

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

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2021**

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 2021
Bestyrelse:	Michael Østerberg (formand) Adam Sbeihi Yusuf Celik Søren Brøns-Poulsen Helle Rosenvig
Administration:	Rialtoadvokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2021 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 10. februar 2022

Michael Østerberg

Adam Sbeihi

Yusuf Celik

Søren Brøns-Poulsen

Helle Rosenvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bolvighus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021. 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 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.

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 10. februar 2022.

ReviPartner
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22

Karsten Christensen
registreret revisor
MNE-nr. 4830

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Bolvighus for 2021 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 2021

	Note	2021 Regnskab	2021 Budget	2020 Regnskab
Indtægter	1	149.718	155.000	155.747
Omkostninger:				
Skatter og afgifter	2	452.356	491.000	456.109
Forsikringer og abonnementer	3	186.242	186.000	119.777
Vicevært og renholdelse	4	328.920	397.000	348.809
Vedligeholdelse	5	434.571	277.000	177.130
Særlige arbejder og nyanskaffelser	6	1.139.000	1.139.000	0
Administrationsomkostninger	7	347.007	354.000	320.275
Fællesudgifter i alt		2.888.096	2.844.000	1.422.100
Finansieringsomkostninger:				
Renteudgifter, bankindestående		8.180	4.000	3.191
Årets resultat		-2.746.558	-2.693.000	-1.269.544
Resultat disponering:				
Årets resultat		-2.746.558	-2.693.000	-1.269.544
Indbetalt a'conto fællesudgifter		1.756.068	1.756.000	1.734.359
Overført til mellemregning med ejerne		-990.490	-937.000	464.815
Overført fra egenkapital primo		937.765	937.000	472.950
Egenkapital ultimo		-52.725	0	937.765

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 Regnskab	2020 Regnskab
Anlægsaktiver:			
Medlemmer, facaderenoveringsprojekt		463.472	577.485
Medlemmer, faldstammer og vandrørsprojekt		471.072	551.541
Anlægsaktiver i alt		934.544	1.129.026
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Vaskeriindtægt		6.306	6.342
Depositum, garager		2.024	1.981
Tilgodehavende fællesudgifter		3.008	0
Tilgodehavende diverse		2.408	0
Forudbetalte omkostninger		191.979	4.163
Tilgodehavender i alt		205.725	12.486
Likvide beholdninger	8	2.894.944	2.681.987
Omsætningsaktiver i alt		3.100.669	2.694.473
Aktiver i alt		4.035.213	3.823.499

Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note	2021 Regnskab	2020 Regnskab
Kapitalkonto:			
Saldo primo		937.765	472.950
Indbetalt a'conto		1.756.068	1.734.359
Årets resultat		-2.746.558	-1.269.544
Saldo ultimo	12	<u>-52.725</u>	<u>937.765</u>
Grundfond:			
Saldo primo		867.658	581.021
Rente grundfondskonto		-3.984	-3.453
Indbetalt		293.722	290.090
		<u>1.157.396</u>	<u>867.658</u>
Hensættelse til vedligeholdelse:			
Porttelefon, etape 1		300.000	300.000
Indretning af bunker		300.000	300.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		1.139.000	0
		<u>1.739.000</u>	<u>600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld	9	<u>934.544</u>	<u>1.129.026</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalt fællesudgift		0	5.064
Varmeregnskab	10	112.897	112.495
Depositum, kælderlokale		4.516	4.516
Skyldige omkostninger	11	139.585	166.975
		<u>256.998</u>	<u>289.050</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>256.998</u>	<u>289.050</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.191.542</u>	<u>1.418.076</u>
Passiver i alt		<u>4.035.213</u>	<u>3.823.499</u>

Sikkerhed: fælleslån, faldstammer og vandrørprojekt:

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.

Sikkerhed: 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 fordelingstal.

Noter til regnskab

	2021	2021	2020
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 1, indtægter			
Leje af kælderlokale	43.972	43.000	43.145
Fælles internet	65.520	66.000	65.520
Trådløs internet	5.000	6.000	6.600
Vaskeriindtægter	35.226	40.000	40.482
	149.718	155.000	155.747
Note 2, skatter og afgifter			
Renovation	156.005	156.000	140.015
El-afgift	60.179	75.000	59.144
Vandafgift	200.730	205.000	202.149
Kabel - tv, udgifter	21.891	0	21.786
Kabel - tv, indtægter	-21.601	0	-21.601
Fælles internet	35.152	55.000	54.616
	452.356	491.000	456.109
Note 3, forsikringer og abonnementer			
Forsikringer	186.242	186.000	119.777
Note 4, vicevært og renholdelse			
Lønninger	216.649	240.000	201.716
Feriepengeforpligtelse regulering	27.977	0	-8.306
Feriepenge indefrosne	0	0	17.849
Kapitalpension og ATP-bidrag	11.651	0	20.272
Lønsumsafgift og øvrige bidrag	10.721	0	15.112
Lønrefusion	-103.690	0	0
Løn afløsere vicevært	22.768	0	0
Fri bolig	53.331	57.000	52.384
Fri telefon	-600	0	-600
Anden rengøring incl. vinduespolering og rens	88.073	100.000	50.040
Rengøringsartikler og vejsalt	2.040	0	342
	328.920	397.000	348.809

Noter til regnskab

	2021	2021	2020
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 5, vedligeholdelse			
Konsulentonorar	0	25.000	0
Elektriker	16.275	15.000	1.516
Maler, hovedtrapper	116.875	15.000	0
Blikkenslager	126.520	100.000	121.008
Låseservice	6.300	3.000	1.360
Murer	0	15.000	0
Elevator	25.699	20.000	12.997
Guldager Service	0	14.000	0
Vaskeri	5.162	20.000	5.601
Tømrer og snedker	10.550	15.000	21.249
Haveanlæg	11.813	5.000	0
Diverse vedligeholdelse	13.277	30.000	13.399
Beskæring omkring blokke	29.350	0	0
Behandling af skadedyr	72.750	0	0
	434.571	277.000	177.130
Note 6, særlige arbejder og nyanskaffelser			
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	1.139.000	0	0
	1.139.000	1.139.000	0

Noter til regnskab

	2021	2021	2020
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 7, administrationsomkostninger			
Administrationssalær	188.000	188.000	186.000
Telefon	26.922	30.000	22.286
Varmeregnskabshonorar	55.470	56.000	54.102
Revision og udarbejdelse af årsregnskab	18.000	18.000	20.000
PBS, dataløn, bank - gebyrer	9.259	10.000	7.981
Leje af garage	26.234	27.000	26.155
Bestyrelsesgodtgørelse	11.550	0	8.000
Indtægt varme	89	0	-5.052
Diverse	11.483	25.000	803
	<u>347.007</u>	<u>354.000</u>	<u>320.275</u>
		2021	2020
		Regnskab	Regnskab
Note 8, likvide beholdninger			
Danske Bank, grundfond		1.158.901	867.659
Danske Bank, foreningskonto		1.736.043	1.814.328
		<u>2.894.944</u>	<u>2.681.987</u>
Note 9, bankgæld			
Danske Bank, fælleslån, faldstammer og vandrørprojekt		471.072	551.541
Danske Bank, fælleslån, facaderenovering		463.472	577.485
		<u>934.544</u>	<u>1.129.026</u>
Note 10, varmeregnskab			
Indbetalt a´conto		309.150	300.490
Afholdte udgifter		-196.253	-187.995
		<u>112.897</u>	<u>112.495</u>

Noter til regnskab

	2021	2020
	Regnskab	Regnskab
Note 11, skyldige omkostninger		
A-skat	12.480	21.888
AM-bidrag	3.944	5.292
ATP-bidrag	852	568
Feriepenge feriekonto	692	0
Feriepenge indefrosset	0	26.609
Feriepengeforpligtelse	36.701	9.023
ReviPartner	17.500	20.000
Ørsted, el november og december	12.940	10.588
Lønsumsafgift oktober kvartal	3.554	3.573
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	8.000
Forsikringsskade	0	7.833
TH. Hansen	0	11.131
Larsen Rens	17.300	0
Fog	2.195	0
Reci Rens	10.959	0
Kemp & Lauritzen	7.609	36.717
JSE Ejendomsservice	2.837	2.837
Miele	2.022	2.916
	<hr/>	<hr/>
	139.585	166.975

Note 12, mellemregning med medlemmer

Nr.	Forde- lingstal	Saldo 1/1 2021	Indbetalt a'conto i 2021	Andel af fællesomk. 2021	Saldo 31/12 2021
1	1,35	12.728	23.725	37.079	-626
2	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
3	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
4	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
5	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
6	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
7	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
8	1,35	12.728	23.725	37.079	-626
9	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
10	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
11	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
12	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
13	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
14	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
15	1,35	12.728	23.725	37.079	-626
16	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
17	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
18	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
19	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
20	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
21	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
22	1,32	12.463	23.202	36.255	-590
23	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
24	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
25	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
26	1,32	12.463	23.202	36.255	-590
27	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
28	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
29	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
30	1,32	12.463	23.202	36.255	-590
31	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
32	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
33	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
34	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
35	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
36	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
37	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
38	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
39	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
40	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
41	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
42	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
43	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
44	0,82	7.642	14.387	22.522	-493

45	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
46	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
47	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
48	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
49	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
50	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
51	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
52	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
53	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
54	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
55	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
56	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
57	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
58	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
59	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
60	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
61	0,82	7.642	14.387	22.522	-493
62	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
63	1,22	11.468	21.431	33.508	-609
64	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
65	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
66	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
67	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
68	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
69	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
70	0,37	3.463	6.496	10.162	-203
101	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
102	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
103	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
104	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
105	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
106	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
107	1,88	17.625	33.014	51.635	-996
108	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
109	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
110	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
111	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
112	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
113	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
114	1,88	17.626	33.014	51.635	-995
115	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
116	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
117	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
118	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
119	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
120	1,46	13.717	25.645	40.100	-738
121	1,90	17.850	33.375	52.185	-960
	afrunding	-47	1	-13	-33
	100,00	937.765	1.756.068	2.746.558	-52.725