

**Ejerforeningen Bolvighus
Bernhard Bangs Allé 2, 4 og 8
2000 Frederiksberg**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2019**

Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til regnskab	11-16

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Ejerforeningen Bolvighus
Adresse:	Bernhard Bangs Allé 2, 4 og 8 2000 Frederiksberg
Antal lejligheder:	84 ejerlejligheder 7 garager
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2019
Bestyrelse:	Casper Larsen (formand) Michael Østerberg Louise Myssen Anders Kruse Britt Lorenzen
Administration:	Rialtoadvokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2019 for Ejerforeningen Bolvighus.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. februar 2020

Casper Larsen

Michael Østerberg

Louise Myssen

Anders Kruse

Britt Lorenzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bolvighus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2019. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Herfølge, den 13. februar 2020.

ReviPartner
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22

Karsten Christensen
registreret revisor
MNE-nr. 4830

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Bolvighus for 2019 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabsprincipper som foregående år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede a'conto indbetalinger fra ejere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Udgifter

Regnskabsårets fælles periodiserede udgifter indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver omfatter mellemværende med ejere vedrørende tidligere foretaget bygningsrenovering, som er finansieret ved fælleslån og måles til det beløb, som skal indbetales.

Tilgodehavender

Ejerforeningens tilgodehavender måles til det beløb, som skal indbetales.

Langfristet gæld

Posten består af fælleslån for finansiering af ovennævnte bygningsrenovering og måles til det beløb, der skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

Kortfristet gæld

Posten består af foreningens øvrige gældsposter, som måles til det beløb, som skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller i øvrigt påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 Regnskab	2019 Budget	2018 Regnskab
Indtægter	1	<u>153.166</u>	<u>155.000</u>	<u>153.130</u>
Omkostninger:				
Skatter og afgifter	2	397.506	420.000	416.794
Forsikringer og abonnementer	3	86.834	83.000	80.233
Vicevært og renholdelse	4	320.451	317.000	316.471
Vedligeholdelse	5	527.013	260.500	137.858
Særlige arbejder og nyanskaffelser	6	376.699	350.000	643.881
Administrationsomkostninger	7	<u>334.648</u>	<u>355.000</u>	<u>336.676</u>
Fællesudgifter i alt		<u>2.043.151</u>	<u>1.785.500</u>	<u>1.931.913</u>
Årets resultat		<u>-1.889.985</u>	<u>-1.630.500</u>	<u>-1.778.783</u>
Resultat disponering:				
Årets resultat		-1.889.985	-1.630.500	-1.778.783
Overført fra 2018		0	61.000	0
Anvendt af grundfond		576.887	0	0
Indbetalt a' conto fællesudgifter		<u>1.724.325</u>	<u>1.569.500</u>	<u>1.705.357</u>
Overført til mellemregning med ejerne		-165.660	<u>0</u>	<u>-73.426</u>
		T 411.227		

Balance pr. 31. december 2019**Aktiver**

	Note	2019 Regnskab	2018 Regnskab
Anlægsaktiver:			
Medlemmer, facaderenoveringsprojekt		641.385	909.657
Medlemmer, faldstammer og vandrørsprojekt		672.439	804.714
Anlægsaktiver i alt		1.313.824	1.714.371
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Vaskeriindtægt		7.067	7.817
Depositum, garager		1.981	1.981
Tilgodehavende fællesudgifter		11.996	0
Andre tilgodehavender		967	8.449
Forudbetalte omkostninger		0	5.324
Tilgodehavender i alt		22.011	23.571
Likvide beholdninger	8	1.807.273	1.748.784
Omsætningsaktiver i alt		1.829.284	1.772.355
Aktiver i alt		3.143.108	3.486.726

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	Note	2019 Regnskab	2018 Regnskab
Kapitalkonto:			
Saldo primo		61.723	135.149
Indbetalt a'conto		1.724.325	1.705.357
Årets resultat		-1.889.985	-1.778.783
Saldo ultimo	12	<u>-103.937</u>	<u>61.723</u>
Grundfond:			
Saldo primo		869.496	583.938
Anvendt		0	0
Indbetalt		288.413	285.558
		<u>1.157.909</u>	<u>869.496</u>
Hensættelse til vedligeholdelse:			
Porttelefon, etape 1		300.000	300.000
Indretning af bunker		300.000	300.000
		<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld	9	<u>1.313.824</u>	<u>1.714.371</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalt fællesudgift		0	1.145
Varmeregnskab	10	100.684	110.491
Depositum, kælderlokale		4.016	4.091
Skyldige omkostninger	11	<u>70.612</u>	<u>125.409</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>175.312</u>	<u>241.136</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.489.136</u>	<u>1.955.507</u>
Passiver i alt		<u>3.143.108</u>	<u>3.486.726</u>

Sikkerheder, fælleslån:**Fælleslån, faldstammer og vandrørsprojekt:**

Det bemærkes at nogle ejere har indfriet deres andel af ovennævnte fælleslån og derfor ikke hæfter for lånet. De ejere, som deltager i lånet, hæfter personligt og solidarisk.

Fælleslån, facaderenovering:

Det bemærkes at nogle ejere har indfriet deres andel af ovennævnte fælleslån og derfor ikke hæfter for lånet. De ejere, som deltager i lånet, hæfter personligt, og pro rata, efter fordelingsstal.

Noter til regnskab

	2019 Regnskab	2019 Budget	2018 Regnskab
Note 1, indtægter			
Leje af kælderlokale	43.184	43.000	39.138
El-tillæg	314	1.000	1.187
Fælles internet	65.590	66.000	65.940
Trådløs internet	0	0	1.695
Vaskeriindtægter	44.078	45.000	45.170
	<u>153.166</u>	<u>155.000</u>	<u>153.130</u>
Note 2, skatter og afgifter			
Renovation	130.040	130.000	130.040
El-afgift	58.761	80.000	71.288
Vandafgift	167.888	165.000	162.351
Kabel - tv, udgifter	21.833	0	21.599
Kabel - tv, indtægter	-21.601	0	-21.793
Fælles internet	40.585	45.000	53.309
	<u>397.506</u>	<u>420.000</u>	<u>416.794</u>
Note 3, forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	<u>86.834</u>	<u>83.000</u>	<u>80.233</u>
Note 4, vicevært og renholdelse			
Lønninger	194.912	230.000	195.434
Kapitalpension og ATP-bidrag	20.272	0	20.272
Lønsumsafgift og øvrige bidrag	14.561	0	14.364
Fribolig	51.687	52.000	51.687
Fri telefon	-600	0	0
Anden rengøring	39.619	35.000	33.502
Rengøringsartikler og vejsalt	0	0	1.212
	<u>320.451</u>	<u>317.000</u>	<u>316.471</u>

Noter til regnskab

	2019 Regnskab	2019 Budget	2018 Regnskab
Note 5, vedligeholdelse			
Konsulentonorar	200.188	50.000	37.193
Elektriker	3.114	15.000	5.193
Maler	13.645	15.000	11.573
Blikkenslager	86.357	75.000	21.059
Låseservice	3.000	1.500	0
Murer	0	15.000	0
Elevator	46.264	20.000	5.250
Snedker	0	10.000	0
Vaskeri	28.955	15.000	10.627
Tømrer og snedker	111.098	0	0
Varmecentral	0	0	22.616
Serviceabonnement Guldager	0	14.000	12.888
Renovering af trappe	0	0	12.875
Twist med REBO	0	0	6.469
Refusion fra REBO	0	0	-14.309
Haveanlæg	0	5.000	0
Diverse vedligeholdelse	34.392	25.000	6.424
	527.013	260.500	137.858
Note 6, særlige arbejder og nyanskaffelser			
Styning af træer	0	30.000	0
Udskiftning af vaskemaskine	200.188	40.000	0
Brugsvandsinstallationer	376.699	150.000	0
Udskiftning af porttelefon etape 1	0	0	300.000
Indretning af disponibel bunker	0	0	300.000
Ekstra cykelstativer BBA	0	0	43.881
Maling af opgange	0	130.000	0
	376.699	350.000	643.881
	596.887		

Noter til regnskab

	2019	2019	2018
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 7, administrationsomkostninger			
Administrationssalær	184.000	184.000	182.000
Telefon	28.761	25.000	24.155
Varmeregnskabshonorar	51.904	52.000	50.418
Revision og udarbejdelse af årsregnskab	20.000	27.000	20.000
Andre salærer	0	0	7.910
PBS, dataløn, bank - gebyrer	7.824	10.000	8.621
Leje af garage	25.987	27.000	24.679
Bestyrelsesmøder, generalforsamling	0	0	4.300
Bestyrelsesgodtgørelse	12.000	0	10.000
Tab varme	-144	0	0
Diverse	4.316	30.000	4.593
	<u>334.648</u>	<u>355.000</u>	<u>336.676</u>
		2019	2018
		Regnskab	Regnskab
Note 8, likvide beholdninger			
Danske Bank, grundfond		1.157.909	869.496
Danske Bank, foreningskonto		649.364	879.288
		<u>1.807.273</u>	<u>1.748.784</u>
Note 9, bankgæld			
Danske Bank, fælleslån, faldstammer og vandrørsprojekt		672.439	804.714
Danske Bank, fælleslån, facaderenovering		641.385	909.657
		<u>1.313.824</u>	<u>1.714.371</u>
Note 10, varmeregnskab			
Indbetalt a'conto		302.070	302.070
Afholdte udgifter		-201.386	-191.579
		<u>100.684</u>	<u>110.491</u>

Noter til regnskab

	2019	2018
	Regnskab	Regnskab
Note 11, skyldige omkostninger		
A-skat	5.300	5.130
AM-bidrag	1.281	1.240
ATP-bidrag	568	568
Feriepengeforpligtelse	26.089	25.870
ReviPartner	20.000	20.000
Godtgørelse til bestyrelsen	0	10.000
Ørsted, el november	5.526	6.398
El, afsat for december	5.500	6.500
Lønsumsafgift oktober kvartal	3.382	3.284
Julefrokost	0	4.300
Kemp & Lauritzen	0	2.625
Ejendomsservice december	0	2.744
JSE Ejendomsservice	2.837	0
BIRA, 1. tekniske gennemgang	0	36.750
Miele	129	0
	<u>70.612</u>	<u>125.409</u>

Note 12, mellemregning med medlemmer

Nr.	Forde- lingstal	Saldo 1/1 2019	Indbetalt a'conto i 2019	Andel af fællesomk. 2019	Saldo 31/12 2019
1	1,35	866	23.296	25.515	-1.353
2	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
3	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
4	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
5	0,82	483	14.127	15.498	-888
6	0,82	483	14.127	15.498	-888
7	0,82	483	14.127	15.498	-888
8	1,35	866	23.296	25.515	-1.353
9	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
10	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
11	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
12	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
13	0,82	483	14.127	15.498	-888
14	0,82	483	14.127	15.498	-888
15	1,35	866	23.296	25.515	-1.353
16	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
17	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
18	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
19	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
20	0,82	483	14.127	15.498	-888
21	0,82	483	14.127	15.498	-888
22	1,32	857	22.782	24.948	-1.309
23	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
24	0,82	483	14.127	15.498	-888
25	0,82	483	14.127	15.498	-888
26	1,32	857	22.782	24.948	-1.309
27	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
28	0,82	483	14.127	15.498	-888
29	0,82	483	14.127	15.498	-888
30	1,32	857	22.782	24.948	-1.309
31	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
32	0,82	483	14.127	15.498	-888
33	0,82	483	14.127	15.498	-888
34	0,82	483	14.127	15.498	-888
35	0,82	483	14.127	15.498	-888
36	0,82	483	14.127	15.498	-888
37	0,82	483	14.127	15.498	-888
38	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
39	0,82	483	14.127	15.498	-888
40	0,82	483	14.127	15.498	-888
41	0,82	483	14.127	15.498	-888
42	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
43	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
44	0,82	483	14.127	15.498	-888

45	0,82	483	14.127	15.498	-888
46	0,82	483	14.127	15.498	-888
47	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
48	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
49	0,82	483	14.127	15.498	-888
50	0,82	483	14.127	15.498	-888
51	0,82	483	14.127	15.498	-888
52	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
53	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
54	0,82	483	14.127	15.498	-888
55	0,82	483	14.127	15.498	-888
56	0,82	483	14.127	15.498	-888
57	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
58	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
59	0,82	483	14.127	15.498	-888
60	0,82	483	14.127	15.498	-888
61	0,82	483	14.127	15.498	-888
62	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
63	1,22	766	21.044	23.058	-1.248
64	0,37	225	6.378	6.993	-390
65	0,37	225	6.378	6.993	-390
66	0,37	225	6.378	6.993	-390
67	0,37	225	6.378	6.993	-390
68	0,37	225	6.378	6.993	-390
69	0,37	225	6.378	6.993	-390
70	0,37	225	6.378	6.993	-390
101	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
102	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
103	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
104	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
105	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
106	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
107	1,88	1.157	32.416	35.532	-1.959
108	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
109	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
110	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
111	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
112	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
113	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
114	1,88	1.158	32.416	35.532	-1.958
115	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
116	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
117	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
118	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
119	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
120	1,46	914	25.181	27.594	-1.499
121	1,90	1.187	32.771	35.910	-1.952
afrunding		-25	9	-14	-1
100,00		61.723	1.724.325	1.889.986	-103.937