

Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2015

11. regnskabsår
CVR-nr. 30 09 04 62

Indholdsfortegnelse

Påtegning af regnskab

Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4

Regnskab

Resultatopgørelse m/budget 2015	6
Balance 31.12.2015	7
Regnskabspraksis	8
Noter	8
Bestyrelsens årsberetning	10

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten.

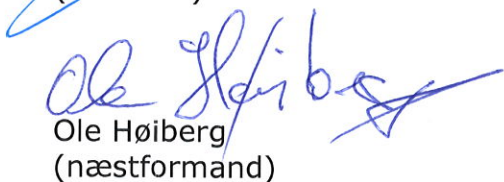
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser udover det under noter omhandlede.

Løgten, den 20/4 2016



Lars Johansen
(formand)



Ole Høiberg
(næstformand)



Lene Friis Kanstrup



Pernille Nordenbæk
(kasserer)



Henriette Rosendal

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i E/F Bangsbo Bakker:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal og bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et regnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssig skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 1. januar 2015 - 31. januar 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 20/4 2016

RevisorHuset godkendte revisorer a/s
CVR-nr. 26 59 30 93



Torben Bang
Registreret revisor

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015

	Note	2015	2014	2016 BUDGET Ej revideret
Kontingent fra medlemmer		270.900	285.150	270.900
Yousee Kabel-TV abonnement		76.000	71.473	80.000
Øvrige indtægter		10.000	2.000	6.000
Refusion Syns- og Skønssag/Voldgiftssag	1	481.067	5.670	0
Indtægter i alt		837.967	364.293	356.900
Yousee Kabel-TV abonnement		-79.824	-76.595	-80.000
Forsikring		-47.103	-40.384	-50.000
Vedligeholdelse		-190.734	-77.468	-200.000
Egen administration, økonomisystem		-3.495	-3.150	-3.700
Administration og revision		-21.375	-20.950	-22.000
Generalforsamling		-824	-979	-1.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-8.268	-274	-5.000
Fællesarrangementer		-0	-8.879	-5.000
Grundejerforening		-143.052	-118.939	-143.052
Syns- og skønssag/Voldgiftssag	2	-200.060	-17.438	0
Gebyrer		-1.285	-1.279	-1.300
Driftsomkostninger i alt		-696.020	-366.335	-551.052
Renteindtægter		0	0	0
Overført fra vedligeholdesekonto		0	0	160.000
Årets resultat		141.947	-2.042	5.848

Balance 31. december 2015

AKTIVER	Note	2015	2014
Tilgodehavende hos medlemmer		36.673	14.046
Forudbetalte omkostninger, Forsikring og Yousee		33.364	10.133
Debitorer, Ejerforeningen Bangsbo Holm	1	59.488	20.912
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	88.322	94.206
Tilgodehavender i alt		217.847	139.297
Likvide beholdninger	3	201.118	333.833
Omsætningsaktiver		418.965	473.130
Aktiver i alt		418.965	473.130
PASSIVER			
Egenkapital, primo		158.179	160.221
Korrektion primo, vejfond		-14.250	0
Årets overførte resultat		141.947	-2.042
Vejfond		33.250	0
Vedligeholdelseskonto		79.464	0
Egenkapital		398.590	158.179
Hensat til reparation, resultat af voldgiftssagen		0	294.626
Hensat til regnskab og revision		13.500	14.500
Øvrige kreditorer		6.875	5.825
Gæld		20.375	314.951
Passiver i alt		418.965	473.130

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Bangsbo Bakker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis udgør i al væsentlighed følgende:

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterne omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

Balancen

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes at indbringe, efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Gæld i øvrigt:

Øvrig gæld indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gælden til kostpris, hvilket for kort, uforrentet gæld samt for variabelt forrentet gæld normalt svarer til den nominelle værdi.

Noter

Note 1 – Refusion Syns- og Skønssagen/Voldgiftssagen

Acontobeløb opkrævet fra de to øvrige ejerforeninger, Bangsbo Holm og Høje Bangsbo, til forholdsmæssig dækning af afholdte omkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen/voldgiftssagen. Bangsbo Holm opkræves 40%. Høje Bangsbo opkræves 20%. Procentsatserne er den fordelingsnøgle, de tre ejerforeninger er blevet enige om at fordele fælles omkostninger efter. Fordelingen afspejler foreningernes økonomiske grundlag, som følger af antal boligkvadratmeter.

Note 2 – Syns- og skønssagen/Voldgiftssagen

Omkostninger vedr. syns- og skønssagen/voldgiftssagen omfatter byggeteknisk rådgivning samt reparationsudgifter som deles med de 2 øvrige ejerforeninger.

Note 3 – Likvide beholdninger

Der blev den 1.5.2007 stillet en kredit på 200.000 kr. til rådighed fra Nordea.

Formålet med kreditten var at sikre foreningens likviditet imens syns- og skønssagen - og fra medio 2009 voldgiftssagen – kørte.

Der er ved årsafslutningen ikke træk på kreditten. Pr. 19.4.2016 er saldoen i plus med 435.450 kr.

Note 4 – Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for 20.000 kr.

Bestyrelsens årsberetning 2015 – 2016

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2015 – 2016 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling sidste år var det ikke muligt at vælge medlemmer nok til at besætte bestyrelsen. Som direkte følge heraf var det nødvendigt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, der som primært mål havde at få valgt medlemmer til at danne bestyrelse.

På den ekstraordinære generalforsamling lykkedes det at få valgt medlemmer nok til at danne en bestyrelse:

Ole Højbjerg og Pernille Nordenbæk blev valgt ind som nye medlemmer.
Terje Theiss og Michael Wind blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen blev konstitueret som følger ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: Lars Johansen, nr. 45
- Næstformand: Ole Højbjerg, nr. 43
- Kasserer: Pernille Nordenbæk, nr. 66
- Sekretær: Henriette Rosendal, nr. 41
- Bestyrelsesmedlem: Lene Friis Kanstrup, nr. 33

Lene Friis Kanstrup repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

Bestyrelsens årsberetning 2015 – 2016

Voldgiftssagen/forligsarbejder

I den forløbne periode siden sidste års generalforsamling i april 2015 er en del af forligsarbejderne i forbindelse med voldgiftssagen blevet udført. Det drejer sig om to forligspunkter, nemlig brandsikring af lejlighedsskel og reparation af hygrodioder (dampspærre).

Arbejdet blev påbegyndt i efteråret 2014 og færdiggjort sommeren 2015. Det udførte arbejde vedrører alle de lejlighedsskel, hvor der er en ubrudt tagflade mellem to lejligheder/rækkehuse. Det er de lejlighedsskel som MTH anerkender som værende omfattet af forliget, i alt 53 lejlighedsskel. De øvrige lejlighedsskel, altså endegavle på husblokke og ved niveauspring, i alt 44 lejlighedsskel, er der endnu ikke opnået enighed om som værende omfattet af forliget.

De tre ejerforeninger i Bangsboparken arbejder, ligesom under voldgiftssagen, sammen om få gennemført forligsarbejderne. Der har været en del korrespondance mellem parternes advokater, uden at det har ført til enighed. Vores advokat arbejder nu på at få samlet alle parter til et fælles møde for at få afklaret hvad der kan opnås enighed om. Herefter vil det blive vurderet om vi skal bede fogedretten om at tvangsfuldbyrde forligene. Der er blevet føjet yderligere et aspekt til tvisten, nemlig at vi ikke er tilfredse med kvaliteten af det udførte arbejde. Dels er vi utilfredse med valget af tagpap (farve og struktur er væsentligt forskellig fra det oprindelige tagpap), dels mener vi ikke at vi kan være tjent med at skulle leve med

den lappeløsning, man har valgt, og endelig tyder det på at tagpap-arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

I forbindelse med brandsikringen af lejlighedsskellene har tagene været åbnet over lejlighedsskellet og der er tætnet med mørtel således at der ikke er sprækker ned til den enkelte lejlighed. Dette er vigtigt for at undgå at ild kan brede sig den vej. Samtidig opnås også en lydisolering. Ved samme lejlighed har vi fået udført en forstærkning af samlingerne mellem betonelementerne i et forsøg på at undgå revnedannelser i lejlighedernes vægge mod nabo-lejligheden. Dette er ikke en del af forligsarbejderne. Herefter er der foretaget "malerreparation" af revnerne i en del lejligheder, og resultatet er at det ser ud til at have haft en stor effekt, idet kun ganske få revner er brudt op igen. Dette er i modsætning til tidligere, hvor revnerne typisk genopstod ved det næste kraftige blæsevejr. Det vurderes om der skal yderligere tiltag til for at undgå revnedannelser fuldstændigt fremover.

Vedligeholdelse af skure og carporte

I det tidlige forår 2016 har vi gennemført endnu en omgang renovering af skure og carporte. Der er blevet udskiftet 10 remme og en del spær samt tagplader og tagpap. Remmene bliver angrebet af svamp (fyrre-korkhat) i de dybe revner, der opstår i træet fordi kvaliteten er for ringe. Svampen nedbryder træet indefra så remmens bæreevne bliver nedsat. Eneste kendte løsning er at skifte remmen. De nye remme er af limtræ, som ikke skulle revne og ydermere er imprægneret, så der skulle ikke være grobund for svamp.

Vi har set vandindtrængning i en del af skurene hvorved tagplader og spær med tiden er blevet angrebet af råd. På de værst angrebne steder er spær og tagplader blevet udskiftet, og der er lagt nyt tagpap på. Utætheder er fuget efter. Der kommer en kontrolrunde for at checke om de pågældende skure er blevet tætte.

Udskiftning af fuger i murværk mellem lejligheder

Ligeledes i foråret 2016 har vi fået udskiftet fugerne i murværket mellem lejlighederne. Fugerne var revnet flere steder så for at undgå at skade murværket var der ikke andet at gøre end at udskifte fugerne. Iflg. tømreren burde fugen kunne holde længere tid end det har været tilfældet.

Det kommende år

Forestående vedligeholdelsesarbejder vil sandsynligvis omfatte endnu en runde med skure og carporte. Herudover skal vi videre med reparation af revner i lodrette lejlighedsskel, som var et af de punkter i voldgiftssagen, vi fik medhold i. Endelig er vi begyndt at se på tagenes tilstand, idet der i flere boliger har været vandindtrængning. Hidtil er det lykkedes med småreparationer, men for at sikre tagenes langtidsholdbarhed bliver vi nødt til at se på inddækningerne langs murene samt taghættens stand og tæthed. Hvis vi skal have gang i større arbejder bliver vi også nødt til at drøfte finansiering, da vores opsparing er relativt begrænset.

Det har i mange år været hensigten at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, men pga. voldgiftssagen, store udskiftninger i bestyrelsen og andre forhindringer, er det ikke sket endnu. Men nu er tiden inde. Vi vil forsøge at få udarbejdet en god og holdbar plan sammen med de to andre ejerforeninger.

Sammenlægning af de tre ejerforeninger kan også komme på dagsordenen, nu hvor voldgiftssagen er afsluttet. Men der er forskellige, primært økonomiske, hurdle. Men hvis der er stemning for det i alle tre bestyrelser vil vi forsøge at blive enige om en model for en sammenlægning.

Vi vil også sætte vores kabel-TV aftale med Yousee/TDC på dagsordenen. Det skal vurderes om vi kan få en bedre aftale med Yousee/TDC eller om vi måske skal skifte til fibernettet, som allerede ligger i vejen. Den nederste ejerforening har allerede skiftet til fibernet, og hvis deres erfaringer er gode, taler det for denne løsning. En tredje mulighed kan være at vi helt dropper en fælles aftale.

Der har været afholdt sommerfest i ejerforeningen de fleste år, men i 2015 lykkedes det desværre ikke at finde frivillige til at arrangere en sommerfest. Håber, det vil lykkes i 2016, da det er en god og hyggelig tradition.

Grundejerforeningen

Grundejerforeningens arbejde har været præget af udskiftning i bestyrelsen og en ikke optimal overdragelse til den nye bestyrelse.

Trods de svære betingelser er grundejerforeningens bestyrelse kommet godt i gang og har blandt andet fået genforhandlet gartneraftalen, genforhandlet legepladsaftalen og afholdt et fastelavnsarrangement med stor tilslutning. Det blev på grundejerforeningens generalforsamling i april 2016 besluttet at forlænge aftalen om vedligeholdelse af legepladsen med 7 år. Bestyrelsen blev genvalgt så der dermed er ro omkring bestyrelsesarbejdet det kommende år.

Bestyrelsen vil gerne takke grundejerforeningens formand Lene Friis Kanstrup for det store arbejde.

Yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker
På bestyrelsens vegne


Lars Johansen
formand