

**Ejerforeningen  
Birkegården**

**Årsrapport for 2023**

**Administrator:**

Amager Ejendomsadministration

Ringager 28

2605 Brøndby

Telefon 43 90 65 01

## Foreningsoplysninger

---

**Ejerforening**

Ejerforeningen Birkegården  
Christiansvej 7-23  
2600 Glostrup

CVR nr.               32 49 97 32  
Matr. nr.:            7bl, Glostrup By  
Hjemsted:           Glostrup  
Regnskabsår:       1. januar - 31. december  
Ejere:                 60

**Bestyrelse**

Thomas Meyer                               (formand)  
Per Jensen  
Morten Munkø Rolle  
Thomas Højbjerg

**Administrator**

Amager Ejendomsadministration  
Ringager 28  
2605 Brøndby  
Telefon 43 90 65 01

**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 Birkegården.

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 12. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

**Administrators påtegning:**

Som administrator i Ejerforeningen Birkegården 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 12. april 2024

Dette dokument underskrives digitalt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Birkegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Birkegården 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 revisorers 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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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 12. april 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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:**

#### **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**

| <u>Note</u>                                  | <u>2023</u><br><u>Regnskab</u> | <u>2022</u><br><u>Regnskab</u> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>INDTÆGTER:</b>                            |                                |                                |
| Fællesbidrag, ordinært                       | 963.456                        | 944.565                        |
| Fællesbidrag, grundfond                      | 305.928                        | 305.928                        |
| Vaskeriindtægter                             | 21.934                         | 18.506                         |
| Leje, kælderrum                              | 21.340                         | 21.840                         |
| Indtægtsført varmeafregning fraflyttere m.v. | 8.004                          | 18.607                         |
| <b>Indtægter i alt</b>                       | <u>1.320.662</u>               | <u>1.309.446</u>               |
| <b>OMKOSTNINGER:</b>                         |                                |                                |
| Bankrenter og gebyrer                        | 1.593                          | 8.591                          |
| Dagrenovation                                | 196.400                        | 163.027                        |
| Vandforbrug                                  | 234.579                        | 220.068                        |
| El- og gasforbrug                            | 33.305                         | 48.135                         |
| Forsikringer inkl. Falck                     | 132.894                        | 128.221                        |
| Forsikringsskade selvrisko                   | 0                              | 3.095                          |
| Ejendomsservice                              | 194.775                        | 176.565                        |
| 1 Reparation og vedligeholdelse              | 208.488                        | 314.907                        |
| Administrationshonorar                       | 105.000                        | 90.000                         |
| Revision og regnskabsudarbejdelse            | 16.000                         | 14.800                         |
| Varmeregnskabshonorar                        | 31.039                         | 30.078                         |
| Kontorhold, porto og gebyrer                 | 8.501                          | 8.164                          |
| Møde- og foreningsomkostninger               | 19.707                         | 7.249                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                    | <u>1.182.281</u>               | <u>1.212.900</u>               |
| <b>Årets resultat</b>                        | <u>138.381</u>                 | <u>96.546</u>                  |
| <b>Resultatdisponering:</b>                  |                                |                                |
| Overført til/fra grundfond                   | <u>138.381</u>                 | <u>96.546</u>                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                      | <u>138.381</u>                 | <u>96.546</u>                  |

## Balance pr. 31. december

| <b>Aktiver</b> |   | 2023                    | 2022                    |
|----------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>    |   | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
|                | Tilgodehavende fællesbidrag m.v.          | 29.427                  | 0                       |
|                | Tilgodehavende årsopgørelse vand og varme | 5.334                   | 27.366                  |
|                | Tilgodehavende vaskeriindtægter           | 40.440                  | 18.506                  |
|                | Tilgodehavende PI Consult                 | 232                     | 232                     |
|                | Forudbetalt Falck                         | 8.025                   | 7.543                   |
|                | Forudbetalt forsikring                    | 89.972                  | 81.876                  |
|                | Forudbetalt Yousee                        | 42.111                  | 38.656                  |
|                | Altanforhæng                              | 2.825                   | 2.825                   |
|                | Antenne regnskab:                         |                         |                         |
|                | Saldo 1. januar                           | 16.608                  |                         |
|                | Afholdte udgifter                         | 155.219                 |                         |
|                | A conto indbetalinger                     | <u>-132.780</u>         | <u>16.608</u>           |
|                | <b>Tilgodehavender</b>                    | <u>257.413</u>          | <u>193.612</u>          |
|                | Danske Bank, driftskonto                  | 968.426                 | 931.465                 |
|                | Danske Bank                               | <u>294</u>              | <u>1.722</u>            |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>               | <u>968.720</u>          | <u>933.187</u>          |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <u>1.226.133</u>        | <u>1.126.799</u>        |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                      | <u><u>1.226.133</u></u> | <u><u>1.126.799</u></u> |



## Balance pr. 31. december

|      |                                    | <b>Passiver</b> |             |
|------|------------------------------------|-----------------|-------------|
| Note |                                    | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr. |
|      | <b>Egenkapital</b>                 | 0               | 0           |
|      | Saldo 1. januar                    | 876.344         | 779.798     |
|      | Overført fra resultatopgørelse     | 138.381         | 96.546      |
|      | <b>Grundfond</b>                   | 1.014.725       | 876.344     |
|      | <b>Egenkapital inkl. grundfond</b> | 1.014.725       | 876.344     |
|      | Forudbetalt fællesbidrag m.v.      | 6.521           | 1.489       |
|      | Deposita, kælderrum                | 4.410           | 4.410       |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2018       | 0               | 8.004       |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2019       | 15.824          | 15.824      |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2020       | 8.193           | 8.193       |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2021       | 16.471          | 16.471      |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2022       | 11.627          | 123.077     |
|      | Afsluttet varmeregnskab 2023       | 95.997          | 0           |
| 2    | Skyldige omkostninger              | 52.365          | 72.987      |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>          | 211.408         | 250.455     |
|      | <b>Passiver i alt</b>              | 1.226.133       | 1.126.799   |
| 3    | Ejernes sikkerhedsstillelse        |                 |             |

## Noter

|   | 2023<br>kr. | 2022<br>kr. |
|---|-------------|-------------|
| <b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>                |             |             |
| Beskæring af træer  | 0           | 45.213      |
| Container   | 1.980       | 1.980       |
| Elektriker, reparation af opgangsløse m.v.                    | 43.765      | 4.680       |
| Fællesarealer, nye birketræer og sandkassesand                | 29.269      | 134.526     |
| Glarmester, kældervindue                                      | 3.675       | 0           |
| Kloak, udskiftning af stigstreng m.v.                         | 35.714      | 9.030       |
| Materialer og småanskaffelser, brandskilte og dørstoppere     | 5.908       | 621         |
| Murer, murerarbejde efter vvs-reparation                      | 2.451       | 10.125      |
| Tagrender, rens af tagrender                                  | 8.481       | 0           |
| Tømrer- og snedker, reparation af gelænder til legeplads m.v. | 18.406      | 888         |
| Varmeanlæg, rens af beholder m.v.                             | 14.299      | 32.620      |
| Vaskemaskiner, fejl på tromlen                                | 3.686       | 7.838       |
| VVS, utæt koldtvarmsrør m.v.                                  | 40.854      | 67.386      |
|   | 208.488     | 314.907     |
| <b>Note 2 - Skyldige omkostninger:</b>                        |             |             |
| Brunata   | 31.039      | 29.561      |
| Evida   | 276         | 0           |
| HP Ejendomsservice  | 0           | 14.714      |
| LMJ - Leif M. Jensen AS                                       | 0           | 2.422       |
| M. Andersen   | 50          | 50          |
| Revision og regnskabsudarbejdelse                             | 16.000      | 14.800      |
| Ørsted, elforbrug   | 5.000       | 11.440      |
|   | 52.365      | 72.987      |

### Note 3 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor ejerforeningen udsteder ethvert medlem et skadesløsbrev med pant i lejligheden. Størrelsen fastsættes af bestyrelsen til indtil kr. 50.000.

Jfr. vedtægternes § 4 stk. 2 hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.