

**Ejerforeningen
Snorreshus
Årsrapport for 2014**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2015**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	6
Balance pr. 31. december 2014	7
Budgetsammenligning	9
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Ejerforening:	Ejerforeningen Snorreshus
Matr. Nr.:	Matr. Nr. 190 og 191 Amagerbro Kvarter
Beliggenhed:	Snorresgade 2 - 8, Islands Brygge 29 - 33 og Halfdansgade 1 - 5, 2300 København S
Antal lejligheder:	I ejendommen er der 117 lejligheder med et samlet fordelingstal på 8.162
Forsikringsforhold:	Ejendommen er forsikret hos Codan
Bestyrelse:	Flemming Toft (formand) Dorte Brandt Jensen Phillip Arnaa Peter Ulrik Andersen Peder Lycke Nielsen
Administrator:	ATZ Administration I/S Gammel Vartov Vej 1 2900 Hellerup
Revisor:	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K
Vedtægter:	De seneste vedtægter er af den 13. april 1993, tinglyst 23.april 2003.

Årsrapportens godkendelse

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Ejerforeningen Snorreshus.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2015

Bestyrelse

Flemming Toft
(formand)

Dorte Brandt Jensen

Phillip Arnaa

Peter Ulrik Andersen

Peder Lycke Nielsen

Administrator

ATZ Administration I/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i ejerlejlighedsforening Snorreshus

Vi har revideret årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen Snorreshus for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.


Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. februar 2015
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor



Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ejerbidrag indregnes i det år, indtægterne vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til renholdelse af ejendom, herunder ejendomspasning, vedligeholdelse, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2014

Note		2014	2013
	Indtægter		
	Fællesbidrag	2.445.000	3.111.709
7	Andre indtægter	158.987	165.312
		<u>2.603.987</u>	<u>3.277.021</u>
	Omkostninger		
1	Afgifter og forsikring	673.134	655.919
2	Ejendomsopsørgelse	431.694	446.637
	Elektricitet	138.902	82.135
3	Administration	293.014	268.414
4	Vedligeholdelse	435.507	379.826
5	Større vedligeholdelsesarbejder	660.771	1.025.329
6	Abonnementer	34.799	26.380
		<u>2.667.821</u>	<u>2.884.640</u>
	Resultat før finansielle poster	-63.834	392.381
	Finansielle indtægter	2.996	1.050
	Resultat før indbetaling til byggekonto	<u>-60.838</u>	<u>393.431</u>
	Indbetalt til byggekonto	38.177	38.153
	Resultat i alt	<u>-22.661</u>	<u>431.584</u>

Balance pr. 31. december 2014

Aktiver

Note		2014	2013
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender:		
	Mellemregning medlemmer	2.172	0
	Diverse tilgodehavender	39.731	30.703
8	Varmeregnskab	67.285	14.688
9	Fælleslån, tag- og vinduesrenovering	<u>5.377.244</u>	<u>5.641.151</u>
		<u>5.486.432</u>	<u>5.686.542</u>
	Likvide midler		
	Sparekassen Sjælland 1040, driftkonto	3.109.476	864.044
	Sparekassen Sjælland 4986, indfrielseskonto	0	3.431.767
	Danske Bank 0137	0	266
		<u>3.109.476</u>	<u>4.296.077</u>
	Aktiver	<u>8.595.908</u>	<u>9.982.619</u>

Balance pr. 31. december 2014

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
11	Egenkapital	<u>3.036.873</u>	<u>3.059.534</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning medlemmer	2.683	4.137
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.160	398.338
	Refusion af fællesbidrag	0	22.466
	Sparekassen Sjælland 1065, byggekredit	<u>5.368.192</u>	<u>6.498.144</u>
		<u>5.559.035</u>	<u>6.923.085</u>
	Passiver	<u>8.595.908</u>	<u>9.982.619</u>

Budgetsammenligning for året 1. januar - 31. december 2014

	Regnskab	Budget	Budget- afvigelse
Indtægter			
Fællesbidrag ¹	2.445.000	2.445.000	0
Diverse indtægter	158.987	165.000	-6.013
	<u>2.603.987</u>	<u>2.610.000</u>	<u>-6.013</u>
Omkostninger			
Afgifter og forsikring	673.134	683.000	9.866
Ejendomspasning	431.694	525.000	93.306
Elektricitet	138.902	85.000	-53.902
Administration	293.014	294.000	986
Vedligeholdelse	435.507	400.000	-35.507
Større vedligeholdsesarbejder	660.771	550.000	-110.771
Abonnementer	34.799	0	-34.799
	<u>2.667.821</u>	<u>2.537.000</u>	<u>-130.821</u>
Resultat før finansielle poster	-63.834	73.000	-136.834
Finansielle indtægter	2.996	0	2.996
Resultat før indbetaling til byggekonto	<u>-60.838</u>	<u>73.000</u>	<u>-133.838</u>
Indbetalt til byggekonto	38.177	0	38.177
Resultat i alt	<u>-22.661</u>	<u>73.000</u>	<u>-95.661</u>

¹Budgettede fællesbidrag efter optagelse af fælleslån

Noter til regnskabet

	2014	2013
Note 1 - Afgifter og ejendomsforsikring		
Renovation	274.488	240.195
Vandafgift	273.642	293.392
Ejendomsforsikring	125.004	122.332
	<u>673.134</u>	<u>655.919</u>
Note 2 - Ejendomspasning		
Vicevært	306.223	308.908
Rengøring, vinduespolering, arbejdsskadeforsikring m.v.	125.471	135.599
Snerydning og vejsalt	0	2.130
	<u>431.694</u>	<u>446.637</u>
Note 3 - Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	139.500	138.000
Anden administration, optagelse af fælleslån	0	13.125
Revisionshonorar	16.500	16.000
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	35.725	42.998
Konsulenthonorar, ingeniør	29.816	0
Porto og gebyrer	11.896	16.841
IT	32.097	0
Klapstole og klapborde	5.985	0
Diverse kontorudgifter	620	3.723
Andre ejerforeningsudgifter, herunder generalforsamling og møder	20.876	20.206
Gårdfest	0	17.521
	<u>293.014</u>	<u>268.414</u>
Note 4 - Vedligeholdelsesomkostninger		
Murer	28.009	17.031
Tømrer og snedker	60.335	22.180
Maler	13.084	22.859
Blikkenslager	48.922	58.187
Centralvarmeanlæg	9.914	40.109
Vaskeri	24.631	39.488
Elektriker	111.461	21.546
Haveanlæg	27.148	9.982
Porttelefon	2.069	31.913
Låse og nøgler	25.244	16.833
Kloakarbejde	11.577	21.095
Glarmester	-20.515	0
Smed og mekaniker	14.894	1.358
Faldstammer	34.335	36.791
Andre håndværkere	9.465	11.266
Oprydning	11.758	20.576
Materialeindkøb	23.176	8.612
	<u>435.507</u>	<u>379.826</u>

Noter til regnskabet

	2014	2013
Note 5 - Større vedligeholdelsesarbejder		
Tagrenovering	2.250	430.638
Gårdrenovering	172.568	0
Ekstraarbejde renovering	0	138.383
Trappe, døre, kælderdøre samt elarbejde	166.253	182.071
Faldstammer	136.910	15.622
Udskiftning af nedløbsrør mv.	0	17.091
Malerarbejde	144.776	216.589
Nyt låsesystem	0	24.935
Dørtelefon	38.014	0
	<u>660.771</u>	<u>1.025.329</u>
Note 6 - Abonnementer		
Elektrolyse-service	13.379	11.600
Diverse abonnementer	0	500
Bryggenet	21.420	14.280
	<u>34.799</u>	<u>26.380</u>
Note 7 - Andre indtægter		
Vaskeri	115.437	116.012
Leje kælder- og loftsrum	43.550	49.300
	<u>158.987</u>	<u>165.312</u>
Note 8 - Varmeregnskab		
Indbetalte a conto bidrag	-571.250	-565.600
Afholdte udgifter	638.535	580.288
	<u>67.285</u>	<u>14.688</u>
Note 9 - Fælleslån, tag- og vinduesrenovering		
Udført arbejde primo	9.072.716	6.083.484
Fælleslånsrenter i 2014	268.172	2.989.232
	<u>9.340.888</u>	<u>9.072.716</u>
Indfrielse og ydelser	-3.963.644	-3.431.565
Saldo ultimo	<u>5.377.244</u>	<u>5.641.151</u>
Note 10 - Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Håndværkere m.v.	107.839	326.729
Mellemregning ATZ	28.425	20.125
Lønsumsafgift	2.811	2.640
A-skat	3.620	4.184
Feriepengeforpligtelse	27.965	28.660
Indfrielsesgebyrer	1.000	0
Revisionshonorar	16.500	16.000
	<u>188.160</u>	<u>398.338</u>

Noter til regnskabet

	2014	2013
Note 11 - Egenkapital		
Fremført resultat		
Saldo primo	2.731.789	2.338.358
Årets resultat	<u>-60.838</u>	<u>393.431</u>
Fremført resultat til næste år	<u>2.670.951</u>	<u>2.731.789</u>
Byggekonto		
Saldo primo	327.745	289.592
Indbetalt i året	<u>38.177</u>	<u>38.153</u>
Saldo ultimo	<u>365.922</u>	<u>327.745</u>
Egenkapital i alt	<u>3.036.873</u>	<u>3.059.534</u>