

Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2018

Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	4
Bestyrelsens beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Balance	8
Resultatopgørelse	9
Noter	10
Urevideret budget for 2019	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar–31. december 2018 for Grundejerforeningen Skovhuskrogen.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og grundejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

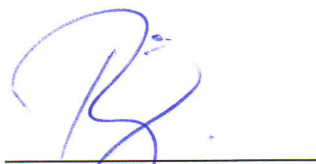
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

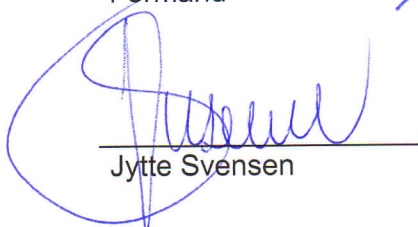
Værløse, den 3. marts 2019

I bestyrelsen:


Martin Laue Brodersen
Formand

Jens R. Rasmussen


Peter Krüger
Kasserer


Jytte Svensen


Mads Winge-Petersen

Revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Skovhuskrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 (regnskabsåret 2018). Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og grundejerforeningens vedtægter.

Bestyrelsen ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og grundejerforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med gældende standarder om revision. Dette kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for grundejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt grundejerforeningens vedtægter.

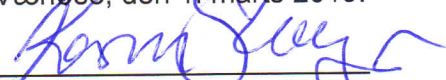
Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Grundejerforeningens har i overensstemmelse med grundejerforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for regnskabsåret 2018. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Endelig er bestyrelsens forslag til budget for 2019 inkluderet i årsrapporten for regnskabsåret 2018 på side 11-12. Forslag til budget for 2019 har ikke været underlagt revision.

Værløse, den 1. marts 2019.


Karen Skriver Lauger (#17)

Foreningsoplysninger

Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Skovhuskrogen 25

3500 Værløse

Telefon (formand): +45 51 19 60 19
Hjemmeside: www.skovhuskrogen.dk
E-mail: formand@skovhuskrogen.dk

Stiftet: 1. december 2012
Hjemstedskommune: Furesø
Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2018

Bestyrelse

Martin Laue Brodersen, formand
Peter Krüger, kasserer
Jens R. Rasmussen
Jytte Svensen
Mads Winge-Petersen

Jonas Gundersen (suppleant)
Filip Stefanovski (suppleant)

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. marts 2019 kl. 19.00 i fælleshuset, Skovhuskrogen 25, 3500 Værløse.

Bestyrelsens beretning

De samlede driftsomkostninger for 2018 er noget lavere end budgetteret. Dette har givet året et overskud på kr. 57.967, hvoraf der så er hensat kr. 17.000 til vedligeholdelse jf. tidligere generalforsamlingsbeslutning. Årsagerne til det ret store overskud uddybes her:

- Fælleshuset har været udlejet mere end forventet, hvilket giver en højere lejeindtægt end forventet.
- Ydermere er rykkergebyrer for for silde betaling af kontingent og administrative omkostninger, som foreningen er begyndt at opkræve af ejendomsmæglere ved salg, indtægter, som ikke var budgetteret.
- Der er brugt lidt mindre på generalforsamling og bestyrelsesmøder/julefrokost, hvilket skyldes færre deltagere end normalt.
- Vores elforbrug har været lavere i år end budgetteret, hvilket skyldes tilbagebetaling af for meget opkrævet i 2017.
- Foreningen har også fået kr. 6.000 tilbage i for meget opkrævet vandafledning, hvilket gør at der er en positiv post på omkostninger til vand. Til gengæld er vi blevet opkrævet renovationsafgift for 2017, som gør omkostningerne ved renovation 50% dyrere.
- Vedligeholdelse og nyindkøb til fælleshuset har været mindre end forventet og omfatter bl.a. nye stole, kaffemaskiner, nyt flip-over stativ med blok og opmuring af sokkel ud mod vejen.
- Omkostningerne til rengøring har også været lidt lavere, fordi vi i processen med at skifte rengøringsfirma, havde en pause uden ekstern rengøring.
- Omkostninger til serviceaftaler er blevet lidt dyrere, fordi en regning for service på ventilationssystemet i fælleshuset i 2017, først blev betalt i indeværende regnskabsår.
- Der var budgetteret med kr. 10.000 til vedligeholdelse af fliser, men det har ikke været nødvendigt i 2018, hvorfor beløbet overføres til næste regnskabsår.
- Aktivitetsudvalget har gennemført en række aktiviteter, som primært sker gennem deltagerbetaling, så der har været mindre behov for at inddække underskud. Den primære post til aktivitetsudvalget er foreningens juletræ.
- Til orientering, har det nye bookingsystem nu været i brug i et helt regnskabsår og har kostet foreningen kr. 1.019, hvilket modsvarer 3,6% af indtægterne.

Bemærkninger til balancen:

Ved en beklagelig teknisk fejl var PayPal gebyrer for forudbetalinger af fælleshusleje ikke medtaget i sidste års (2017) årsregnskab, hvorfor der i resultatopgørelsen er tilføjet en ekstraordinær justering på kr. 97. Dette er korrigeret i årets balance, der således nu skulle være retvisende.

Bestyrelsen har besluttet at ændre regnskabspraksis for hvorledes de hensatte forpligtelser vises i balancen som del af passiverne og indgår således ikke i egenkapitalen. Bestyrelsen er af den opfattelse, at dette gør balancen mere læsevenlig og mere gennemskuelig. Den ændrede regnskabspraksis er anvendt på balancen for 2017 for at vise udviklingen korrekt, idet balancen for 2017 forsat stemmer. Så ved sammenligning med Årsrapporten for regnskabsåret 2017 er der altså en mindre teknisk forskel, som ikke påvirker den samlede balance.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grundejerforeningen Skovhuskrogen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt grundejerforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Det i årsregnskabet medtagne budget for regnskabsåret 2018 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 17. april 2018. Endvidere indeholder årsrapporten på side 12 bestyrelsens forslag til budget for 2019 med bemærkninger.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser grundejerforeningens 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 kontingenter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Kontingent til grundejerforeningen og lejeindtægt fra fælleshuset vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Foreningen opnår ikke renteindtægter på foreningens konti.

Skat af årets resultat

Grundejerforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til hensatte forpligtelser.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Anskaffelser der ikke overstiger 10.000 kr. omkostningsføres i regnskabsåret hvor de anskaffes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat.

Andre reserver omfatter beløb opsparet til generel fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter beløb hensat til konkrete fremtidige kontraktbindende investeringer og vedligeholdelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Balance

		31. december 2018	31. december 2017 (*)
AKTIVER			
Tilgodehavender			
			-
		-	-
		-	-
		-	-
Likvide beholdninger	10	339.156	276.191
Aktiver i alt		339.156	276.191
PASSIVER			
Egenkapital PRIMO			
		240.989	204.062
		40.967	36.927
Egenkapital i alt ULTIMO (*)		281.956	240.989
Hensatte forpligtelser (*)			
		17.000	30.000
Hensatte forpligtelser i alt		47.000	30.000
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
	11	10.200	5.202
	12		-
	12	-	-
Gældsforpligtelser i alt		10.200	5.202
Passiver i alt		339.156	276.191
Eventualforpligtelser	13	-	-

*) Egenkapitalen for 2017 er korrigeret i henhold til ny regnskabspraksis, så hensættelserne indgår i beregningen.

Resultatopgørelse

	Note	Regnskab 1/1 - 31/12 2018	Budget 2018 (Urevideret)	Regnskab 2017
Indtægter				
Medlemskontingent	1	316.800	316.800	316.800
Rykkergebyrer		700	-	1.800
Lejeindtægter	2	19.600	18.000	20.851
Øvrige indtægter	3	1.400	-	16.500
Indtægter i alt		338.500	334.800	355.951
Omkostninger				
Administration		916	200	18
Revisor		-	-	-
Bestyrelses- og udvalgsmøder	4	12.186	15.000	14.477
Generalforsamling		368	2.000	1.379
Bestyrelseswebportal + website		2.087	2.000	4.589
Gebyr Fælleshusudlejning		1.019	-	-
Forsikringer		12.265	12.500	12.128
El		26.944	35.000	31.685
Vand	5	- 161	6.000	7.970
Renovation		9.677	6.000	1.868
Vedligehold	6	7.697	25.000	21.418
Nyindkøb fælleshus		13.063	20.000	31.141
Internet Fælleshus		2.865	4.600	4.562
Rengøring Fælleshus		11.705	16.000	8.675
Grønne områder		44.898	50.000	55.245
Flisevedligehold		-	10.000	-
Snerydning		41.865	43.000	32.803
Arbejdsdage		13.003	15.000	12.028
Serviceaftaler	7	73.892	62.000	61.543
Aktiviteter		1.273	5.000	1.698
Andet vedligehold	8	4.875	5.000	15.800
Uforudsete omkostninger		-	-	-
Ekstraordinær justering	9	97	-	-
Omkostninger i alt		280.533	334.300	319.024
Årets resultat		57.967	500	36.927
Forslag til resultatdisponering				
Hensat til vedligeholdelse og ny- /genanskaffelser		- 17.000	- 17.000	
Overført resultat i alt		57.967	500	53.984
Disponeret i alt		40.967	- 16.500	53.984

Noter

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Regnskab 1/1 - 31/12 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
Medlemskontingent	1		
Medlemskontingent (44 hystande af 1.800 kr. pr. kvartal)	316.800	316.800	330.029
	<u>316.800</u>	<u>316.800</u>	<u>330.029</u>
Lejeindtægter	2		
Lejeindtægter for udleje af fælleshus 2018	19.600	18.000	17.656
	<u>19.600</u>	<u>18.000</u>	<u>17.656</u>
Øvrige indtægter	3	-	
Ekstra opkrævet kontingent	-		
Salg af erstatningsnøgler til fælleshuset	400		
Administrationgebyr fra ejendomsmæglere	1.000		
	<u>1.400</u>	-	
Bestyrelse- og udvalgmøder	4		
Julefrokost for bestyrelsen	11.811	15.000	
Bestyrelsesmøder	374		
	<u>12.186</u>	<u>15.000</u>	
Vand	5		
Furesø vandforsyning	302		
Novafos Vandforbrug	781		
Vandafledningsfavgift retur	- 1.244		
	<u>- 161</u>		
Vedligehold Fælleshus	6	25.000	
Service og køkkenudstyr	3.846		
Opmuring af sokkel	2.856		
Sand til sandkassen	995		
	<u>7.697</u>	<u>25.000</u>	
Serviceaftaler	7	62.000	
Service ventilation 2017	6.875		
Rengøring solceller	2.730		
Varmepumpe eftersyn 44 huse	55.000		
Service Ventilation 2018	6.875		
Service varmepump fæl.hus + foredrag	1.225		
Service Falck pulverslugter	1.187		
	<u>73.892</u>	<u>62.000</u>	
Andet Vedligehold	8		
Udskiftning af el-pærer	4.875	-	
	<u>4.875</u>	<u>-</u>	
Justering af egnekapitalen	9		
Ekstraordinær justering af egenkapital for 2017	97	-	
	<u>97</u>	<u>-</u>	

NOTER TIL BALANCEN

Likvide beholdninger	10	Pr. 31/12-2018	Pr. 31/12-2017
Foreningens driftskonto		216.349	193.866
Fælleshuskontoen		105.806	82.326
Konto til hensættelser		17.000	-
		<u>339.156</u>	<u>276.191</u>
Modtagne forudbetalinger	11		
Fælleshusudlejning 2019		8.400	
Modtagne forudbetalinger kontingent		1.800	
		<u>10.200</u>	
Skyldige leverandører	12		
Skyldig til medlemmer		<u>-</u>	
Eventualforpligtelser	13		
Der påhviler ikke grundejerforeningen forpligtelser udover hvad der er indregnet i balancen pr. 31. december 2018.			

Urevideret budget for 2019

Bestyrelsens forslag til budget for 2019 (uændret kontingent)

	Budget 2019	Regnskab 1/1 - 31/12 2018	Budget 2018
Indtægter:			
Medlemskontingent	316.800	316.800	316.800
Rykkergebyrer	0	700	0
Lejeindtægter - fælleshus	20.000	19.600	18.000
Andre driftsindtægter	0	1.400	0
Indtægter i alt	336.800	338.500	334.800
Omkostninger			
Administration	1.000	916	200
Revisor	0	0	0
Bestyrelses- og udvalgsmøder	15.000	12.186	15.000
Generalforsamling	1.000	368	2.000
Bestyrelseswebportal + website	2.000	2.087	2.000
Gebyr Fælleshusudlejning	800	1.019	
Forsikringer	13.000	12.265	12.500
El	30.000	26.944	35.000
Vand	6.000	-161	6.000
Renovation	3.000	9.677	6.000
Vedligehold fælleshus	15.000	7.697	25.000
Nyindkøb fælleshus	15.000	13.063	20.000
Internet Fælleshus	3.000	2.865	4.600
Rengøring fælleshus	13.125	11.705	16.000
Grønne områder	50.000	44.898	50.000
Flisevedligehold	10.000		10.000
Snerydning	42.500	41.865	43.000
Arbejdsdage	15.000	13.003	15.000
Serviceaftaler	66.000	73.892	62.000
Aktiviteter	5.000	1.273	5.000
Andet vedligehold	5.000	4.875	5.000
Uforudsete omkostninger	6.000	0	0
Ekstraordinær justering		97	
Omkostninger i alt	317.425	280.533	334.300
Årets resultat	19.375	57.967	500
Hensættelser			
Hensættelser til vedligehold	17.000	17.000	17.000
Årest resultat efter hensættelser	2.375	40.967	-16.500

Kommentarer til budgettet 2019

Vi budgetterer med et mindre overskud på kr. 2.375 for 2019. Bestyrelsen anbefaler ikke at hæve kontingentet. Vi gennem årene har opbygget en høj egenkapital, og der ses ikke behov for at øge denne yderligere.

- Kontingent fastholdes på kr. 1800 pr. kvartal pr. husstand, i alt kr. 6.400 pr. år.
- Lejeindtægter for Fælleshuset budgetteres på lidt højere niveau end i 2018, idet der ses udsving fra år til år.
- De administrative omkostninger budgetteres lidt højere end i 2018, på grund af øgede udgifter til kontorhold. Posten 'Vand' sættes op, så der tages højde for vandafledningsafgift for Fælleshuset.
- Posten 'Renovation' er estimeret i henhold til de nye priser fra Furesø Kommune.
- Posten 'Vedligehold Fælleshus' sættes lidt ned i forhold til 2018, idet der dog fortsat forventes udskiftning af den anden printplade i ventilationsanlægget, derudover forventes blot almindelige driftsomkostninger.
- Posten 'Nyindkøb Fælleshus' dækker primært over fortsat indkøb af nye stole, nye sofaborde og evt. nye ovne, samt drift af huset i form af sulfo, bestik, skåle, køkkenrulle, viskestykker m.m.m.
- Posten 'Rengøring af Fælleshuset' dækker over rengøring hver 2. uge samt vinduespudsning 6 gange årligt.
- Posten 'Serviceaftaler' dækkes over service på vores varmeanlæg samt vask af solfanger i alle husstande. Der er en besparelse for alle, når vi indgår fælles aftale. Når beløbet i 2019 er lavere end i 2018, skyldes det at der i 2018 blev betalt for to gange service på ventilationsanlægget (således også for 2017).
- Det på generalforsamlingen besluttede skur i forbindelse med fælleshuset skal betales via 50% af egenkapitalen og 50 % ved ekstra indbetaling, jf. generalforsamlingsbeslutning af 19. april 2016. Bestyrelsen foreslår dog, at (henset til egenkapitalens størrelse) hele beløbet finansieres via egenkapitalen (100%), hvilket der er stillet forslag om jf. indkaldelse til herværende generalforsamling. Dette påvirker dog ikke budgettet for 2019.
- Der afsættes 17.000 kr. til hensættelser til Vedligeholdelseskonto jf. Vedligeholdelsesplanen.