

EJERFORENINGEN
"10 AM FREDERIKSBERG"

Årsregnskab for perioden

1. januar - 31. december 2023

BJØRNSHOLM

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side	3
Påtegninger		
Bestyrelsens og administrators erklæring	-	4
Den uafhængige revisors erklæring	-	5
Årsregnskab		
Anvendt regnskabspraksis	-	7
Resultatopgørelse	-	8
Balance	-	9
Noter	-	10

Foreningsoplysninger

Navn:	E/F 10 am Frederiksberg	
Adresse:	Ndr. Fasanvej 60-66, 2000 Frederiksberg	
Cvr.nr:	55 47 19 16	
Hjemmeside:	www.10-am-frederiksberg.probo.dk	
Hjemsted:	Frederiksberg Kommune	
Ordinær Generalforsamling:	16. maj 2024	
Bestyrelse:	Marianne Lerdahl Søgaard (Formand) Flemming Nymann Anette Amundsen	
Administration:	BJØRNSHOLM A/S Bredgade 25F 1260 København K	Tlf. 33 31 10 02 https://bjornsholm.com info@bjornsholm.com
Administrator:	Pia Brinch pbr@bjornsholm.com	
Ejendommens vicevært:	Frank Schøller Tlf.: 23 45 62 64 E-mail: fs@bjornsholm.com	
Andre oplysninger:	Revision: Beierholm Varmemålerfirma: Techem Varmeregnskabsperiode: 1/1 - 31/12 Vandregnskabsperiode: 1/1 - 31/12 Forsikringselskab: Alm. Brand Forsikring A/S Tv-løsning: YouSee A/S Fælles vaskeri: Ja Antal ejerlejligheder: 97 Samlet fordelingstal: 5356 Generalforsamling afholdes inden udgangen af maj. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller til administrator senest den 1. april.	

Bestyrelsens erklæring

Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2023 er dags dato behandlet og vedtaget af bestyrelsen. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. april 2024

Bestyrelse:

Marianne Lerdahl Søgaaard (Formand)

Flemming Nymann

Anette Amundsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne af ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Vi har revideret årsregnskabet for E/F 10 am Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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

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 ejerforeningen 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

Foreningen har for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2023 i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 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:

Den uafhængige revisors erklæring

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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 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.

Frederiksberg, den 3. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Partner, statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet 2023 for Ejerforeningen 10 am Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen*Opstillingsform:*

Resultatopgørelsen er opstillet så den bedst muligt viser indtægter og udgifter i forbindelse med foreningens aktiviteter i det forløbne år.

De i resultatopgørelsen anførte budgettal for regnskabsåret er medtaget for at synliggøre eventuelle afvigelser i forhold til de realiserede tal. Det understreges at budgettal ikke revideres.

Indtægter

Ejernes ejerforeningsbidrag indtægtsføres ved forfald, og medtages dermed i årsregnskabet uanset om indbetaling har fundet sted. Øvrige indtægter periodiseres ligeledes så de henføres til den periode de vedrører.

Udgifter

Samtlige udgifter periodiseres, dvs. de henføres til den periode de vedrører uanset forfalds- eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag m.v. i forbindelse med tvangsauktion udgiftsføres som udgangspunkt først, når et endeligt tab er konstateret. Såfremt det på tidspunktet for regnskabsafslutning med rimelig sikkerhed kan konstateres at der vil opstå et tab vil der blive hensat hertil.

Årets resultat

Årets resultat foreslås disponeret til generalforsamlingens godkendelse.

Balancen*Tilgodehavender*

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Restancer består af forfaldne, men endnu ikke indgåede ejerforeningsbidrag m.v.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver består af afholdte udgifter der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Særskilte forbrugsregnskaber

Såvel under aktiver som passiver kan der forekomme poster som vedrører særskilte forbrugsregnskaber, hvilket vil være særskilt specificeret i noterne. Det kan dreje sig om igangværende vand- og varmeregnskaber, særskilt antenne- og vaskeriregnskaber etc.

Hensættelser

Eventuelle hensættelser til konkrete formål de kommende år opføres og specificeres særskilt under passiver.

Gældsforpligtelser

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedr. regnskabsåret, samt poster der vedrører det under resultatopgørelsen anførte periodiseringsprincip. Samtlige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022
Indtægter:			
	1.877.993	1.878.061	1.823.294
	216.454	217.329	202.221
5 Vaskeri	0	64.159	27.214
1 Øvrige indtægter	0	62	0
	<u>2.094.447</u>	<u>2.159.611</u>	<u>2.052.729</u>
Udgifter:			
	275.000	203.760	194.845
2 Vicevært/ejd.service	293.000	308.422	270.640
3 Renholdelse	0	2.768	74.115
	10.000	12.685	-10.682
	92.000	63.103	91.828
	0	410	0
	216.454	218.404	205.404
	0	6.445	0
	113.500	115.004	110.470
4 Abonnementer & serviceordninger	0	36.517	30.617
6 Vedligeholdelse	270.000	336.528	765.501
	0	184.942	169.977
	0	20.375	31.750
	0	0	8.800
	0	1.988	0
	0	40.000	40.000
	0	372	39.142
7 Diverse	328.000	71.481	43.963
	<u>1.597.954</u>	<u>1.623.205</u>	<u>2.066.369</u>
Året resultat	<u>496.493</u>	<u>536.406</u>	<u>-13.640</u>
der foreslås disponeret således:			
11 Anvendt hensættelse tidligere år	0	0	-325.735
11 Hensættes til anden opsparing/grundfond	0	500.000	200.000
10 Overføres til egenkapital	496.493	36.406	112.095
	<u>496.493</u>	<u>536.406</u>	<u>-13.640</u>

Balance pr. 31. december

Note

	2023	2022
Aktiver		
<i>Likvide beholdninger</i>		
Nordea Bank, driftskonto	2.998.376	2.658.967
Danske Bank	708.599	710.061
Sparekassen Sjælland-Fyn	723.967	726.262
Kassebeholdning	0	34
<i>Tilgodehavender</i>		
Restancer	5.123	0
8 Øvrige tilgodehavender	131.888	21.922
11 <i>Særskilte forbrugsregnskaber</i>		
Varmeregnskab, igangværende	12.000	12.000
Vandregnskab, igangværende	51.997	45.158
<i>Forudbetalte udgifter</i>		
9 Periodiseringer	184.826	163.157
	<u>4.816.777</u>	<u>4.337.561</u>
Passiver		
10 <i>Egenkapital</i>		
Overført resultat	1.258.678	1.222.272
11 <i>Hensættelser</i>		
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri	64.258	64.258
Hensat til vedligeholdelse	2.964.245	2.464.245
<i>Modtagne forudbetalinger</i>		
Ejerforeningsbidrag m.v.	6.468	0
<i>Gæld</i>		
Kreditorer	276.932	360.959
12 Andre skyldige poster	246.195	225.826
	<u>4.816.777</u>	<u>4.337.561</u>

Noter

Note	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022
1 Øvrige indtægter			
Gamle uafregnede varmebeløb	0	62	0
	0	62	0
2 Vicevært/ejd.service			
Løn, pension	293.000	271.280	265.177
Div. bidrag og afgifter	0	1.667	2.137
Lønsumsafgift	0	39.083	0
Feriepengeforpligtelse	0	-3.608	3.214
Kørselsgodtgørelse	0	0	112
	293.000	308.422	270.640
3 Renholdelse			
Rengøringsartikler	0	2.768	1.720
Anden renholdelse	0	0	72.395
	0	2.768	74.115
4 Abonnementer & serviceordninger			
Brandpræventivt tilsyn	0	9.919	9.427
Lovpligt. elevatoreftersyn	0	17.170	12.155
Elevator-alarm	0	3.777	6.375
Falck abonnement	0	5.651	2.660
	0	36.517	30.617
5 Vaskeri			
Indtægter ved forbrug vaskeri	0	-79.996	-83.548
Udgifter	0	3.330	0
Elektricitet	0	0	41.210
Vand	0	0	4.808
Vedligeholdelse/reparation	0	12.507	10.316
	0	-64.159	-27.214

Noter

Note	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022
6 Vedligeholdelse			
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>	270.000		
Maler		3.500	15.750
Murer		0	13.569
Snedker/tømrer		11.063	27.434
Elektriker		14.688	6.796
VVS		88.814	200.325
Kloakarbejde		0	1.172
Varmeanlæg		47.181	125.782
Brand- & sprinkleranlæg		2.883	0
Have-/gårdanlæg		49.625	0
Elevator		111.086	150.141
Vinduer og døre		0	217.156
Værktøj, haveredskaber		0	0
Nøgler- og låseservice		0	3.738
Grafitti		3.750	0
Selvrisiko forsikringskader		3.938	0
Øvrig vedligeholdelse		0	3.638
	<u>270.000</u>	<u>336.528</u>	<u>765.501</u>
	<u>270.000</u>	<u>336.528</u>	<u>765.501</u>

Noter

Note	Budget 2023	Regnskab 2023	Regnskab 2022
7 Diverse udgifter			
Gebyrer, nets	0	8.115	7.856
Gebyrer, bank	0	9.340	8.923
Andre gebyrer	0	200	0
Lønadministration	0	4.250	3.789
Generalforsamling	0	3.234	3.076
Bestyrelsesmøder	0	5.710	630
Kontorartikler	0	712	2.810
Porto	0	38	469
Kopiering/kuverter	0	13	1.782
Regnskabsassistance	0	9.500	0
IT programmer m.v.	0	0	4.275
IT-løsninger/-programmer	0	7.628	0
Telefon	0	21.950	19.617
Kontingenter/abonnementer	0	791	708
Øvrige udgifter	328.000	0	-9.973
	328.000	71.481	43.963
8 Øvrige tilgodehavender			
Vandafregning pr. 31/12		2.763	1.261
Igangværende forsikringssager		55.728	4.853
Tilgode hos ejere-/beboere		340	0
Varmeafregning Fr.berg Forsyning pr. 31/12		73.057	15.807
		131.888	21.922
9 Periodiseringer, forudbetalte udgifter			
Ejd.forsikring 1/1-30/11		118.127	100.636
Tdc A/S, 1. kvrt.		2.866	2.577
YouSee A/S, 1. kvrt.		61.135	59.944
		184.826	163.157

Noter

Note	Regnskab 2023	Regnskab 2022
10 Egenkapital		
Overført resultat primo	1.222.272	1.110.177
Årets overførte resultat	36.406	112.095
	1.258.678	1.222.272
11 Hensættelser		
<i>Vaskeri:</i>		
Hensat primo	64.258	64.258
Årets hensættelse	0	0
	64.258	64.258
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	2.464.245	2.589.980
Årets hensættelse	500.000	200.000
Anvendt i året	0	-325.735
	2.964.245	2.464.245
11 Igangværende forbrugsregnskaber		
<i>Varmeregnskab:</i>		
Udgifter til kommende varme-regnskabsår	12.000	12.000
	12.000	12.000
<i>Vandregnskab:</i>		
Vandudgifter nyt vand-regnskabsår	51.997	45.158
	51.997	45.158
12 Andre skyldige poster		
A-skat, feriepenge, pension m.v.	31.682	25.250
Varmeafregning pr. 31/12	126.089	81.550
Diverse skyldige omkostninger	142	1.303
Ukendt indbetaling	2.200	2.200
El, nov. + dec	14.473	22.721
Lovpl. eftersyn elevatorer	9.650	0
Restafr. udsk. vinduer	0	31.969
Regnskabsudarbejdelse	9.500	0
Revisionshonorar	20.625	31.500
Bestyrelseshonorar	29.334	29.334
Skyldige gebyrer	2.500	0
	246.195	225.826