018.483
<p>I regnskabsåret 2017 er betalt en samlet ydelse til bank på kr. 889.104, hvoraf afdragene udgør kr. 862.453 og renter kr. 26.651.</p>		
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldig revisor	30.000	30.000
Skyldig el	10.493	11.112
Øvrige skyldige omkostninger	329.913	18.859
	370.406	59.971
11 Varmeregnskab, igangværende		
Årets forbrug	793.296	723.563
Opkrævet a conto	-849.794	-849.794
	-56.498	-126.231

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	8.710	8.890
Skyldig lønsumsafgift	0	32
Skyldig ATP	852	852
Skyldig feriepengeforpligtelser	33.200	33.500
Skyldigt varme- og vandudgift, tidligere år	6.123	8.567
Mellemregning administrator	0	300
Øvrige skyldige omkostninger	2.920	2.919
	<u>51.805</u>	<u>55.060</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I henhold til foreningens vedtægter §21 er der tinglyst pant i hver af ejerlejlighederne for ethvert krav fra foreningen mod den enkelte ejer. Pantsætningen udgør pr. 31. december 2017 i alt kr. 1.731.000.

14 Leasingforpligtelser

Foreningen har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 46,5 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 1.216, svarende til en restforpligtelse på i alt kr. 56.523.

Foreningen har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 46,5 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 4.890, svarende til en restforpligtelse på i alt kr. 227.368.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om det budgetterede ejerbidrag er tilstrækkelig i forhold til de budgetterede omkostninger.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede a conto bidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Omkostninger

Omkostninger omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Varmeregnskab

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Vandregnskab

Vandregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Vandforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.