

**Ejerforeningen
Farumhus**

**Årsrapport for 2023
(52. regnskabsår)**

Budget for 2024

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Telefon 33 22 99 41

Foreningsoplysninger

Ejerforening

Ejerforeningen Farumhus
Ryttergårdsvej 16 - 20
3520 Farum

CVR nr. 36 14 19 80
Matr. nr.: 16ak og 16 bx Farum By
Hjemsted: Farum
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejere: 127 ejere inkl. gæstebolig

Bestyrelse

Birgit Mulbjerg (formand)
Else Margrethe Jensen
Mai-Britt Thomsen

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Telefon 33 22 99 41

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Farumhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Farumhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 27. februar 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Farumhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Farumhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 13 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

København, den 27. februar 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommen indregnes i år til kostpris, hvor den tidligere var indregnet til dagsværdi, herudover er der foretaget afskrivninger.

Sammenligningstillene er korrigeret i overensstemmelse med den ændrede regnskabspraksis.

Effekten af ændringen er at balancen pr. 31. december 2023 er reduceret med kr. 805.233 og pr. 31. december 2022 er reduceret med kr. 801.747. Egenkapitalen er pr. 31. december 2023 reduceret med kr. 805.233 og pr. 31. december 2022 reduceret med kr. 801.747. Resultatopgørelsen er for såvel 2023 som 2022 påvirket med kr. 3.486.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Ejendomme (lejlighed):

Ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunkt til kostpris. Der afskrives på gæstebolig over 100 år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
Fællesbidrag	2.391.576	2.391.000	2.070.293
Indgået 18% af salg vaskeri	13.678	10.000	11.820
Indgået 30% ved betalte P-afgifter	6.271	0	6.487
Bankrenter	647	5.000	0
Indtægter i alt	2.412.172	2.406.000	2.088.600
OMKOSTNINGER:			
Bankrenter	0	0	12.579
Dagrenovation	366.074	367.000	280.837
Forsikringer	181.816	200.000	171.293
Elforbrug	70.084	130.000	130.014
Vandforbrug	7.280	17.000	9.333
1 Ejendomsservice og renholdelse	384.921	395.000	351.107
2 Reparation og vedligeholdelse	364.044	550.000	417.614
3 Vedligeholdelse, planlagt	447.910	500.000	0
4 Serviceaftaler	174.359	175.000	175.625
5 Drift af gæstebolig og kontor	45.722	40.000	33.889
Administrationshonorar	154.860	155.000	149.620
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	19.000	19.000
6 Andre honorarer	150.666	190.000	199.215
Bestyrelseshonorar	11.850	12.000	11.850
Gebyr betalingsService, internet, hosting	36.965	61.000	29.602
Forplejning møder og generalforsamling	11.696	10.000	14.298
Tab fraflyttere tidligere år	472	0	0
Afskrivning af ejendom	3.486	0	3.486
Omkostninger i alt	2.428.705	2.821.000	2.009.362
Årets resultat	-16.533	-415.000	79.238
Resultatdisponering:			
Anvendt henlæggelse til vedligehold	-447.910	-500.000	0
Overført resultat	431.377	85.000	79.238
Disponeret i alt	-16.533	-415.000	79.238

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Lejlighed, gæstebolig	294.767	298.253
Ejendomme	294.767	298.253
Anlægsaktiver i alt	294.767	298.253
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	3.527	6.515
Tilgodehavende fælleslån	16.108.617	17.019.282
Andre tilgodehavender	19.938	69.142
Forudbetalt ejendomsforsikring	146.391	130.619
Tilgodehavender	16.278.473	17.225.558
Danske Bank, driftskonto	3.026.713	2.889.171
Danske Bank, grundfondskonto	3.895	3.894
Danske Bank, bestyrelseskonto	7.994	7.051
Likvide beholdninger	3.038.602	2.900.116
Omsætningsaktiver i alt	19.317.075	20.125.674
Aktiver i alt	19.611.842	20.423.927

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Saldo 1. januar	1.838.781	2.557.804
	Primo regulering af ejendom	0	-798.261
	Årets overførte resultat	431.377	79.238
	Egenkapital	2.270.158	1.838.781
	Saldo 1. januar	500.000	500.000
	Anvendt henlæggelse til vedligehold	-447.910	0
	Henlæggelser	52.090	500.000
	Egenkapital inkl. henlæggelser	2.322.248	2.338.781
	Forudbetalt fællesbidrag m.v.	1	3.217
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	626.861	
	Afholdte udgifter	-466.031	101.314
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	2.591.327	
	Afholdte udgifter	-1.914.921	111.329
	Danske Bank, fælleslån	16.108.500	17.014.252
7	Skyldige omkostninger	343.857	855.034
	Gældsforpligtelser	17.289.594	18.085.146
	Passiver i alt	19.611.842	20.423.927
8	Ejernes sikkerhedsstillelse		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelser		
10	Eventualforpligtelser		
11	Nøgletal		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Ejendomsservice og renholdelse:		
Ejendomsservice	307.302	294.503
Rengøring m.v.	31.594	22.091
Snerydning og saltning	26.525	13.263
Vinduespolering	19.500	21.250
	<u>384.921</u>	<u>351.107</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftet lamper, køb af lyskilder m.v.	15.142	14.608
Elevatorer, driftstop og reparationer	51.062	59.125
Kloak, service på højt vandslukker	2.813	13.012
Låseservice	0	3.769
Maler, reparation af loft efter fugt	2.562	8.406
Maskindrift, køb af nye maskiner m.v.	98.330	14.848
Materialer og småanskaffelser	8.121	20.170
Murer	0	29.930
Selvrisiko, skader	28.493	11.851
Tag og tagrender, rensning af tagrender	48.250	1.663
Tømrer, udskiftning af skoder, ny stanglås på altandør m.v.	15.968	9.675
Udendørsanlæg, køb af havemøbler, etablering af bede m.v.	53.373	50.675
Varmeanlæg, udskiftet radiatorer, følere m.v.	9.146	52.112
Vejarbejde	0	31.250
VVS, udskiftet koldt vandshane m.v.	30.784	96.520
	<u>364.044</u>	<u>417.614</u>
Note 3 - Vedligeholdelse, planlagt:		
Maling af vinduespartier	132.300	0
Undersøgelse af svelegange	90.400	0
Hulmurs isolering	115.710	0
Montering af ekstra vandstik til 2 blokke	109.500	0
	<u>447.910</u>	<u>0</u>
Note 4 - Serviceaftaler:		
Comfort, varmeanlæg	32.595	31.731
Reci, varmtvandsbeholder	25.297	30.349
Ista, kontrol manual	8.790	8.264
Guldmann, elevatorer	107.677	105.281
	<u>174.359</u>	<u>175.625</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 5 - Drift af gæstebolig og kontor:		
Indtægter ved udlejning	-7.350	-11.750
Fællesbidrag, el, vand og varme	42.324	39.105
Ejendomsskat	4.660	4.660
Vedligeholdelse og småanskaffelser	6.088	1.874
	<u>45.722</u>	<u>33.889</u>
Note 6 - Andre honorarer:		
Advokathonorar	66.750	47.500
Ekstern rådgivning, Sori m.fl.	53.291	151.715
Tvede Rådgivende Ingeniører, rust på værnplader, altaner	25.625	0
Redmark, ændring af regnskabspraksis	5.000	0
	<u>150.666</u>	<u>199.215</u>
Note 7 - Skyldige omkostninger:		
Tilkendte omkostninger excl. renter, byggeprojekt	0	318.886
Per Bruun Advokater, excl. forsikringsdækning	268.136	384.188
Advokatfirmaet Mehl & Shierbeck	3.750	23.250
Boligexperten Administration	590	0
BXP Advokater	0	3.625
Codan, selvrisko	12.142	0
De Blå Låsesmede	888	0
JN Servicebilen ApS	13.969	0
Kreditorer	0	41.741
Nortec System A/S	1.091	0
Redmark, ændring af regnskabspraksis	5.000	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	19.000
Specialiseret Rådgivning Sori	6.119	37.138
Ørsted, el	15.672	27.206
	<u>343.857</u>	<u>855.034</u>

Note 8 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor ejerforeningen tinglyses vedtægterne pantstiftende for kr. 5.000, 15.000 eller 30.000 pr. ejerlejlighed. Der er ikke tinglyst ejerpantebreve i de oprindelige ejerlejligheder.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelser:

Der er ikke tinglyst pant i foreningens gæstebolig.

Ejendommens gæstebolig har en offentlig vurdering pr. 1/10 2021 på kr. 1.050.000.

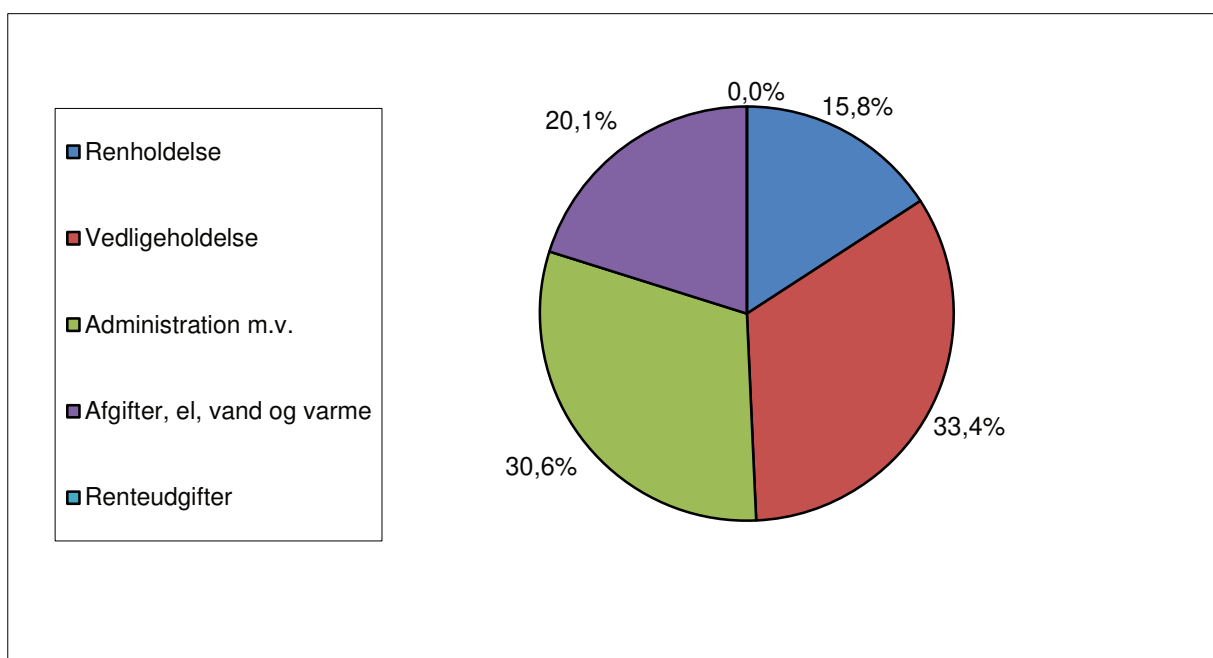
Noter

Note 10 - Eventualforpligtelser:

De enkelte lejligheder hæfter pro-rata med fordelingsstallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånet. Gæsteboligens andel er tkr. 159.

Note 11 - Nøgletal:

	2023	2022
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	15,85	17,47
Vedligeholdelse	33,43	20,78
Administration m.v.	30,58	38,52
Afgifter, el, vand og varme	20,14	22,60
Renteudgifter	0,00	0,63
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Fællesbidrag	2.391.576	2.391.000
Indgået 18% af salg vaskeri	13.678	15.000
Indgået 30% ved betalte P-afgifter	6.271	0
Bankrenter	647	0
Indtægter i alt	2.412.172	2.406.000
OMKOSTNINGER:		
Dagrenovation	366.074	367.000
Forsikringer	181.816	200.000
Elforbrug	70.084	80.000
Vandforbrug	7.280	16.000
Ejendomsservice og renholdelse	384.921	405.000
Reparation og vedligeholdelse	364.044	535.000
Vedligeholdelse, planlagt	447.910	0
Planlagt maling af døre på svalegangssiden	0	80.000
Planlagte reparationer af nedtrådt isolering på lofter	0	90.000
Serviceaftaler	174.359	190.000
Drift af gæstebolig og kontor	45.722	46.000
Administrationshonorar	154.860	160.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	18.000
Andre honorarer	150.666	260.000
Bestyrelseshonorar	11.850	12.000
Gebyr betalingsService, internet, hosting	36.965	56.000
Forplejning møder og generalforsamling	11.696	15.000
Tab fraflyttere tidligere år	472	0
Afskrivning af ejendom	3.486	0
Omkostninger i alt	2.428.705	2.530.000
Årets resultat	-16.533	-124.000
Resultatdisponering:		
Anvendt henlæggelse til vedligehold	-447.910	0
Overført resultat	431.377	-124.000
Disponeret i alt	-16.533	-124.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i fællesbidraget.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2023.

Pamela Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pamela Jacobsen

Administrator

ID: 730e48c3-f41f-4918-8db3-13c1071971af

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 11:20:08

Underskrevet med MitID



Mai-Britt Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mai-Britt Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5694137f-8770-4e4b-8d4f-32e69b4c3eb3

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2024 kl.: 17:20:05

Underskrevet med MitID



Birgit Mulbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Højlund Mulbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5ef7e6b6-d08f-4350-9e69-207e864a3cf0

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2024 kl.: 11:05:52

Underskrevet med MitID



Else Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Else Margrethe Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 38fe1543-f333-4e27-a862-5fba4a1c512c

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 12:07:43

Underskrevet med MitID



Jørn Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

ID: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 12:55:48

Underskrevet med MitID

