

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj
Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20/3 2024



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Budget (ej revideret)	11

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Beliggende:

Spangsbjergghaven 114-174

6700 Esbjerg

matr. nr. 2 di, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder

CVR-nr

30 96 77 98

Formål

Er at administrere ejendommen Spangsbjergghaven

under matr. nr. 2 di, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

Bestyrelse

John Hald Nielsen, formand

Lone Jepsen, bestyrelsesmedlem

Claus Villadsen, bestyrelsesmedlem

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Torvet 21

6700 Esbjerg

Revision

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Smedevej 33

6710 Esbjerg V

Foreningsoplysninger

Fordelingstal

<u>Ejerlejlighed nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>
2 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal th.	71/2.452
3 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 116, 1. sal tv.	60/2.452
4 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 160, 1. sal	64/2.452
5 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 170	60/2.452
6 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 172, 1. sal th.	60/2.452
7 Ejerlejlighed	Spangsbjerghaven nr. 174	71/2.452
1 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 114	71/2.452
11 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 124	61/2.452
12 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 132	86/2.452
13 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 136	58/2.452
15 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 142, stuen	68/2.452
17 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 148, stuen	68/2.452
20 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 162	55/2.452
21 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 164	61/2.452
23 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 122, 1. sal th.	71/2.452
25 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 134, 1. sal th.	86/2.452
30 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 150, 1. sal tv.	66/2.452
31 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 156, 1. sal th.	58/2.452
33 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal th.	70/2.452
34 Andelsbolig	Spangsbjerghaven nr. 166, 1. sal tv.	71/2.452
8-10, 14, 16, 18, 19, 22, 24, 26-29, 32, 35-36	Udlejede lejligheder	1.116/2.452
		2.452/2.452

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. februar 2024

Bestyrelsen:



John Hald Nielsen
Formand



Lone Jepsen
Bestyrelsesmedlem



Claus Villadsen
Bestyrelsesmedlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er bestyrelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, bestyrelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 19. februar 2024

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Claus Vium Jensen
Statsautoriseret revisor
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023 DKK	2023 (ej revideret)	2022 DKK
	Indtægter			
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS	104.868	104.868	104.868
	6 stk. ejerlejligheder	36.276	36.276	36.276
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	89.256	89.256	89.256
	Lejeindtægt carporte	14.400	14.400	14.400
	Fremtidig vedligeholdelse - ejerlejligheder	27.792	27.792	27.792
	Fremtidig vedligeholdelse - udlejede lejligheder	80.352	80.352	80.352
	Fremtidig vedligeholdelse - andelsboliger	11.400	11.400	68.400
	Øvrige indtægter	13.492	0	0
	Indtægter i alt	377.836	364.344	421.344
	Omkostninger			
	Renovation	80.800	80.800	76.902
	Fællesarealer	15.097	32.000	44.539
	Løn havemand	29.218	0	27.510
	Fælles elforbrug	7.772	15.000	14.844
1	Vedligeholdelse - døre og vinduer	9.612	0	2.150
	Øvrige vedligeholdelse	18.634	40.000	25.408
	Bygningsforsikring & arbejdsskadeforsikring	34.919	34.000	33.214
	Nets opkrævningsservice	2.724	1.200	500
	Advokatassistance	0	0	2.040
	Kontorhold og gebyrer	2.364	2.100	1.532
	Mødeudgifter	538	500	313
	Revisorassistance årsrapport, heraf reg. tidl. år kr. 4.000	23.750	19.500	19.375
	Administrationshonorar inkl. lønkørsel	32.125	29.000	29.000
	Omkostninger i alt	257.553	254.100	277.327
	Resultat før finansielle poster	120.283	110.244	144.017
	Renter bank	131	0	-3.638
	Finansielle poster netto	131	0	-3.638
	Årets resultat	120.414	110.244	140.379
	Forslag til resultatdisponering:			
1	Vedligeholdelseskonto	109.932	119.544	174.394
	Overført restandel af årets resultat	10.482	-9.300	-34.015
	Disponeret i alt	120.414	110.244	140.379

Note	Balance, aktiver	2023 DKK	2022 DKK
	Ejerforeningen Vesterhøj	64.196	74.687
	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS. Esbjerg	1.035	2.560
	Forudbetalt forsikring	20.665	20.158
	Vand- og varmemellemregning beboere	5.432	0
	DIN Forsyning, årsopgørelse vand og varme	20.694	6.322
	Tilgodehavender	112.022	103.727
	Jyske Bank, konto nr. 5095-1564991	564.328	437.316
	Likvide beholdninger	564.328	437.316
	Omsætningsaktiver	676.350	541.043
	Aktiver	676.350	541.043

Note	Balance, passiver	2023 DKK	2022 DKK
	Egenkapital	93.464	127.479
	Årets resultat	10.482	-34.015
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	484.941	375.009
	Egenkapital	588.887	468.473
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	61.504	3.383
	Revisorassistance	20.000	16.000
	Tilbagebetaling vand - og varme 2022	0	33.911
	Tilbagebetaling vand - og varme 2016	0	5.202
	Tilbagebetaling vand - og varme 2015, restbeløb	0	8.290
	Norlys, årsopgørelse	310	2.184
	Søren Lange	4.143	0
	Skyldig A-skat og AMBI	1.506	0
	Skyldig løn december havemand	0	3.600
	Gældsforpligtelser	87.463	72.570
	Passiver	676.350	541.043

Noter	2023 DKK	2022 DKK
1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen		
Saldo primo	25.242	136.842
Årets indbetalinger 950 m2 á kr. 1 pr. md.	11.400	68.400
	36.642	205.242
Anvendt indeværende år:		
Reparation af dør nr. 136	0	0
Tilbagebetaling andel af lån E/F Vesterhøjs vindueshensættelse	0	-180.000
Saldo ultimo	36.642	25.242
 Reserveret til udskiftning af vinduer - Spangsbjerggården ApS, lejede lejligheder		
Saldo primo	266.567	187.974
Årets indbetalinger 1.116 m2 á kr. 6 pr. måned	80.352	80.352
	346.919	268.326
Anvendt indeværende år:		
Malerarbejde vinduer	0	-1.759
Saldo ultimo	346.919	266.567
 Reserveret til udskiftning af vinduer - 6 ejerlejligheder		
Saldo primo	83.200	55.799
Årets indbetalinger 386 m2 á kr. 6 pr. md.	27.792	27.792
Anvendt indeværende år:		
Nyt vindue SPH 116, 1. sal	-9.612	-391
Saldo ultimo	101.380	83.200
 Saldo vedligeholdelseskonto i alt	484.941	375.009

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

Resultatopgørelsen

OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER

Ejerforeningsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Ejerforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt det opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt til at dække foreningens omkostninger.

Balancen

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

EGENKAPITAL

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Vedligeholdelseskontoen er fra og med den 1/1 2019 fordelt på de medlemmer af ejerforeningen. det drejer sig om A/B Højvangsbebyggelsen, Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen og de 6 ejerlejlighedsejere. Fra og med den 1/1 2019 henstår de 3 vedligeholdelseskonti til udskiftning/reparation af vinduer idet det fra denne dato er de enkelte medlemmer af ejerforeningen der står for, og betaler, reparationer og udskiftninger vedrørende vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

	Budget 2024 DKK	Regnskab 2023 DKK	Budget 2023 DKK
Budget (ej revideret)			
Opkræves 5 måneder á kr. 19.200	96.000	96.000	96.000
Opkræves 7 måneder á kr. 19.200	134.400	134.400	134.400
Lejeindtægt carporte	14.400	14.400	14.400
Renter	500	131	0
	245.300	244.931	244.800
Fællesudgifter			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation, opkræves af Esbjerg Kommune	83.000	80.800	80.800
Bygningsforsikring	36.000	34.919	34.000
Fælles elforbrug	9.000	7.772	15.000
Revisorassistance	20.000	23.750	19.500
Administrationshonorar inkl. lønkørsel	30.000	32.125	29.000
PBS opkrævningservice	3.000	2.724	1.200
Kontorhold, porto og gebyrer	3.000	2.364	2.100
Mødeudgifter	600	538	500
Fællesarealer	32.000	44.315	32.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	40.000	18.634	40.000
	256.600	247.941	254.100
Overskud	-11.300	-3.010	-9.300

Ejerforeningsbidrag opkræves således:

Ejerlejligheds nr.	Spangsbjerg-haven	Forde-lingstal	Ejerforeningsbidrag	Vedlige-holdelse	I alt
1	Lejligheder	1.116	8.739	6.696	15.435
	andelsboliger	950	7.438	950	8.388
2	116, 1. th.	71	556	426	982
3	116, 1. tv.	60	470	360	830
4	160, 1.sal	64	501	384	885
5	170, stuen	60	470	360	830
6	172, 1. th.	60	470	360	830
7	174, stuen	71	556	426	982
		2.452	19.200	9.962	29.162

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår uændrede ejerforeningsbidrag det kommende år.

DIN Forsyning opkræver kr. 361.000 i aconto vand og varme for 2024.

Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 300.000 i 2024.

Bestyrelsen foreslår derfor, at conto bidraget til vand og varme forhøjes med 20% fra og med den 1/5 2024.

Forhøjelsen omfatter alle.