

Ejerforeningen Høje Bangsbo

Årsregnskab 2012



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Årsberetning | 2 |
| Bestyrelsens påtegning | 3 |
| Revisionspåtegning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 2012 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2012 | 7 |
| Noter | 8 |
| Informationsskrivelse fra advokat Peter Blenstrup Nielsen | 9 |

Foreningsoplysninger

Forening

Ejerforeningen Høje Bangsbo, 8541 Skødstrup

Matrikel nr.: Segalt by, Skødstrup 15 DZ og 15 DÆ

Hjemstedskommune: Aarhus

Formand Henrik Hansen, lejlighed nr. 4

Bestyrelse

Henrik Hansen, formand

Martin Christensen

Klaus Shouby Sørensen

Administrator

LEA Ejendomspartner

Revisor

Brian Christensen

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Årsberetning

Aktivitet

Ejerforeningens aktivitet har bestået i drift og vedligeholdelse af hovedforsyningslinier til vand og elektricitet mv. samt bærende konstruktioner af betydning for ejendommene, samt udvendige arealer på matriklerne Segalt by, Skødstrup 15 DZ og 15 DÆ.

I året 2012 har bestyrelsens primære fokus været voldgiftsagen og aktiviteter i Grundejerforeningen Bangsboparken.

Hvad angår syns- og skønssagen er hovedforhandlingen netop blevet udsat. Nærmere information herom er vedhæftet i informationsskrivelse fra advokat Peter Blenstrup Nielsen på side 9.

Grundejerforeningen Tinghøjen

Jf. lokalplan 239 påhviler det grundejerforeningerne at etablere en grundejerforening til drift og vedligeholdelse af vejen og fællesområderne. Denne skal Grundejerforeningen Bangsboparken ikke meldes ind i, men da vi benytter Hjelmagerparken som adgangsvej til Bangsboparken skal vi i sagens natur også bidrage til drift og vedligeholdelse af vejen. Denne tilknytning håndteres af G/F Bangsboparken. I den forbindelse er det årlige kontingent til G/F Bangsboparken hævet med 13.200 kr.

Økonomisk udvikling

Årets resultat blev et overskud på 55.088 kr., hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende. Dette er et større resultat end budgetteret, men omkostninger til vedligeholdelse og syns- og skønssagen var meget mindre end forventet. I budgettet var endvidere indregnet et større overskud for at rette op på manglende likviditet, hvilket er lykket. Ejerforeningens reservefond pr. 31.12.2012 udgør efter resultatdisponering 47.909 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Resultatdisponering

Som følge af, at der i året har været færre omkostninger end budgetteret foreslår bestyrelsen, at 13.000 kr. hen-sættes til vedligeholdelsesfonden. Vedligeholdelsesfonden udgør herefter 13.000 kr. Det resterende resultat overføres til reservefonden.

Fremtiden

Det i forbindelse med resultatopgørelsen anførte budget for 2013 indstilles til godkendelse på ejerforeningens ordinære generalforsamling.

I året 2013, skal det forventes at alt træværk skal males. Bestyrelsen vil i nærmere fremtid indkalde til en arbejdsdag, hvor det forventes at træværk males og behandles.

Når voldgiftssagen er afsluttet, vil alle medlemmer selvfølgelig blive orienteret om udfaldet. Herefter pågår arbejdet med at udarbejde et forslag til hvad og i hvilket omfang der skal udbedres. Bestyrelsens opfordring er at der her indhentes hjælp udefra til dette. Når en sådan beslutning skal træffes, vil bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, både for at orientere, men samtidig beslutte hvorledes det videre arbejde skal varetages.

Bestyrelsens påtegning

Årsregnskab samt budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 30. april 2013

Bestyrelse

Henrik Hansen
Formand

Martin Christensen

Klaus Schouby Sørensen

Revisionspåtegning

Til medlemmerne af Ejerforeningen Høje Bangsbo

Jeg har gennemgået årsregnskabet for Ejerforeningen Høje Bangsbo for 2012.

Ejerforeningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Mit ansvar er på grundlag af min gennemgang at udtrykke en konklusion på årsregnskabet.

Den udførte gennemgang

Den udførte gennemgang omfatter kontrol af foreningens afholdte indtægter og udgifter. Den udførte gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes krav til regnskabsafleggelsen, og at det giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat pr. 31. december 2012

Skødstrup, den 30. april 2013

Brian Christensen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når ejerforeningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Ejerforeningskontingent

Ejerforeningskontingent indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at beløbene forfalder til betaling.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse samt kontingent til grundejerforening.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2012

| | Note | Budget 2013 kr. | Realiseret 2012 kr. | Realiseret 2011 kr. |
|--|------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ejerforeningskontingent | 1 | 171.960 | 168.392 | 145.536 |
| Indtægter | | 171.960 | 168.392 | 145.536 |
| Grundejerforeningen Bangsboparken | | (81.598) | (68.598) | (68.598) |
| Administration | | (23.200) | (22.738) | (22.015) |
| Ejendomsforsikring | | (22.700) | (18.224) | (17.557) |
| Generalforsamling | | (200) | (0) | (0) |
| Porto og gebyr | | (2.000) | (1.814) | (1.670) |
| Diverse | | (300) | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | | (129.998) | (111.374) | (109.840) |
| Vedligeholdelse af bygninger og arealer | | (15.000) | (1.561) | 0 |
| Mindre småanskaffelser | | (1.000) | (375) | (375) |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | (16.000) | (1.936) | (375) |
| Syns- og skønssag | 2 | (35.000) | 0 | (23.301) |
| 5 års gennemgang | | 0 | 0 | (26.651) |
| Andre driftsomkostninger | | (35.000) | 0 | (49.952) |
| Driftsresultat før renter | | (9.038) | 55.082 | (14.631) |
| Renteindtægter | | 0 | 7 | 20 |
| Renteomkostninger mv. | | 0 | (1) | 0 |
| Nettoresultat | | (9.038) | 55.088 | (14.611) |
| Forslag til disponering af foreningens resultat | | | | |
| Overført til reservefond | | | 42.088 | (440) |
| Overført til vedligeholdelsesfond | | | 13.000 | (14.171) |
| | | | 55.088 | (14.611) |

Balance pr. 31.12.2012

| | <u>Note</u> | <u>2012 kr.</u> | <u>2011 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Mellemregning LEA | | 0 | 31.847 |
| Tilgodehavender | | 0 | 31.847 |
| Likvide beholdninger | | 81.868 | 18.630 |
| Omsætningsaktiver | | 81.868 | 50.477 |
| Aktiver | | 81.868 | 50.477 |
| | | | |
| Reservefond | | 47.909 | 5.821 |
| Vedligeholdelsesfond | | 13.000 | 0 |
| Egenkapital | 3 | 60.909 | 5.821 |
| | | | |
| Gæld til medlemmer, TDC | | 3.810 | 3.810 |
| Skyldige omkostninger | 4 | 17.149 | 40.846 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 20.959 | 44.656 |
| Passiver | | 81.868 | 50.477 |

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat.

Noter

1. Ejerforeningskontingent

Ejerforeningskontingent for 2013 opkræves efter en fordelingsnøgle baseret på antal m2. Bestyrelsen foreslår, at der opkræves 8,25 kr. pr. m2. I 2012 blev der opkrævet 7,5 kr. pr. m2.

| | <u>Månedlig kontingent</u> | <u>I alt</u> |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Lejligheder på 66 m2, 2 stk. | 545 | 13.080 |
| Lejligheder på 70 m2, 8 stk. | 578 | 55.488 |
| Lejligheder på 87 m2, 12 stk. | 718 | 103.392 |
| | | <u>171.960</u> |

Ejerforeningens totale antal m2 for de 22 ejerlejligheder udgør 1.736.

2. Syns- og skønssag

Pr. 31.12.2012 har ejerforeningen afholdt omkostninger til syns- og skønssag mod MT Højgaard for i alt 126.309 kr. Derudover er der betalt kr. 81.301 aconto til Ejerforeningen Bangsbo Bakker.

| | <u>Reserve- fond kr.</u> | <u>Vedlige- holdelses- fond kr.</u> | <u>I alt kr.</u> |
|-------------------------|----------------------------------|---|----------------------|
| 3. Egenkapital | | | |
| Saldo 01.01.2012 | 5.821 | 0 | 5.821 |
| Årets resultat | 42.088 | 13.000 | 55.088 |
| Saldo 31.12.2012 | <u>47.909</u> | <u>13.000</u> | <u>60.909</u> |

Grundejerforeningen Bangsboparken har pr. 31.12.2012 en egenkapital på kr. 108.907, hvoraf 88.698 kr. er henlagt til vedligeholdelse og nyanskaffelser. Ejerforeningen Høje Bangsbo's andel heraf andrager 25.489 kr.

| | <u>2012 kr.</u> | <u>2011 kr.</u> |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 4. Skyldige omkostninger | | |
| Grundejerforeningen Bangsboparken | 17.149 | 17.170 |
| | <u>17.149</u> | <u>17.170</u> |

Informationsskrivelse fra advokat Peter Blenstrup Nielsen

advokaterne.com

J.nr.:3005959-PBN / 465

Udfærdiget den: 29. april 2013

Informationsskrivelse

Til beboere i Bangsboparken.

Hermed en informationsskrivelse om voldgiftssagen mod MT Højgaard A/S og Byggeselskabet Bangsbo ApS.

I løbet af april måned 2013 har været afholdt yderligere syn- og skøn i sagen.

Det netop afsluttede syn- og skøn er gennemført med en ekstra syns- og skønsmand, som er en ingeniør med speciale i statik.

Ejerforeningens bestyrelse har købt nogle ingeniørtimer med henblik på at få formuleret spørgsmål vedrørende de til byggeriet tilhørende statiske beregninger og med baggrund i en række meget tekniske spørgsmål, er det nu lykkedes at få påvist, at det firma, som lavede de statiske beregninger for byggeriet i Bangsboparken har regnet forkert.

Vi har kæmpet hårdt for at få slået fast, at de mange revner i vægelementer ikke er svindrevner, men skyldes andre forhold.

Med den nye syns- og skønserklæring er det omsider lykkedes at få fastslået, at revner i samlinger ved vægelementer ikke er svindrevner.

Desværre er yderligere undersøgelser af samlinger omkring vægelementerne nødvendige, og derfor er jeg også glad for at have fået sagen udsat yderligere, således det først bliver i efteråret, at sagen skal hovedforhandles.

Jeg er klar over, at mange vil være utilfreds med denne nye udsættelse af sagen, men omvendt er jeg også klar over, at mange har problemer med vægge, der revner, og der er nu udsigt til, at problemer med revnede vægge kan løses permanent for fremtiden.

Efter den 21. maj 2013 forventer jeg at kunne udsende en ny informationsskrivelse om tidspunkt for hovedforhandling af sagen, samt information om det kommende syn- og skøn.

Med venlig hilsen

Peter Blenstrup Nielsen