

Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2008

4. regnskabsår
CVR-nr. 30 09 04 62

Indholdsfortegnelse

Påtegning af regnskab

Bestyrelsens påtegning 3

Revisors påtegning 4

Regnskab

Resultatopgørelse m/budget 2008 5

Balance 31.12.2008 6

Regnskabspraksis 7

Noter 7

Bestyrelsens årsberetning 8

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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.

Der er dog endnu ikke opgjorte sagsomkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen, som føres af ejerforeningen mod bygherre. Sagen omhandler fejl og mangler ved byggeriet. Sagsomkostningerne afregnes i henhold til reglerne først når sagen er afsluttet. Der er ydet retshjælpsdækning både fra ejerforeningens forsikring og fra de fleste ejeres individuelle forsikringer. Herudover er der indgået en aftale med de to øvrige ejerforeninger i Bangsboparken, Bangsbo Holm og Høje Bangsbo, om forholdsmæssig dækning (henholdsvis 40% og 20%) af hidtidige og kommende omkostninger i forbindelse med sagen, idet foreningerne indgår i sagen på lige fod med Bangsbo Bakker. Dette har påvirket indeværende årsregnskab, idet de to foreninger har overført et beløb til Bangsbo Bakker svarende til samlet ca. 60% af sagsomkostningerne indtil og med 2008. Der vurderes på den baggrund indtil videre at være dækning for påløbne sagsomkostninger. Endvidere har ejerforeningen allerede fået medhold i væsentlige fejl og mangler ved byggeriet, idet der foreligger to syns- og skønrapporter, der omhandler de væsentligste forhold. Derfor forventes en del af sagsomkostningerne at kunne søges dækket af modparten.

Løgten, den 28. april 2009

René Toxvig
(formand)

Terje Theis
(næstformand)

Lars Johansen
(kasserer)

Christian Ernst
(sekretær)

Søren Kanstrup

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

Revisors påtegning

Som generalforsamlingsvalgt revisor for Ejerforeningen Bangsbo Bakker har jeg revideret årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2008.

Revisionen er udført i overensstemmelse med almindelige anerkendte regnskabsprincipper og har omfattet de revisionshandlinger, som jeg har anset for nødvendige.

Det er min opfattelse at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, og at den giver udtryk for resultatet af årets drift og foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2008.

Løgten, den 28. april 2009

Rasmus Johanson
revisor

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2008

	Note	2008	2007	2009 BUDGET
Kontingent fra medlemmer		215.243	188.142	215.243
TDC Kabel-TV abonnement		45.294	43.498	46.000
Øvrige indtægter		1.200	1.000	2.000
Refusion Syns- og Skønssag	1	174.000	0	60.000
Indtægter i alt		435.737	232.640	323.243
TDC Kabel-TV abonnement		-45.294	-44.296	-46.000
Forsikring		-31.090	-29.931	-32.000
Vedligeholdelse af bygninger, mv.		-1.574	-5.319	-5.000
Administrationshonorar		-18.291	-24.008	0
Egenadministration		-2.336	0	-3.000
Generalforsamling		-7.111	-4.041	-1.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-3.931	-7.117	-4.000
Fællesarrangementer		-2.458	0	-2.000
Porto og kontorhold		-398	-1.073	-500
Grundejerforening	2	-92.979	-79.335	-122.000
Syns- og skønssag	3	-148.442	-79.219	-100.000
Gebyrer		-879	-694	-1.000
Driftsomkostninger i alt		-354.783	-275.033	-316.500
Renteudgifter		-3763	-39	-2.000
Renteindtægter		253	1343	500
Årets resultat (overskud)	4	77.444	-41.089	5.243

Årets resultat foreslås overført til næste år

Balance 31. december 2008

AKTIVER	Note	2008	2007
Tilgodehavende hos medlemmer		-7	0
Forudbetalte omkostninger, vedligeholdelsesprojekter	5	72.483	0
Forudbetalte omkostninger, Købstædernes Forsikring		7.460	7.500
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	58.000	
Øvrige debitorer		-323	677
Tilgodehavender i alt		137.613	8.177
Likvide beholdninger	6	-21.497	-1.507
Omsætningsaktiver		116.116	6.670
Aktiver i alt		116.116	6.670
PASSIVER			
Indskudskapital		0	0
Overført resultat primo		5.900	46.989
Årets overførte resultat		77.444	-41.089
Egenkapital		83.344	5.900
Skyldige omkostninger, Laros ApS		32.400	0
Øvrige kreditorer		372	770
Gæld		32.772	770
Passiver i alt		116.116	6.670

Regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Noter

Note 1 – Refusion Syns- og Skønssag

Acontobeløb opkrævet fra de to øvrige ejerforeninger, Bangsbo Holm og Høje Bangsbo, til forholdsmæssig dækning af afholdte omkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen, som omtalt i "Bestyrelsens påtegning". Bangsbo Holm er opkrævet 116.000 kr., svarende til 40%. Høje Bangsbo er opkrævet 58.000 kr., svarende til 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 – Grundejerforening

Stigningen i årskontingent til Grundejerforeningen på knap 29.000 kr. skyldes primært forventet investering i og forudbetaling af legeplads, samt forventede øgede udgifter til nyanskaffelser og vedligeholdelse.

Note 3 – Syns- og skønssag

De afholdte omkostninger vedr. Syns- og skønssagen omfatter Supplerende skønssag og tilknyttede destruktive undersøgelser med 82.879 kr. samt byggeteknisk rådgivning fra Hans Erik Møller-Nielsen med 65.563 kr.

Note 4 – Periodens resultat

Perioden relativt store overskud skyldes refusionen fra de to øvrige ejerforeninger vedr. omkostninger til syns- og skønssagen. Refusionen dækker, udover 2008, også tidligere år. Derfor skal indtægten fordeles over samme periode for at give et retvisende billede. Da dette ikke er regnskabsteknisk muligt, er hele indtægten taget i 2008.

Foreningens samlede resultat for perioden 2005-2008 afspejles i egenkapitalen på 83.344 kr., hvilket giver et gennemsnitligt overskud pr. år i foreningens levetid på 20.836 kr.

Note 5 – Forudbetalte omkostninger, vedligeholdelsesprojekter

Ejerforeningen har afholdt omkostningerne til vedligeholdelse af udvendigt træværk. Til materialer er brugt ca. 42.638 kr., som er opkrævet som ekstraordinært kontingent i 1. kvartal 2009. Til professionel maler er brugt 29.845 kr., som opkræves i 2 kvartal 2009 hos de ejere, der ikke har malet selv.

Note 6 – Likvide beholdninger

Der er den 1.5.2007 stillet en kredit på 200.000 kr. til rådighed fra Nordea. Formålet med kreditten er at sikre foreningens likviditet imens syns- og skønssagen kører.

Der er ved årsafslutningen et træk på kreditten på 21.497 kr. Pr. 19.4.2009 er saldoen i plus med 76.621 kr.

Bestyrelsens årsberetning 2008 – 2009

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2008 – 2009 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

Valg til bestyrelsen

René Toxvig fortsatte som formand ved seneste generalforsamling mens bestyrelsen blev konstitueret som følgende på først bestyrelsesmøde:

- René Toxvig (formand - valgt på generalforsamlingen)
- Tejre Theiss (næstformand)
- Lars Johansen (kasserer)
- Michael Danielsen (sekretær)
- Søren Kanstrup (menigt bestyrelsesmedlem)

Suppleant Christian Ernst har i perioden deltaget i bestyrelsesarbejdet, da Michael Danielsen i efteråret 2008 ønskede at trække sig fra bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsens årsberetning 2008 - 2009

Bestyrelsesarbejdet har igen stærkt præget af syns- og skønssagen. Ejerforeningens medlemmer fandt i sommeren 2008 malerpenslerne frem for at male træværket.

Ekstraordinær generalforsamling om anlæggelse af voldgiftssag

I marts 2009 afholdte de tre ejerforeninger ved Bangsboparken et fælles informationsmøde samt ekstraordinære generalforsamlinger i de tre ejerforeninger men henblik på generalforsamlingernes godkendelse af mandat til anlæggelse af voldgiftssag mod bygherre. Ejerforeningen så sig derfor nødsaget til at anlægge en voldgiftssag mod bygherre for dermed at skabe fornyet fremdrift i syns- og skønssagen efter aflæggelse af supplerende syns- og skønssag i efteråret 2008.

Både orienteringsmødet samt den ekstraordinære generalforsamling forløb til bestyrelsens tilfredsstillelse og det var endvidere bestyrelsens opfattelse at de tilstedeværende følte sig godt orienteret om baggrunden for og konsekvenserne ved anlæggelse af en voldgiftssag mod bygherre.

Ejerforeningens advokat samt byggetekniske rådgiver arbejder på nuværende tidspunkt på at udarbejde klageskriftet til anlæggelse af voldgiftssag mod bygherre og MT Højgaard. Denne forventes færdiggjort inden sommerferien.

Malerarbejde

I sommeren 2008 gik beboerne ved Bangsbo Bakker i gang med at male træværket. Ejerforeningerne havde i fællesskab indkøbt materialer til malerarbejdet. Arbejdet forløb særdeles godt og med stort engagement.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

Bestyrelsen vil derfor i den forbindelse gerne give en stor og velfortjent ros til beboerne for deres medvirken og behjælpelighed.

Grundejerforeningen Bangsboparken

Grundejerforeningen har arbejdet med at udvide den eksisterende gartneraftale, færdigskrive og udsende husordnen, etablere en legeplads samt færdiggøre vedligeholdelsesplanen.

Grundejerforeningen har indgået et mere forpligtende samarbejde med vores nuværende gartner, for dermed at fastholde vedligeholdelsesudgifter på det nuværende niveau. Dette gøres blandt andet ved at nedlægge enkelte beplantningsområder, plante anden beplantning mv.

Den nuværende legeplads opfylder ikke de ønsker, som beboerne har til en legeplads. Endvidere har den legeplads som bygherre har anlagt ikke haft den kvalitet som man kunne ønske, og den har heller ikke haft de fornødne sikkerhedsgodkendelser. Derfor har grundejerforeningen nedsat et udvalg, som har arbejdet med etablering af en ny legeplads. Udvalget er derfor fremkommet med forslag om, at der etableres en sponsorlegeplads for en 7-årig periode til en månedlig udgift på 1.900 DKK, som inkluderer service mv. (bruttoudgiften på 1.900 DKK/mdr. reduceres i takt med etablering af sponsorater).

Øvrigt

Bestyrelsen vil i løbet af foråret 2009 fortage den endelig refusion vedrørende etablering af TDC Kabel-TV, da vi endeligt har fået bekræftet betalingerne fra alle beboerne. Refusionen finder sted i løbet af foråret 2009.

I den kommende periode vil bestyrelsen desuden se på aftalen med TDC Kabel TV / Yousee, da aftalen udløber i løbet af 2010. Idet der er sket en afgørende udvikling indenfor dette område forventer bestyrelsen at kunne fremlægge beslutningsoplæg på næste generalforsamling i 2010.

Bestyrelsen håber på – som sidste år – at interesserede nedsætter et festudvalg, så vi kan få en sjov og hyggelig sommerfest.

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke for det forgangne bestyrelsesår.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker
På bestyrelsens vegne

René Toxvig
formand