

Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2021

Indhold

Bestyrelsespåtegning	2
Revisors påtegning på årsregnskabet	3
Foreningsoplysninger	4
Bestyrelsens beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Balance	8
Resultatopgørelse	9
Noter	10
Bestyrelsens forslag til budget for 2022	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar–31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 7. april 2022


I bestyrelsen:




Martin Laue Brodersen
Formand




Jens R. Rasmussen



Peter Krüger
Kasserer



Daniel H. Ligaard



Michael Krogh

Revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Skovhuskrogen

Jeg har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Skovhuskrogen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 (regnskabsåret 2021). 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 2021 samt at resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2021 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 2021 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for regnskabsåret 2021. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Endelig er bestyrelsens forslag til budget for 2022 inkluderet i årsrapporten på side 11-12. Forslag til budget for 2022 har ikke været underlagt revision.

Værløse, den 24. april 2022.



Karen Skriver Lauger (Sunesvej 13, 3500 Værløse)

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 2021

Bestyrelse

Martin Laue Brodersen (#61), formand

Peter Krüger (#24), kasserer

Jens R. Rasmussen (#55)

Daniel H. Ligaard (#39) (suppleant, indtrådt som erstatning for Carina Reckeweg #41)

Michael Krogh (#7)

Patrick Rosenberg (#13) (suppleant)

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2022 kl. 19.00 i fælleshuset, Skovhuskrogen 25, 3500 Værløse.

Bestyrelsens beretning

De samlede driftsomkostninger for 2021 viser et overskud på kr. 59.563. Der er hensat kr. 17.000 til vedligeholdelse jf. tidligere generalforsamlingsbeslutning (opsparing til bl.a. asfaltarbejde). Herved bliver årets overskud på kr. 42.563, der overføres til balancen.

Kommentarer til resultatets fremkomst og de afvigelser, der har været i forhold til det budgetterede, anføres her:

Indtægtssiden:

- Foreningen har på kontoen "Øvrige indtægter" en større indtægt end forventet. Dette skyldes primært, at foreningen fortsat opkræver administrationsgebyr af ejendomsmæglere for udfyldelse af skemaer i forbindelse med salg af huse (7 huse er sat til salg i 2021) (se note 2).
- På trods af Corona pandemien, har udlejning af fælleshuset givet en anelse mindre indtægt end sidste år, men dog stadig større end budgetteret.

Omkostningssiden:

- Bestyrelsens administrationsomkostninger er steget til kontorartikler, den nye SMS-tjeneste og kortgebyr på foreningens nye MasterCard (som anvendes til indkøb på nettet og til indkøb under arbejdsdage).
- Bestyrelsens julefrokost blev i 2021 aflyst pga. Corona, hvorfor der er det budgetterede beløb ikke er anvendt (se note 3).
- Hjemmesidens bookingmodul kunne ikke længere opdateres, hvorfor bestyrelsen var nødt til at foretage en opdatering (ca. 1.100 kr), hvilket øger omkostningerne til vores website for 2021.
- Foreningens betaling til forsikringer har igen i 2021 været høje. Bestyrelsen har efter en analyse skiftet til nyt forsikringsselskab (GF Forsikring), med en betragtelig reduktion til følge.
- Foreningen har fortsat ikke fået overdraget vores del af el-forsyningen til fælleshuset, efter Furesø Kommune overtog vores vejbelysning i 2020. Der har derfor ikke været omkostninger til el i 2021.
- Vedligeholdelse af fælleshuset har omfattet en række reparationer af varmepumpen og service på ventilationsanlæg, samt lidt småreparationer. Ydermere fik vi give det store fællesrum en ordentlig overhaling med maling, hvorfor beløbet er noget større end budgetteret (se note 4).
- Til opgraderingen af fællesrummet er anskaffet nye møbler, tæpper og skabe, samt en ny (og tiltrængt) forstærker til musikanlægget (Nyindkøb fælleshus).
- Der var ikke den store tilfredshed med rengøringen af fælleshuset, så fra sommeren 2021 har vi iværksat rengøring med nogle af de unge mennesker i foreningen på forældrenes ansvar. Dette har medført ugentlig (fremfor hver 14. dag) rengøring i en højere kvalitet – men til lavere omkostninger.
- Omkring de grønne områder, så har vi i bestyrelsen ikke benyttet os af nogle af de optioner vi har i kontrakten med STV Maskinservice, hvorfor vi alene har haft omkostninger til de faste aftaler. Omkostningen bliver derfor noget lavere.
- Til posten 'Andet vedligehold' er indeholdt opførelsen af terrasseprojektet, som vedtaget på generalforsamlingen i maj 2021, samt kloakrens af det store overløbsbasin ud for nr. 19-23 (se note 6). Dette var i budgettet for 2021 anført under 'Uforudsete omkostninger'.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grundejerforeningen Skovhuskrogen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 er ikke revideret. Budgettet svarer til det budget, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 20. maj 2021. Endvidere indeholder årsrapporten på side 12 bestyrelsens forslag til budget for 2022 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 og gebyrer 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

Likviditet

Foreningen har bankkonti i Nykredit Bank, hvor omkostninger betales fra en driftskonto. Hertil har foreningen to konti til hhv. hensættelser og drift af fælleshuset.

Til håndtering af betalinger for udlejning af fælleshuset, har foreningen en konto ved Paypal. Dette letter i høj grad tilbagebetalinger ved annullering af bookinger. Bestyrelsen har besluttet, at der ikke må stå mere end kr. 10.000 på Paypal kontoen.

Materielle anlægsaktiver

Anskaffelser omkostningsføres i regnskabsåret hvor de anskaffes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel værdi.

Balance

	31. december 2021	31. december 2020
AKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender	-	-
Bank beholdninger	7 276.874	218.711
Aktiver i alt	276.874	218.711
PASSIVER		
Egenkapital PRIMO	131.611	267.102
Opførelse af skur		-120.000
Resultat efter hensættelser	42.563	-15.491
Egenkapital i alt ULTIMO	174.174	131.611
Hensatte forpligtelser PRIMO	81.000	64.000
Årets hensættelse til vedligeholdelse og ny-/genanskaffelser	17.000	17.000
Hensatte forpligtelser ULTIMO	98.000	81.000
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger	8 4.700	6.100
Skyldige leverandører		-
Skyldige til medlemmer	-	-
Gældsforpligtelser i alt	4.700	6.100
Passiver i alt	276.874	218.711

Resultatoppgørelse

	Note	Regnskab 1/1 - 31/12 2021	Budget 2021 (Urevideret)	Regnskab 2020
Indtægter				
Medlemskontingent	1	352.000	352.000	316.800
Rykkergebyrer		200	-	300
Lejeindtægter		18.100	15.000	20.900
Øvrige indtægter	2	3.500	-	2.000
Indtægter i alt		373.800	367.000	340.000
Omkostninger				
Administration		3.318	1.000	-
Bestyrelses- og udvalgmøder	3	803	10.000	5.820
Generalforsamling		1.221	1.000	1.166
Bestyrelseswebportal + website		3.335	2.500	2.261
Gebyr Fælleshusudlejning		732	900	471
Forsikringer		20.969	16.000	21.352
El		-	17.600	45.339
Vand		1.116	3.000	1.127
Renovation		3.511	6.000	5.655
Vedligehold fælleshus	4	46.305	35.000	12.034
Nyindkøb fælleshus		21.993	20.000	8.208
Internet Fælleshus		2.239	3.000	2.985
Rengøring Fælleshus		15.915	26.000	26.920
Grønne områder		32.040	45.000	43.374
Snerydning		49.697	45.000	43.500
Arbejdsdage		16.786	17.000	15.199
Serviceaftaler	5	69.098	69.000	63.835
Aktivitetsudvalget		2.021	2.000	882
Andet vedligehold	6	23.136	10.000	5.107
Uforudsete omkostninger		-	20.000	40.756
Omkostninger i alt		314.237	350.000	345.991
Årets resultat før hensættelser		59.563	17.000	- 5.991
Hensættelser				
Hensat til vedligeholdelse og ny- /genanskaffelser		- 17.000	- 17.000	- 17.000
Årets resultat efter hensættelser		42.563	-	22.991

Noter

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Regnskab 1/1 - 31/12 2021	Budget 2021 (Urevideret)	Regnskab 2020
Medlemskontingent	1			
Medlemskontingent (44 nustande af 4 x 2000 kr.)		352.000	352.000	334.400
		<u>352.000</u>	<u>352.000</u>	<u>334.400</u>
Øvrige indtægter	2			
Nye nøgler		-		
Administrationsgebyr for ejendomsmægler v. salg		3.500		
		<u>3.500</u>	<u>-</u>	
Bestyrelse- og udvalgmøder	3		10.000	
Julefrokost for bestyrelsen (ej afholdt)		-		
Bestyrelsesmøder		803		
		<u>803</u>	<u>10.000</u>	
Vedligehold Fælleshus	4		35.000	
Reparation og vedligehold varmepumpe		21.629		
Maling fælleshus		18.943		
Øvrig vedligehold og mindre elarbejde		5.733		
		<u>46.305</u>	<u>35.000</u>	
Serviceaftaler	5		69.000	
Solcelle rengøring 2 x årligt		5.460		
Hjertestarter		1.250		
Varmepumpe eftersyn 45 huse		54.844		
Ventilationsanlæg fælleshus		6.875		
Service Falck pulverlukker		669		
		<u>69.098</u>	<u>69.000</u>	
Andet Vedligehold	6		10.000	
Terrasseprojekt		17.216		
Kloakrens faskine		5.920		
		<u>23.136</u>	<u>-</u>	

NOTER TIL BALANCEN

		Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
Bank beholdninger	7		
Foreningens driftskonto		131.216	106.020
Fælleshuskontoen		29.991	31.691
Paypal fælleshus		17.668	
Konto til hensættelser		98.000	81.000
		<u>276.874</u>	<u>218.711</u>
Modtagne forudbetalinger	8		
Fælleshusudlejning 2022		2.700	
Modtagne forudbetalinger kontingent		2.000	
		<u>4.700</u>	

Bestyrelsens forslag til budget for 2022

	Budget 2022	Regnskab 1/1 - 31/12 2021	Budget 2021 (urevideret)
Indtægter:			
Medlemskontingent	352.000	352.000	352.000
Rykkergebyrer	0	200	0
Lejeindtægter - fælleshus	16.000	18.100	15.000
Andre driftsindtægter	0	3.500	0
Indtægter i alt	368.000	373.800	367.000
Omkostninger			
Administration	3.500	3.318	1.000
Bestyrelses- og udvalgsmøder	14.000	803	10.000
Generalforsamling	2.000	1.221	1.000
Bestyrelseswebportal + website	2.400	3.335	2.500
Gebyr Fælleshusudlejning	800	732	900
Forsikringer	14.000	20.969	16.000
El	7.500	0	17.600
Vand	2.000	1.116	3.000
Renovation	4.000	3.511	6.000
Vedligehold fælleshus	20.000	46.305	35.000
Nyindkøb fælleshus (inventar)	20.000	21.993	20.000
Drift fælleshus (småindkøb)	2.000		
Internet Fælleshus	8.750	2.239	3.000
Rengøring fælleshus	18.510	15.915	26.000
Grønne områder	40.000	32.040	45.000
Flisevedligehold	0	0	0
Snerydning	38.000	49.697	45.000
Arbejdsdage	18.000	16.786	17.000
Serviceaftaler	84.300	69.098	69.000
Aktivitetsudvalg	2.500	2.021	2.000
Andet vedligehold	10.000	5.920	10.000
Uforudsete omkostninger	20.000	17.216	20.000
Omkostninger i alt	332.260	314.237	350.000
Årets resultat	35.740	59.563	17.000
Overføres til el-bil laug	-100.000		
Hensættelser			
Hensættelser til vedligehold	17.000	17.000	17.000
Årest resultat efter hensættelser	-81.260	42.563	0

(Bemærkninger næste side)

Kommentarer til budgettet 2022

Budgettet for 2022 ser anderledes ud en vanligt. Jf. generalforsamlingsbeslutning fra 2021 er der blevet nedsat et el-bil laug, som skal drive foreningens el-ladestandere. Til opstart af dette har foreningen overført kr. 100.000 til lauget med henblik på projektoimplementering og indledende drift. I takt med at lauget tjener penge tilbage (fra indmeldelser, abonnement og salg af el til grundejere og evt. udefrakommende gæster) vil lauget overføre tilbage til GF hovedkonto og dermed skabe grobund for videre implementering. Foreningens budget viser således et underskud på kr. 81.260 efter hensættelser med fastholdt kontingentniveau på kr. 2.000 pr. kvartal.

Bestyrelsen har følgende bemærkninger til budgettet:

- Kontingent fastholdes på kr. 8.000 pr. år, betalt i fire kvartaler.
- Lejeindtægter for Fælleshuset budgetteres på samme niveau som i 2019, idet der ses udsving fra år til år. 2020/2021 ses som ikke-repræsentative år.
- Posten Administration hæves for at afspejle, at det forventede forbrug matcher 2020 og 2021.
- Posten Forsikringer nedsættes idet vi har skiftet forsikringselskab med bedre dækning til lavere pris.
- Posten El nedsættes markant i 2022, idet vi forventer snarest at overtage ansvaret for el til fælleshuset (varme og drift). I henhold til den afgift pr. hus, som Furesø Kommune har varslet for at overtage driften af vores vejbelysning, budgetteres dette under serviceaftaler.
- Posterne 'Vedligehold Fælleshus' og 'Nyindkøb fælleshus' omfatter blandt reparationer af anlæg (varme og ventilation), samt bl.a. nye borde til udendørsarealerne. Der oprettes en konto til mindre driftsanskaffelser til fælleshuset (køkkenrulle, viskestykker, sæbe, m.m.).
- Posten vedr. internet til fælleshuset øges i 2022 markant, dels fordi den nye fiberforbindelse er dyrere end den tidligere forbindelse og dels, at FastSpeed først i januar 2022 har opkrævet for forbruget i 9 måneder af 2021.
- Posten 'Rengøring af Fælleshuset' dækker over rengøring hver uge ved foreningens medlemmer, samt vinduespudding 4 gange årligt, samt rengøringsartikler.
- Posten 'Serviceaftaler' dækkes over service på vores varme- og ventilationsanlæg, hjertestarter, ildslukker samt vask af solfanger i alle husstande. Som nævnt ovenstående indgår den forventede afgift for vejbelysning ligeledes her (17.600 kr.). Der er en besparelse for alle, når vi indgår fælles aftaler.
- Posten 'Andet vedligehold' dækker uforudsete vedligeholdelsesomkostninger blandt andet i forbindelse med flisearealer.
- Der afsættes kr. 17.000 til hensættelser til Vedligeholdelseskonto jf. Vedligeholdelsesplanen,
- Der overføres kr. 100.000 til el-bil laugets opstart og drift. Lauget vil løbende føre midler tilbage til foreningens hovedkonto. Lauget laver en særskilt plan for dette, som godkendes af bestyrelsen.
- Årets underskud tages fra egenkapitalen.