

**Ejerforeningen
Solstriben II**

**Årsrapport for 2024
(19. regnskabsår)**

Administrator:

Advodan

Glostrup Torv 6-10

2600 Glostrup

Mailadresse: adm2600@advodan.dk

Foreningsoplysninger

Ejerforening

Ejerforeningen Solstriben II
Digevej 52 og 66
2300 København S

CVR nr. 32 48 45 06
Matr. nr.: 223, Eksercerpladsen
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejere: 18

Bestyrelse

Gabriela Dorina Amariei (formand)
Jacob Kromann Lennheden
Onur Tunccan
Ramzi Fadel

Administrator

Advodan
Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup
Mailadresse: adm2600@advodan.dk

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 Solstriben II.

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 10. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Solstriben II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. 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 2024.

København, den 10. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors udtalelse til regnskabsudkast

Til medlemmerne i Ejerforeningen Soltriben II

Såfremt årsrapporten godkendes i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Soltriben II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

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 udtalelse til regnskabsudkast

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 10. marts 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2024 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:

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Fælleslån:

Foreningens fælleslån vedrørende renoveringsarbejder indregnes som finansielle anlægsaktiver.

Anlægs lån i pengeinstitutter vedrørende fælleslån er klassificeret som langfristet gæld.

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.

Reserver:

Der hensættes iht. generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2024	2024	2023
	Regnskab	Budget (ej revideret)	Regnskab
INDTÆGTER:			
	421.286	421.286	393.725
Fællesbidrag			
Indtægter i alt	421.286	421.286	393.725
OMKOSTNINGER:			
	0	0	438
Bankrenter	68.046	68.046	57.744
Dagrenovation	47.711	48.000	46.684
Elforbrug	2.759	3.200	3.099
Varmeforbrug, fællesmålere	54.797	54.073	51.334
Forsikringer	15.525	15.525	15.088
Trappevask, ejendomsservice	11.541	3.500	3.438
Vinduespolering	6.663	6.062	6.062
Grundejerforeningsbidrag	14.722	23.490	22.844
Elevator, lovpligtigt tilsyn og TDC	27.883	74.468	175.556
1 Reparation og vedligeholdelse	0	0	96.495
Udskiftning af dørtelefonanlæg	43.198	43.198	42.614
Administrationshonorar	19.200	14.200	13.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	30.171	0	0
Teknisk bistand, tilstandsrapport m.v.	5.358	4.914	3.922
kontorhold, web løsning, hjemmeside m.v.	15.400	15.400	15.400
Telefon/internet godtgørelse	4.736	8.000	7.285
Diverse gebyrer og bankomk.	0	1.000	0
Diverse beboeraktiviteter m.v.	6.001	3.210	2.506
Generalforsamlinger & bestyrelsesmøder			
Omkostninger i alt	373.711	386.286	563.509
Årets resultat	47.575	35.000	-169.784
Resultatdisponering:			
	14.228	20.000	-62.917
Anvendt reserve til elevator	0	15.000	15.000
Anvendt reserve til vedligeholdelse	33.347	0	-121.867
Overført resultat			
Disponeret i alt	47.575	35.000	-169.784

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Kommende fælleslån, vinduesudskiftning m.v.	7.051.098	0
Tilgodehavende fælleslån, vinduesprojekt	<u>0</u>	<u>10.594</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.051.098</u>	<u>10.594</u>
Igangværende byggesag	0	1.977.019
Tilgodehavende årsopgørelser varme	4.169	0
Tilgodehavende Forsikringssag	6.483	0
Mellemregning med G/F Solstriben II	18.635	17.797
Forudbetalt FLD, tryghedsaftale	<u>3.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>32.287</u>	<u>1.994.816</u>
Nordea, driftskonto	<u>132.682</u>	<u>129.322</u>
Likvide beholdninger	<u>132.682</u>	<u>129.322</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>164.969</u>	<u>2.124.138</u>
Aktiver i alt	<u><u>7.216.067</u></u>	<u><u>2.134.732</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Saldo 1. januar	164.939	286.806
	Årets overførte resultat	33.347	-121.867
	Egenkapital	198.286	164.939
	Reserve til vedligeholdelse	45.000	45.000
	Reserve til elevator	14.228	0
	Reserver i alt	59.228	45.000
	Egenkapital inkl. reserver	257.514	209.939
	Nordea, kommende anlægslån	6.274.268	0
	Langfristede gældsforpligtelser	6.274.268	0
	Nordea, byggekredit	0	1.850.688
	Afsluttet vandregnskab	9.731	18.281
	Afsluttet varmeregskab	18.954	29.319
2	Skyldig omkostninger	655.600	26.505
	Kortfristede gældsforpligtelser	684.285	1.924.793
	Gældsforpligtelser	6.958.553	1.924.793
	Passiver i alt	7.216.067	2.134.732
3	Ejernes sikkerhedsstillelse		
4	Nøgletal		

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Containerleje, storskrald	0	313
Elevator, reparation af elevator m.v.	5.772	134.448
Låse og nøgler	153	3.056
Materialer og småanskaffelser	132	0
Tømrer og snedker, vedligeholdelse af tag	16.125	15.387
Varmeanlæg, serviceaftale og beholderrens	0	17.549
VVS, reparation af utæthed og service	5.701	4.803
	<u>27.883</u>	<u>175.556</u>
Note 2 - Skyldig omkostninger:		
HOFOR	3.163	0
JR Service	1.294	1.293
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.200	13.000
Certego A/S	6.483	0
Redmark	5.000	0
OBH	15.000	0
Telefon/internet godtgørelse	10.755	0
SP-Staal	7.500	0
Byggelånsrenter	22.251	0
Hovedstadens Elevator service	4.164	0
Anders Andersen Rengøring	3.709	0
Rum A/S	22.530	0
Advodan	64.800	0
WMH Entreprise A/S	449.978	0
Kim Olsson A/S	15.000	0
Ørsted	9.773	12.212
	<u>655.600</u>	<u>26.505</u>

Note 3 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

Jfr. vedtægternes § 18 stk. 1 hæfter medlemmerne principalt pro rata, subsidiært solidarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

Til sikkerhed for ejernes mellemværende med ejerforeningen er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 40.000 pr. lejlighed.

Til sikkerhed for ejerforeningens betaling (af ejernes) medlemsbidrag til Grundejerforeningen Solstriben II tillægges grundejerforeningen sekundær panteret indenfor det ovenfor fastsatte beløb.

Noter

Note 4 - Nøgletal:

	2024	2023
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	9,03	4,36
Vedligeholdelse	11,40	52,33
Administration m.v.	47,86	24,15
Afgifter, el, vand og varme	31,71	19,08
Renteudgifter	0,00	0,08
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

