Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10
5000 Odense C

Regnskab 2016

Budget 2017

Indholdsfortegnelse:

	Side:
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Administrators regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3+4
Resultatopgørelse 2016	5
Balance pr. 31. december 2016	6
Noter	7-9
Budget 2017	10

ADMINISTRATION:

LEA Ejendomspartner as
Jernbanegade 25, 2. sal
6000 Kolding

REVISION:

Deloitte

Godkendt på administrationsfælles-
skabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2017

Dirigent

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforening: Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10, 5000 Odense C
Matrikel nr. 537c Åløkkegård Hgd, Odense jorder

Stiftende generalforsamling med valg af bestyrelse d. 8. oktober 2008
Regnskabsåret er kalenderåret.

Antal boliger: 31

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med bogføringsloven og god regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af administrationsfællesskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. april 2017

Jens Bo Kristiansen | Erik Nielsen | Kresten Mehl

ADMINISTRATORS REGNSKABSPÅTEGNING

Efterstående regnskab med tilhørende noter er udarbejdet på baggrund af den af os foretagne bogføring.

Kolding, den 26. april 2017

LEA Ejendomspartner as

Kim Føgtmann Johannson | Henrik Sielemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Administrationsfællesskabet Broen
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Administrationsfællesskabet Broen for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med god regnskabsskik.

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
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Disse sammenligningstal har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. 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.

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. Fejlinformation 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.
- 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 bl.a. 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.

Odense, den 26.04.2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Johnny Bækholm
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 2016

Regnskab 2015 t.kr.		Note	Regnskab 2016	Budget 2016 (Ej revideret)
	INDTÆGTER:			
810	Medlemsbidrag	11	809.600	809.600
0	Renteindtægter pengeinstitut		36	400
92	Ekstraordinære indtægter		0	0
902	**Indtægter i alt**		**809.636**	**810.000**
	UDGIFTER:			
131	Bidrag til Ejerforeningen Promenaden		54.250	54.250
13	Bidrag til Parkeringslauget Promenaden		26.137	26.150
42	Forsikringer		43.156	43.200
68	Renovation		68.315	70.000
60	Vicevært	1	65.019	60.500
107	Elevator, elevatortelefon	2	21.408	25.100
49	Renholdelse, vinduespolering		48.468	49.200
5	Fælles vand og varme		26.854	26.850
82	Elforbrug fællesarealer		82.658	84.000
98	Vedligeholdelse	3	39.628	98.000
17	Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	4	20.481	17.000
18	Bestyrelsesudgifter	5	14.299	18.000
0	Administrationshonorar		49.600	49.600
8	Revision		7.825	7.700
3	Gebyrer		3.638	3.400
19	Diverse udgifter	6	10.664	15.500
80	Facaderenovering (vedligeholdelsesfond)		250.000	250.000
800	**Udgifter i alt**		**832.399**	**898.450**
102	**Årets resultat overføres til egenkapital**		**-22.763**	**-88.450**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

Regnskab 2015 t.kr.	AKTIVER:		Note	Regnskab 2016
	Likvide beholdninger			
372	Danske Bank, driftskonto			598.350
	Tilgodehavender			
	Varmeregnskab			
	Indbetalt fra ejere	-287.400		
-39	Varmeudgifter	226.080		-61.320
	Vandregnskab			
	Indbetalt fra ejere	-144.900		
17	Vandudgifter	141.294		-3.606
	Periodisering	36.663	7	
60	Diverse tilgodehavende	14.539	8	51.202
410	**Aktiver i alt**			**584.626**
	PASSIVER:			
	Egenkapital			
	Saldo primo	86.035		
86	Årets resultat	-22.763		63.272
	Henlæggelser			
	Vedligeholdelsesfond			
	Saldo primo	305.600		
	Årets udgifter	-84.703	9	
306	Årets henlæggelser	250.000		470.897
	Skyldige omkostninger			
	Skyldig revision	7.700		
	Diverse skyldige omkostninger	13.318	10	
	Forudbetalt medlemmer	1.825		
18	Kreditorer	27.614		50.457
410	**Passiver i alt**			**584.626**

NOTER

	Regnskab 2016
1 Vicevært:	
Ordinært honorar	57.224
Fællestoilet, vande fælles tagterrasser	7.795
Vicevært i alt	**65.019**
2 Elevator, elevatortelefon:	
Lovpligtig elevatoreftersyn	15.632
Elevator, alarmlinie	4.058
Vagtudkald, justering af etagedør	1.718
Elevator, elevatortelefon i alt	**21.408**
3 Vedligeholdelse:	
Reparation utæt vinduesparti nr. 6, st.	1.499
Reparation af lås imellem trappe og vindfang nr. 6, 3.sal	1.436
Diverse nøgler	596
Reparation af sokkel	2.000
Reparation af fælles WC	932
Reparation af pumpestation	17.184
Nøddesten på fællesområde	12.250
Nye måtter opgang 6+8	1.105
Diverse pærer, småanskaffelser m.v.	2.626
Vedligeholdelse i alt	**39.628**
4 Vedligeholdelse herunder serviceaftaler:	
Service Dansk Skraldesug	5.753
Serviceeftersyn af pumper	5.713
Service ventilationsanlæg	1.831
Måtteleje m.m.	7.184
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler i alt	**20.481**
5 Bestyrelsesudgifter:	
Bestyrelsesmøder	3.049
Skattefri godtgørelse, bestyrelsesmedlemmer	11.250
Bestyrelsesudgifter i alt	**14.299**

6 Diverse udgifter:	
Porto m.m	1.388
Generalforsamling, beboermøder	9.276
Diverse udgifter i alt	**10.664**
7 Periodisering:	
Forsikring 01.01 - 31.10.2017	36.663
Periodisering i alt	**36.663**
8 Diverse tilgodehavende:	
AsFyn - årsopgørelse vand 2016	14.539
Diverse tilgodehavende i alt	**14.539**
9 Vedligeholdelsesfond - Årets udgifter:	
Desinficering af facader, tagterrasser	84.703
Vedligeholdelsesfond - Årets udgifter i alt	**84.703**
10 Diverse skyldige omkostninger:	
Bestyrelsesgodtgørelse	11.250
AsFyn - årsopgørelse varme 2016	1.017
AsFyn - 4 kvt. opgørelse el 2016	1.051
Diverse skyldige omkostninger i alt	**13.318**

NOTE 11

Lejlighed nr.	Adresse	Fordelings-tal	Indbetalt fællesudgifter 2016	Fællesudgif-ter 2016 pr. mdr.	Fællesudgif-ter pr. 1. Januar 2017 pr. md. (10 mdr.)
660-649-1-2	Promenadebyen 6, st.	128	22.836	1.903	1.903
660-649-2-2	Promenadebyen 6, 1. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-3-2	Promenadebyen 6, 1. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-4-2	Promenadebyen 6, 2. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-5-2	Promenadebyen 6, 2. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-6-2	Promenadebyen 6, 3. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-7-2	Promenadebyen 6, 3. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-8-2	Promenadebyen 6, 4. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-9-2	Promenadebyen 6, 4. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-10-4	Promenadebyen 6, 5. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-11-2	Promenadebyen 6, 5. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-12-2	Promenadebyen 6, 6. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-13-2	Promenadebyen 6, 6. th.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-14-2	Promenadebyen 6, 7. tv.	146	26.047	2.171	2.171
660-649-15-2	Promenadebyen 6, 7. th.	180	32.113	2.676	2.676
660-649-16-2	Promenadebyen 8, st.	116	20.695	1.725	1.725
660-649-17-2	Promenadebyen 8, 1. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-18-2	Promenadebyen 8, 1. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-19-2	Promenadebyen 8, 2. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-20-4	Promenadebyen 8, 2. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-21-2	Promenadebyen 8, 3. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-22-2	Promenadebyen 8, 3. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-23-2	Promenadebyen 8, 4. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-24-2	Promenadebyen 8, 4. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-25-2	Promenadebyen 8, 5. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-26-2	Promenadebyen 8, 5. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-27-2	Promenadebyen 8, 6. tv.	131	23.371	1.948	1.948
660-649-28-2	Promenadebyen 8, 6. th.	167	29.794	2.483	2.483
660-649-29-2	Promenadebyen 8, 7. tv.	203	36.216	3.018	3.018
660-649-30-4	Promenadebyen 8, 7. th.	265	47.277	3.940	3.940
660-649-31-2	Promenadebyen 10, st.	140	24.977	2.081	2.081
I alt		**4.538**	**809.600**	**67.467**	**67.467**

BUDGET 2017
(Ej revideret)

INDTÆGTER:	
Medlemsbidrag	674.700
Renteindtægt	100
Indtægter i alt	**674.800**
UDGIFTER:	
Bidrag til Ejerforeningen Promenaden	54.800
Bidrag til Parkeringslauget Promenaden	25.800
Forsikringer	44.200
Renovation	70.000
Vicevært	66.500
Elevator, elevatortelefon	50.000
Renholdelse, vinduespolering	49.500
Fælles vand og varme	13.350
Elforbrug fællesarealer	84.000
Energimærke	15.000
Vedligeholdelse	45.000
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	21.000
Udarbejdelse af varme- og vandregnskaber	10.000
Bestyrelsesudgifter	18.000
Administrationshonorar	43.800
Revision	7.850
Gebyrer	4.000
Diverse udgifter	12.000
Hensættelse til vedligeholdelsesfond	0
Udgifter i alt	**634.800**
Årets resultat	**40.000**