

# **Grundejerforeningen Bangsboparken**

## **Årsrapport 2012**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsberetning	2
Bestyrelsens påtegning	5
Reviewpåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Noter	10

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Grundejerforeningen Bangsboparken, 8541 Skødstrup

Matrikel nr.: Segalt by, Skødstrup 15 DT, 15 DU, 15DV og 15 DX

Hjemstedskommune: Århus

Formand Lene Kanstrup

### **Bestyrelse**

Lene Kanstrup, formand

Max Hedemann

Henrik Hansen

### **Kasser**

Max Hedemann

### **Revisor**

Djursland Landboforening

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 3.april 2013

### **Dirigent**

---

## Årsberetning

### Aktivitet

Grundejerforeningens aktivitet har bestået i at administrere de fælles foranstaltninger, der følger af Århus Kommunes lokalplan 686, vedtaget december 2003 og tinglyst den 4. marts, samt at varetage medlemmernes fælles interesser i øvrigt i forbindelse med de under foreningens område tilhørende ejendomme så som friarealer, veje, stier m.m.

### Beretning v/formand Lene Kanstrup

Efter et lidt travlt år sidste år i Grundejerforeningssammenhæng, hvor vi fik lavet nye gartner- og snerydningsaftaler, har 2012 vist sig forholdsvist stille.

#### *Gartner:*

Vores nye gartner hedder M.V. Skovservice ApS, ledet af Martin Vang. Sidste år lavede vi en foreløbig et årig aftale med M.V. Skovservice ApS. Vores forventning var, at dette ”prøve-år” ville indgå som det første år af en 3 årig aftale. En treårig aftale som beløber sig til 387.500 kr. på tre år. Denne blev tegnet, idet dette gav en betydelig besparelse på næsten 100.000 kr. over 3 år, set i forhold til den tidligere aftale. Umiddelbart har vi ikke haft de store indkøringsproblemer med M.V. Skovservice, og vi har derfor besluttet at fortsætte samarbejdet.

I 2012 oplevede vi desværre enkelte episoder, hvor Bangsboparkens fællesarealer og –ejendomme blev uhenigtsmæssigt benyttet af andre end Bangsboparkens egne beboere. Vi besluttede derfor i bestyrelsen at etablere et levende hegn langs boldbanen over imod Vosnæsparken, for på denne måde at markere grundenes adskillelse, sådan at gæster ikke blot tror vore arealer er til alles fri afbenyttelse. Vi valgte at plante syren og pil efter råd fra gartneren. Syren og pil kan vokse i al slags jord (også vores), de er hurtigt voksende, og pil skulle også have en lyddæmpende effekt. Vi kontaktede naturligvis selskabet som ejer Vosnæsparken, for at få deres tilladelse til at plante dette naturlige hegn. Tilladelsen blev givet med et ønske om, at vi overholder det lovmæssige krav om, at planter kun får en max højde på 180 cm. Syrenerne blev plantet i forbindelse med arbejdsdagen den 16. september 2012, og efterfølgende plantede gartneren Martin Vang pil imellem syrenerne, hvilket desværre ikke kunne gøres i forbindelse med arbejdsdagen, idet pil først må plantes sidst på efteråret.

#### *Snerydning:*

Også med hensyn til snerydningsaftale er der i 2012 blevet tegnet en foreløbig 3 årig fastpris aftale med Lindå-Balle Maskinstation, med mulighed for forlængelse. Denne aftale er trådt i kraft i denne sæson dvs. vinteren 2012-2013. Aftalen lyder på 39.000 kr. Til sammenligning kan vi oplyse, at udgiften til snerydning i vinteren 2009-2010 var 67.000 kr. og udgiften i vinteren 2010-2011 var ca. 16.000 kr. Vi har kontaktet Erik Sørensen med henblik på at få rettet de kantsten op, som årets snerydning har slået løse. Dette indvilligede han naturligvis i.

Samarbejdet med Lindå-Balle Maskinstation og ejer Erik Sørensen fungerer fortsat upåklageligt.

***Indu-legepladsen:***

Aftalen med Indu udløber med hensyn til service den 01.11.2016. Den sidste betaling for serviceydelser er 31.12.15. Samarbejdet med Indu har også forløbet uden forhindringer. Hvert år er der små reparationer, som heldigvis indtil videre kun har været forårsaget af almindelig slitage underlagt vores vedligeholdelsesaftale og dermed ikke for øjeblikket repræsenterer en udgift for grundejerforeningen. Hvert år kommer Indu og olierer træet på legepladsen, også legehuset, skønt dette er et tilkøb, vi i sin tid gjorde, og det dermed egentligt ikke er omfattet af vedligeholdelsesaftalen. Vi overholder naturligvis fortsat vores del af aftalen med Indu, som består af at efterse legepladsen ofte, samt at lave indberetninger om legepladsens tilstand til Indu hver måned.

***Tinghøjen:***

Hjelmagerparken er som bekendt blevet en del af vores ansvarsområde, idet vejen fra Aarhus Kommunes side er lagt ud som privat fællesvej, og der i den gældende lokalplan 239 stilles krav om dannelse af en fælles grundejerforening. Dog er det vigtigt at understrege, at vi i Bangsboparken er underlagt lokalplan 686, hvori der står, at vi skal ”sammensluttes” med den fælles grundejerforening, når denne er stiftet. Vi har fra Bangsboparkens side dog valgt at deltage i arbejdet med at stifte grundejerforeningen, dels for herved at opnå indsigt og mulig indflydelse, dels fordi vi allerede har indgået i et samarbejde med de andre 6 foreninger i forbindelse med snerydningen af Hjelmagerparken.

Der er blevet arbejdet hårdt i 2012/13 for at stifte den fælles grundejerforening, som kommer til at hedde Tinghøjen efter den fredede gravhøj, der ligger midt i området. Vi er meget langt med arbejdet. Det har været en meget omfattende proces, hvor vi løbende er stødt ind i problemer som fx at overdragelsesforretningen skal laves med hele tre forskellige parter, og dermed ikke blot med kommunen. Dette skyldes, at vejen Hjelmagerparken har været udstykket i flere omgange og således har flere ejere. Dette komplicerer arbejdet en del, men vi har fået god hjælp og rådgivning af bl.a. Helge Haubo ved Arealudvikling, Teknik og Miljø, Aarhus Kommune samt af henholdsvis Lone Rasmussen og Preben Mark ved Trafik og Veje, Aarhus Kommune.

Vi er desuden netop ved at lægge absolut sidste hånd på Tinghøjens vedtægter. Herved har vi også gjort os nogle tanker om, hvordan arbejdet i Tinghøjen skal forløbe i fremtiden. Bestyrelsen i Grundejerforeningen Tinghøjen består af en repræsentant fra de enkelte foreningers bestyrelser. Foreningerne har stemmeret i bestyrelsen alt efter hvor mange husstande den enkelte forening repræsenterer. Udgifterne til Tinghøjen fordeles efter samme princip. Repræsentanterne fra de i første omgang 6 – og siden 7 foreninger, idet Bangsboparken tilslutter sig - vælger siden hen en bestyrelse eller et forretningsudvalg på tre, som har ansvaret for den daglige drift.

Til den stiftende generalforsamling og generalforsamlingerne i det hele taget, vil foreningernes egne bestyrelsesmedlemmer blive inviteret med. Selvfølgelig har hver forening stadig kun én stemme, som forholder sig til antallet af husstande, men ved at invitere flere med, sikrer vi, at flere er informeret om formålet med Grundejerforeningen Tinghøjen.

Lige nu afventer vi, at kommunen hjælper os med at afklare præcist hvilke veje, stier og fællesarealer, Tinghøjen skal overtage. Når dette er afklaret, går arbejdet med de uvildige undersøgelser i gang, så vi er bedst muligt forberedte til de kommende overdragelsesforretninger.

I Grundejerforeningen Bangsboparken skal vi gøre os klart, at de fremtidige udgifter til og det fremtidige arbejde med Grundejerforeningen Tinghøjen kan blive både omfattende og tidskrævende. De fremtidige udgifter er allerede nu medindregnet på budgettet for 2013, og heri ligger også årsagen til den varslede kontingentforhøjelse. Skulle det endnu være lidt tid, før Tinghøjen er stiftet og klar til at opkræve kontingent, vil de overskydende penge overgå til Bangsboparkens egen opsparing til bl.a. vejforbedringer. En decideret opsparing til en vejfond har der ikke tidligere ved grundejerforeningens generalforsamlinger været stemning for, men dette er noget fremtidige bestyrelser bør tage op til overvejelse, idet vores vej er begyndt at trænge til udbedringer.

### ***Gadebelysning:***

Aarhus Kommune har ansvaret for hovedparten af vor gadebelysning med undtagelse af syv gadelygter på de to nederste stikveje i Bangsbo Holm, samt to gadelygter på den øverste stikvej i Høje Bangsbo. Disse blev i forbindelse med opførelsen af bygningerne, af grunde, vi kun kan gisne om, ikke tilknyttet kommunen, og de er dermed Grundejerforeningens ansvar. Vi besluttede i 2012 at tegne en vedligeholdelsesaftale med Verdo i Randers, men det var desværre ikke umiddelbart muligt at finde plads til denne udgift i budgettet. Derfor har vi nu i budgettet for næste år indregnet udgiften til Verdo. Det bliver herefter op til den kommende bestyrelse at tegne selve aftalen.

### ***Arbejdsdag:***

Der blev afholdt arbejdsdag i Bangsboparken den 16. september 2012. Der var desværre kun ca. 30 fremmødte beboere ud af 94 husstande. Bestyrelsen kunne godt have ønsket sig at lidt flere havde lyst til at deltage i arbejdsdagen, men vi håber på flere næste gang. Overordnet set fik vi dog nået de mål, der var stillet. Der blev ryddet op i kælderen (og affaldet blev fjernet), plantet syrener i skel over mod Vosnæsparken, skrevet navn på vores fælles haveborde, olieret haveborde, afstukket kanter ved legepladsen, fejtet vejkanter, hækkene blev tilrettet på ydresiden og der blev også tid til hyggeligt samvær. Udgiften til dette arrangement var forholdsvis beskeden, idet det hele – med planter og øl/vand og pølser – løb op i ca. 5000 kr. Der kan derfor kun opfordres til at denne tradition med en arbejdsdag i Bangsboparken bliver videreført af den kommende bestyrelse.

### **Økonomisk udvikling**

Årets resultat blev et overskud på kr. 2.823, hvorefter grundejerforeningens egenkapital pr. 31.12.2012 udgør kr. 108.907.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

### **Resultatdisponering**

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud kr. 2.823 overføres til reservefond, hvorefter denne udgør kr. 20.209.

## **Bestyrelsens påtegning**

Årsberetningen og efterfølgende årsrapport samt budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 3. april 2013

### **Bestyrelse**

Lene Kanstrup  
formand

Max Hedemann

Henrik Hansen

### **Kasser**

Max Hedemann

## Reviewpåtegning

### Til bestyrelsen af Grundejerforeningen Bangsboparken

Vi har efter aftale udført review af årsrapporten for Grundejerforeningen Bangsboparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Grundejerforeningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion på årsrapporten.

### Det udført review


Vi har udført review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om review. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlige fejlinformationer. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til grundejerforeningens bestyrelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end ved en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion på årsrapporten.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt at resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Følle, denne 2. april 2013

### Djursland Landboforening



Mads Neumann  
Cand. Merc. Jur.



## 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 foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når grundejerforeningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå grundejerforeningen, 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 årsregnskabet 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

### Kontingent

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

## Balance

### Tilgodehavender

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

## Resultatopgørelse 2012

	Note	Budget 2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Kontingent	1	351.265	294.866	291.079
<b>Indtægter</b>		<b>351.265</b>	<b>294.866</b>	<b>291.079</b>
Forsikring		(6.100)	(6.051)	(5.901)
Administration og revisor		(6.000)	(5.370)	0
Eludgifter		(46.000)	(42.849)	(37.664)
Kontorartikler		(500)	(2.590)	0
Generalforsamling/møder		(6.000)	(5.418)	0
Gebyr		(150)	(90)	(33)
Diverse		(1.000)	(388)	0
<b>Administrationsomkostninger</b>		<b>(65.750)</b>	<b>(62.755)</b>	<b>(43.598)</b>
Grundejerforeningen Tinghøjen		(47.000)		
Gartner		(140.000)	(138.385)	(154.750)
Snerydning		(50.000)	(72.318)	(27.297)
Nyerhvervelser og vedligeholdelse		(10.000)	(648)	(6.650)
Verdo		(2000)	0	0
Legeplads		(27.000)	(26.520)	(51.420)
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b>		<b>(276.000)</b>	<b>(237.871)</b>	<b>(240.117)</b>
<b>Resultat før renter</b>		<b>9.515</b>	<b>(5.760)</b>	<b>7.364</b>
Andre indtægter		8.558	8.558	0
Renteindtægter		0	25	21
Renteomkostninger mv.		0	0	(19)
<b>Årets resultat</b>		<b>18.073</b>	<b>2.823</b>	<b>7.365</b>
<b>Forslag til disponering af foreningens overskud</b>				
Overført til reservefond			2.823	
Overført til nyerhvervelse- og vedligeholdelsesfond			0	
			<b>2.823</b>	

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Tilgodehavende hos ejerforeninger		43.653	43.653
Andre tilgodehavender		644	644
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.234</u>	<u>1.234</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>45.531</u></b>	<b><u>45.531</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>64.736</u></b>	<b><u>89.952</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>110.267</u></b>	<b><u>135.484</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>110.267</u></u></b>	<b><u><u>135.484</u></u></b>
Reservefond		20.209	17.386
Nyerhvervelse- og vedligeholdelsesfond		<u>88.698</u>	<u>88.698</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>108.907</u></b>	<b><u>106.084</u></b>
Gæld til ejerforeninger		0	0
Kreditorer	3	<u>1.360</u>	<u>29.399</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.360</u></b>	<b><u>29.399</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u><u>110.267</u></u></b>	<b><u><u>135.484</u></u></b>

Ingen af grundejerforeningens aktiver er pantsat.

## Noter

### 1. Kontingent

Kontingent opkræves efter en fordelingsnøgle baseret på antal lejligheder. Grundejerforeningen har i alt 94 ejerlejligheder. Bestyrelsen foreslår følgende opkrævet for 2013:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ejerforeningen Bangsbo Bakker, 38 lejligheder	143.052	120.252
Ejerforeningen Bangsbo Holm, 34 lejligheder	126.415	106.015
Ejerforeningen Høje Bangsbo, 22 lejligheder	<u>81.798</u>	<u>68.598</u>
	<b><u>351.265</u></b>	<b><u>294.865</u></b>

	<u>Reserve- fond kr.</u>	<u>Vedlige- holdelses- fond kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
<b>2. Egenkapital</b>			
Saldo 01.01.2012	17.386	88.698	106.084
Årets resultat 2012	<u>2.823</u>	<u>-</u>	<u>2.823</u>
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b><u>20.209</u></b>	<b><u>88.698</u></b>	<b><u>108.907</u></b>

### 3. Kreditorer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gartner	0	0
Indu, legeplads	0	26.025
Mads Aalund	1.257	0
Strøsandkasse	0	2.981
Mellemregning bestyrelse	<u>103</u>	<u>393</u>
	<b><u>1.360</u></b>	<b><u>29.399</u></b>