Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10
5000 Odense C

Regnskab 2017

Budget 2018

Indholdsfortegnelse:

	Side:
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Administrators regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3+4
Resultatopgørelse 2017	5
Balance pr. 31. december 2017	6
Noter	7-9
Budget 2018	10

ADMINISTRATION:

LEA Ejendomspartner as
Jernbanegade 25, 2. sal
6000 Kolding

REVISION:

Deloitte

Godkendt på administrationsfælles-
skabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2018

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 2017

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 25. april 2018

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 25. april 2018

LEA Ejendomspartner as

Kim Fogtmann Johannson | Henrik Sielemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Administrationsfællesskabet Broen
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Administrationsfællesskabet Broen for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 2017 valgt at medtage det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2017. 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 25. april 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Johnny Bækholm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29445

RESULTATOPGØRELSE 2017

Regnskab 2016 t.kr.		Note	Regnskab 2017	Budget 2017 (Ej revideret)
	INDTÆGTER:			
810	Medlemsbidrag	10	674.667	674.700
0	Renteindtægter pengeinstitut		0	100
0	Ekstraordinære indtægter		20.154	0
810	**Indtægter i alt**		**694.820**	**674.800**
	UDGIFTER:			
54	Bidrag til Ejerforeningen Promenaden		54.762	54.800
26	Bidrag til Parkeringslauget Promenaden		25.816	25.800
43	Forsikringer		44.098	44.200
68	Renovation		60.210	70.000
65	Vicevært	1	66.813	66.500
21	Elevator, elevatortelefon	2	38.664	50.000
48	Renholdelse, vinduespolering		48.468	49.500
27	Fælles vand og varme		13.030	13.350
83	Elforbrug fællesarealer		82.774	84.000
0	Energimærke		14.619	15.000
40	Vedligeholdelse	3	46.799	45.000
20	Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	4	15.316	21.000
0	Udarbejdelse af varme- og vandregnskaber		10.000	10.000
14	Bestyrelsesudgifter	5	13.809	18.000
50	Administrationshonorar		43.784	43.800
8	Revision		8.150	7.850
4	Gebyrer		3.795	4.000
11	Diverse udgifter	6	9.487	12.000
250	Facaderenovering (vedligeholdelsesfond)		0	0
832	**Udgifter i alt**		**600.393**	**634.800**
-22	**Årets resultat overføres til egenkapital**		**94.428**	**40.000**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

Regnskab 2016 t.kr.	AKTIVER:		Note	Regnskab 2017
	Likvide beholdninger			
598	Danske Bank, driftskonto			708.259
	Tilgodehavender			
	Varmeregnskab			
	Indbetalt fra ejere	-287.400		
-61	Varmeudgifter	221.536		-65.864
	Vandregnskab			
	Indbetalt fra ejere	-145.200		
-4	Vandudgifter	125.207		-19.993
	Periodisering	37.180	7	
51	Diverse tilgodehavende	15.623	8	52.803
584	**Aktiver i alt**			**675.205**
	PASSIVER:			
	Egenkapital			
	Saldo primo	63.272		
63	Årets resultat	94.428		157.700
	Henlæggelser			
	Vedligeholdelsesfond			
	Saldo primo	470.897		
	Arets udgifter	0		
471	Årets henlæggelser	0		470.897
	Skyldige omkostninger			
	Skyldig revision	7.850		
	Diverse skyldige omkostninger	23.495	9	
	Forudbetalt medlemmer	0		
50	Kreditorer	15.263		46.608
584	**Passiver i alt**			**675.205**

NOTER

	Regnskab 2017
1 Vicevært:	
Ordinært honorar	58.363
Fællestoilet, vande fælles tagterrasse	8.450
Vicevært i alt	**66.813**
2 Elevator, elevatortelefon:	
Lovpligtig inspektion	3.125
Lovpligtig service	16.046
Elevator, alarmlinie	3.221
Vagtudkald	16.272
Elevator, elevatortelefon i alt	**38.664**
3 Vedligeholdelse:	
Udskiftning af defekt dørlås ml. gårdhave og kældertrappe	6.856
Nøgleafbryder til Techem	1.524
Diverse nøgler, dørhåndtag	1.980
Techem - nye fælles målere	6.034
Brandsikring 2 skakte	4.684
Reparation af paniklampe nr. 6 ved nedgang til kælder	2.285
Rep. af dørtelefon nr. 6	2.994
Diverse pærer	3.018
Gasgrill fællesområde	4.299
Nøddesten på Broens Vestside	13.125
Vedligeholdelse i alt	**46.799**
4 Vedligeholdelse herunder serviceaftaler:	
Service Dansk Skraldesug	0
Service pumper	5.713
Service ventilationsanlæg og brandspjæld	2.470
Måtteleje	7.133
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler i alt	**15.316**
5 Bestyrelsesudgifter:	
Bestyrelsesmøder	2.559
Skattefri godtgørelse, bestyrelsesmedlemmer	11.250
Bestyrelsesudgifter i alt	**13.809**

6 Diverse udgifter:	
Porto m.m	1.329
Generalforsamling, beboermøder	7.535
Gaver, blomster	623
Diverse udgifter i alt	**9.487**
7 Periodisering:	
Forsikring 01.01 - 31.10.2018	37.180
Periodisering i alt	**37.180**
8 Diverse tilgodehavende:	
Parkeringslauget reg. af bidrag 2017	4
AsFyn - årsopgørelse vand 2017	7.249
AsFyn - årsopgørelse varme 2017	8.370
Diverse tilgodehavende i alt	**15.623**
9 Diverse skyldige omkostninger:	
Bestyrelsesgodtgørelse	11.250
Vand- og varmeregnskabshonorar 2017	10.000
AsFyn - 4 kvt. opgørelse el 2017	2.245
Diverse skyldige omkostninger i alt	**23.495**

NOTE 10

Lejlighed nr.	Adresse	Fordelings-tal	Indbetalt fællesudgifter 2017	Fællesudgifter 2017 pr. mdr.	Fællesudgifter pr. 1. Januar 2018 pr. md.
660-649-1-2	Promenadebyen 6, st.	128	19.030	1.903	1.713
660-649-2-2	Promenadebyen 6, 1. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-3-2	Promenadebyen 6, 1. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-4-2	Promenadebyen 6, 2. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-5-2	Promenadebyen 6, 2. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-6-2	Promenadebyen 6, 3. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-7-2	Promenadebyen 6, 3. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-8-2	Promenadebyen 6, 4. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-9-2	Promenadebyen 6, 4. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-10-4	Promenadebyen 6, 5. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-11-2	Promenadebyen 6, 5. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-12-2	Promenadebyen 6, 6. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-13-2	Promenadebyen 6, 6. th.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-14-2	Promenadebyen 6, 7. tv.	146	21.706	2.171	1.954
660-649-15-2	Promenadebyen 6, 7. th.	180	26.761	2.676	2.408
660-649-16-2	Promenadebyen 8, st.	116	17.246	1.725	1.552
660-649-17-2	Promenadebyen 8, 1. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-18-2	Promenadebyen 8, 1. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-19-2	Promenadebyen 8, 2. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-20-4	Promenadebyen 8, 2. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-21-2	Promenadebyen 8, 3. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-22-2	Promenadebyen 8, 3. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-23-2	Promenadebyen 8, 4. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-24-2	Promenadebyen 8, 4. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-25-2	Promenadebyen 8, 5. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-26-2	Promenadebyen 8, 5. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-27-2	Promenadebyen 8, 6. tv.	131	19.476	1.948	1.753
660-649-28-2	Promenadebyen 8, 6. th.	167	24.828	2.483	2.235
660-649-29-2	Promenadebyen 8, 7. tv.	203	30.180	3.018	2.716
660-649-30-4	Promenadebyen 8, 7. th.	265	39.398	3.940	3.546
660-649-31-2	Promenadebyen 10, st.	140	20.814	2.081	1.873
I alt		**4.538**	**674.667**	**67.467**	**60.720**

BUDGET 2018
(Ej revideret)

INDTÆGTER:

Medlemsbidrag	728.640
Renteindtægt	0
Indtægter i alt	**728.640**

UDGIFTER:

Bidrag til Ejerforeningen Promenaden	58.700
Bidrag til Parkeringslauget Promenaden	25.250
Forsikringer	44.800
Renovation	53.100
Vicevært	68.200
Elevator, elevatortelefon	50.000
Renholdelse, vinduespolering	49.500
Elforbrug fællesarealer	84.000
Vedligeholdelse	45.000
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	21.450
Udarbejdelse af varme- og vandregnskaber	10.200
Bestyrelsesudgifter	14.100
Administrationshonorar	44.600
Revision	8.000
Gebyrer	4.000
Diverse udgifter	9.700
El på fællesområdet i årene 2012-2017	34.200
Renovering af forrum i kælderetage	200.000
Udgifter I alt	**824.800**
Årets resultat	**-96.160**

Resultatdisponering:

Overføres til egenkapital	103.840
Overføres til vedligeholdelsesfond	-200.000