

Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Statusbog

Ejerforeningen Sandalsparken

Sandalsparken 106
3660 Stenløse

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den 25. april 2017

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 Niels Juul-Hansen Ib Christensen	Formand
Administrator	Advokat Johan Schwarz-Nielsen	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød	

Ledelsesberetning

Årsberetning 2016 for Ejerforeningen Sandalsparken

Følgende større reparationer og vedligeholdelser er udført i 2016

- Udskiftning af de resterende 35 hoveddøre
- Beskæring af ødelagte birketræer
- Plantning af kirsebærlaubærbuske mellem opgang C og F
- Udskiftning af varmekedel (se nedenfor)

Planlagte reparationer og vedligeholdelser i 2017

- Reparation og maling af flere altaner
- Maling af rækværk på svalegange mv.
- Opsætning af ekstra gelænder i alle opgange
- Reparation af huller i hegnet ud mod Toftholmvej

Kommende opgaver:

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

Der opstod en utæthed i varmekedlen, og da det viste sig, at skaden ikke kunne repareres, havde vi flere forhandlinger med kedelfirmaet Bosch Boderus og BWT HOH A/S, som har stået for vandbehandlingen. Da varmesæsonen var nært forestående, blev der indgået et forlig, og der blev installeret en ny kedel.

Enkelte beboere har flere gange i vinterens løb været generet af unge mennesker, der opholder sig nederst i trappeopgangene, og de har ofte røget hash, har været højroastede og har efterladt affald. Jørgen har et tæt samarbejde med SSP, og han har ligeledes været i kontakt med politiet, som siger, at vi skal ringe til dem, når vi observerer, at de unge mennesker er der. På politiets foranledning er der nu opsat skilte i alle opgange, der gør opmærksom på, at ophold i opgange og kælder er forbudt.

Som altid sørger Jørgen for småreparationer og den daglige vedligeholdelse af de grønne områder, og mange har en mening om, hvordan her skal se ud, og hvad der skal laves, og det er også helt i orden. Men vi vil bede om, at man kontakter bestyrelsen, hvis noget trænger til at blive ordnet, og så taler vi med Jørgen om det.

Ledelsesberetning (fortsat)

Igen i år må vi henstille til, at beboerne overholder reglerne for affaldssortering. Nu har vi også fået papcontainer, som selvfølgelig kun må indeholde pap. Andre større effekter stilles ved siden af den blå container, som står på parkeringspladsen ved vestblokken. Kontakt venligst viceværtten på tlf. 22 26 96 18, hvis I er i tvivl.

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

På bestyrelsens vegne

Inge Rasmussen
formand

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejerforeningen Sandalsparken.


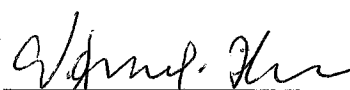

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

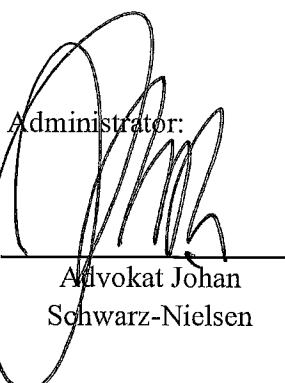
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egedal, den 5. april 2017

I bestyrelsen:

		
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Inge Rasmussen	Niels Juul-Hansen	Ib Christensen
<i>Formand</i>		

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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 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 foreningens 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 foreningen 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 5. april 2017

Piaster Revisorerne,

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 25 16 00 37



Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Budget 2017 <i>ej revideret</i>	Budget 2016 <i>ej revideret</i>		Note	Regnskab 2016	Regnskab 2015
2.729.875	2.729.875	Ejerbidrag efter fordelingstal		2.682.926	2.636.972
32.000	27.000	Udlejning af garager		32.375	27.000
4.000	6.000	Udlejning af fælleslokale		4.800	6.310
	0	Renteindtægter		0	69
2.765.875	2.762.875	Indtægter		2.720.101	2.670.351
110.000	140.000	Elektricitet		109.658	138.843
55.000	54.000	Varmeregnskab		54.565	77.815
387.000	549.000	Almindelig vedligeholdelse	1	439.011	429.670
400.000	660.000	Særlig vedligeholdelse	2	670.148	372.342
37.000	27.500	Servicekontrakter		33.716	26.821
127.000	119.000	Forsikringer		118.849	111.794
371.786	345.193	Vicevært, afløsning m.v.	3	336.312	388.800
43.000	42.560	TV		42.615	41.522
60.000	0	Leasing af traktor		9.283	0
164.800	160.000	Administration		160.000	160.000
30.000	30.000	Revision		30.000	30.688
0	0	Advokat		25.000	0
25.000	37.000	Kontorhold og gebyr	4	24.770	26.443
0	0	Afskrivninger		0	27.019
40.000	62.000	Renteomkostninger		59.447	90.171
1.850.586	2.226.253	Omkostninger		2.113.374	1.921.928
915.289	536.622	Årets resultat		606.727	748.423
-851.149	-605.000	Afdrag på bankgæld		-682.823	-726.630
0	0	Afskrivninger		0	27.019
64.140	-68.378	Årets likviditetsmæssige resultat		-76.096	48.812

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Varmeregnskab, igangværende	5	0	70.110
Vandregnskab, igangværende	6	87.643	51.183
Andre tilgodehavender	7	113.653	11.310
Periodeafgrænsningsposter	8	29.837	27.852
Kortfristede tilgodehavender		231.133	160.455
Likvide beholdninger		1.000	51.222
Omsætningsaktiver		232.133	211.677
Aktiver i alt		232.133	211.677

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Egenkapital	9	-1.043.701	-1.650.428
Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)	10	1.018.483	1.701.306
Gæld til pengeinstitutter (foreningskonto)		3.739	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11	59.971	102.962
Varmeregnskab, igangværende	5	126.231	0
Anden gæld	12	55.060	49.987
Deposita		12.350	7.850
Gældsforpligtelser		1.275.834	1.862.105
Passiver i alt		232.133	211.677
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Leasingforpligtelser	14		

Noter

	2016	2015
1 Almindelig vedligeholdelse		
VVS	109.073	79.505
Elektriker	10.682	22.175
Murer	12.013	16.010
Haveanlæg	58.673	51.311
Tømrer	60.312	64.993
Malerarbejde	33.656	23.925
Glarmester	1.770	16.145
Vandmålere	0	15.085
Traktor og maskinreparationer	51.470	31.894
Containerleje	20.781	21.009
Glatførebekæmpelse, salt m.v.	4.323	14.038
Rengøringsartikler	1.210	4.018
Vinduespudser	4.688	4.500
Kloakrensning	5.935	33.215
Småanskaffelser	4.519	18.350
Nøgler og låse	3.468	1.875
Vedligeholdelse fyr og centralvarme	48.064	0
Antenneudgifter	3.749	10.614
Kloakreparation	4.625	1.008
	439.011	429.670
2 Særlig vedligeholdelse		
Udendørsarealer	21.363	0
Rækværk på altaner	0	58.481
Selskabslokaler	10.910	4.955
Udskiftning af hoveddøre	539.000	296.856
Udskiftning af kedel	98.875	0
Viceværtrum	0	12.050
	670.148	372.342

Noter

	2016	2015
3 Vicevært, afløsning m.v.		
Løn til vicevært	311.364	313.025
Regulering af feriepengeforpligtelser	-3.800	8.888
Ferie og sygeafløser	0	63.871
Refusion af sygedagpenge	0	-30.000
Lønsumsafgift	19.237	23.890
Omkostninger til social sikring	3.904	6.180
Telefon	3.494	2.946
Arbejdstøj	2.113	0
	336.312	388.800
4 Kontorhold og gebyr		
Bestyrelses- og generalforsamlingsudgifter	4.312	7.125
Gaver m.v.	1.861	2.107
Gebyrer	15.858	14.830
Diverse administrationsomkostninger	2.739	2.381
	24.770	26.443
5 Varmeregnskab, igangværende		
Årets forbrug	723.563	919.904
Opkrævet a conto	-849.794	-849.794
	-126.231	70.110
6 Vandregnskab, igangværende		
Årets forbrug	327.648	259.359
Opkrævet a conto	-240.005	-208.176
	87.643	51.183
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, årsopgørelse varme 2016	108.853	0
Tilgodehavende, udlejning af fælleslokale	4.800	6.310
Øvrige tilgodehavender	0	5.000
	113.653	11.310

Noter

	2016	2015
8 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	29.837	27.852
	<u>29.837</u>	<u>27.852</u>
9 Egenkapital		
Grundfond 1. januar	25.892	25.892
Grundfond 31. december	25.892	25.892
Overført resultat pr. 1. januar	-1.676.320	-2.424.743
Årets resultat	606.727	748.423
Overført resultat pr. 31. december	-1.069.593	-1.676.320
Egenkapital pr. 31. december	<u>-1.043.701</u>	<u>-1.650.428</u>
10 Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	167.334	1.096.306
Langfristet del	167.334	1.096.306
Afdrag der forfalder inden for 1 år	851.149	605.000
	<u>1.018.483</u>	<u>1.701.306</u>
<p>I regnskabsåret 2016 er betalt en samlet ydelse til bank på kr. 740.920, hvoraf afdragene udgør kr. 682.822 og renter kr. 58.098.</p>		
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldig revisor	30.000	30.000
Skyldig el	11.112	34.044
Øvrige skyldige omkostninger	18.859	38.918
	<u>59.971</u>	<u>102.962</u>

Noter

	2016	2015
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	8.890	8.957
Skyldig lønsumsafgift	32	0
Skyldig ATP	852	810
Skyldig feriepengeforpligtelser	33.500	37.300
Skyldigt varme- og vandregnskab, tidligere år	8.567	0
Mellemregning administrator	300	0
Øvrige skyldige omkostninger	2.919	2.920
	55.060	49.987

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 2016 i alt kr. 1.656.000.

14 Leasingforpligtelser

Foreningen har indgået en operationel leasingaftale med en restløbetid på 58,5 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 4.967, svarende til en restforpligtelse på i alt kr. 290.570.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.