

E/F Snorreshus

Kongevejen 340 3 th, 2840 Holte
CVR-nr. 28 90 83 34

Årsrapport for 2021

Foreningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Foreningen

E/F Snorreshus
c/o AtZ Administration & Rådgivning ApS
Kongevejen 340 3 th
2840 Holte
Telefon: 33 55 16 70
Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 90 83 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Naya Fage-Pedersen
Alexander Leise-Hansen
Anne-Mette Manelius Greisen
Lisbeth Gasparski

Administrator

AtZ Administration & Rådgivning

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for E/F Snorreshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2022

Bestyrelse

Peter Ulrik Andersen
Formand

Naya Fage-Pedersen

Alexander Leise-Hansen

Anne-Mette Manelius Greisen Lisbeth Gasparski

Administrator

AtZ Administration & Rådgivning

Vedtaget på generalforsamling den / 2022

Dirigent

Til medlemmerne i E/F Snorreshus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Snorreshus for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 oplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ger 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.

- 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.

Søborg, den 25. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen
Statsaut. revisor

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget	2020 DKK
		2021 DKK	
Fællesbidrag	2.445.001	2.445.000	2.445.001
1 Lejeindtægter	51.267	48.000	48.000
Vaskeriindtægter	139.686	120.000	124.662
Indbetalt til byggekonto	38.177	38.000	38.177
Øvrige indtægter	23.499	10.000	7.317
Indtægter i alt	2.697.630	2.661.000	2.663.157
2 Vedligeholdelse, løbende	-374.428	-425.000	-469.902
3 Vedligeholdelse, større	-319.960	-550.000	-513.014
4 Ejendomsskat og forsikringer	-153.149	-158.000	-155.448
5 Forbrugsafgifter	-579.481	-561.000	-537.168
6 Renholdelse	-608.917	-565.000	-644.029
7 Administrationsomkostninger	-319.345	-299.000	-281.868
8 Øvrige foreningsomkostninger	-30.896	0	-30.262
Omkostninger i alt	-2.386.176	-2.558.000	-2.631.691
Resultat før finansielle poster	311.454	103.000	31.466
Finansielle omkostninger	-25.758	-22.000	-21.286
Finansielle poster i alt	-25.758	-22.000	-21.286
Årets resultat	285.696	81.000	10.180
Forslag til resultatdisponering			
Overført til byggekonto	38.177	0	38.177
Overført restandel af årets resultat	247.519	81.000	-27.997
I alt	285.696	81.000	10.180

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
9	Fælleslån, tag og vinduesrenovering	3.392.041	3.622.274
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.392.041	3.622.274
	Anlægsaktiver i alt	3.392.041	3.622.274
	Andre tilgodehavender	208.977	16.795
	Tilgodehavender i alt	208.977	16.795
	Likvide beholdninger	2.932.012	3.730.916
	Omsætningsaktiver i alt	3.140.989	3.747.711
	Aktiver i alt	6.533.030	7.369.985

		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Overført resultat	2.335.250	2.087.731
	Egenkapital før andre reserver	2.335.250	2.087.731
10	Byggekonto	633.160	594.983
	Andre reserver i alt	633.160	594.983
	Egenkapital i alt	2.968.410	2.682.714
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.132.562	3.367.871
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.132.562	3.367.871
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	235.000	233.000
	Modtagne forudbetalinger og deposita	14.704	15.751
11	Anden gæld	182.354	1.070.649
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	432.058	1.319.400
	Gældsforpligtelser i alt	3.564.620	4.687.271
	Passiver i alt	6.533.030	7.369.985

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Overført resultat	Byggekonto	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	2.087.731	594.983	2.682.714
Indbetalt i året	-38.177	38.177	0
Årets resultat	285.696	0	285.696
Saldo pr. 31.12.21	2.335.250	633.160	2.968.410

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
1. Lejeindtægter			
Kælderrum	42.817	0	42.100
Loftsrum	8.450	0	5.900
Budget		48.000	
I alt	51.267	48.000	48.000

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	12.384	0	5.704
Glarmester	1.654	0	0
Tag og facade	18.027	0	14.763
Porttelefoner	0	0	-300
Småanskaffelser	4.737	0	0
Murer	494	0	1.463
Tømrer	18.529	0	6.501
Andre håndværkere	23.578	0	938
Blikkenslager og VVS	14.488	0	64.534
Varmeanlæg	5.347	0	25.039
Elektriker	25.661	0	6.871
Kloak og faldstammer	48.750	0	2.718
Have- og gårdanlæg	60.728	0	29.350
Drift af vaskeri og blødgøringsanlæg	60.135	0	51.830
Låseservice	15.404	0	1.800
Afrensning af skimmelsvamp	0	0	166.941
Facaderenovering	64.512	0	91.750
Budget		425.000	
I alt	374.428	425.000	469.902

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	--	-------------

3. Vedligeholdelse, større

Vinduesrenovering	319.960	0	513.014
Budget		550.000	
I alt	319.960	550.000	513.014

4. Ejendomsskat og forsikringer

Forsikringer	153.149	0	155.448
Budget		158.000	
I alt	153.149	158.000	155.448

5. Forbrugsafgifter

El	55.891	0	60.740
Vand	277.484	0	243.097
Renovation m.v.	246.106	0	233.331
Budget		561.000	
I alt	579.481	561.000	537.168

	2021	Ikke revideret budget	2020
	DKK	2021 DKK	DKK

6. Renholdelse

Viceværtsservice	382.732	0	407.808
Trappevask, rengøring m.v.	130.443	0	149.009
Materialer, vicevært	22.480	0	10.151
Snerydning	4.845	0	0
Ejendomsservice	68.417	0	77.061
Budget		565.000	
I alt	608.917	565.000	644.029

7. Administrationsomkostninger

Kontorhold	10.582	0	9.129
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	39.882	0	59.423
Småanskaffelser og vedligeholdelse	4.383	0	0
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	10.369	0	0
Administration	110.860	0	110.860
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.250	0	24.000
Varmeregnskabshonorar	67.139	0	58.228
Porto og gebyrer	16.610	0	15.401
Konsulent	3.667	0	0
Gårdfest	16.603	0	4.827
Budget		299.000	
I alt	319.345	299.000	281.868

8. Øvrige foreningsomkostninger

Foreningen Bryggenet	30.896	0	30.262
I alt	30.896	0	30.262

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

9. Fælleslån, tag og vinduesrenovering

Altanlån til andelshavere	3.392.041	3.622.274
I alt	3.392.041	3.622.274

10. Byggekonto

Reserveret pr. 01.01.21	594.983	556.806
Øvrige egenkapitalbevægelser 3	38.177	0
Indbetalt i året	0	38.177
Byggekonto pr. 31.12.21	633.160	594.983

11. Anden gæld

Opkrævet a conto varme	537.900	554.120
Afholdte udgifter til opvarmning	-430.209	-501.913
Varmeregnskab i alt	107.691	52.207
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.896	51.419
ATP og andre sociale ydelser	568	5.305
Feriepenge	0	53.036
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	22.464	109.760
Øvrig anden gæld	33.190	81.745
Mellemregning administrator	17.700	18.864
Mellemregning altaner	1.309	808.073
Øvrig anden gæld i alt	52.199	908.682
Anden gæld, kortfristet, i alt	182.354	1.070.649

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).