

# **Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2010**

6. regnskabsår  
CVR-nr. 30 09 04 62

## **Indholdsfortegnelse**

### *Påtegning af regnskab*

Bestyrelsens påtegning 3

Revisors påtegning 4

### *Regnskab*

Resultatopgørelse m/budget 2010 6

Balance 31.12.2010 7

Regnskabspraksis 8

Noter 9

Bestyrelsens årsberetning 10

## **Bestyrelsens påtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 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 2. maj 2011

René Toxvig  
(formand)

Terje Theis  
(sekretær)

Lars Johansen  
(kasserer)

Christian Ernst  
(næstformand)

Jesper Møller Hæe

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i E/F Bangsbo Bakker:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

### 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 1. januar 2010 - 31. januar 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

RevisorHuset registrerede revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

Risskov, den 29. april 2011

Torben Bang  
Registreret revisor  
Medlem af Dansk Revisorforening

**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2010**

	<b>Note</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2011 BUDGET</b>
Kontingent fra medlemmer		215.275	215.275	215.275
Ekstraordinært kontingent fra medl.	3	0	74.851	
TDC Kabel-TV abonnement		49.231	46.928	62.000
Øvrige indtægter		1.000	6.000	4.000
Refusion Syns- og Skønssag	1	0	0	60.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>265.506</b>	<b>343.054</b>	<b>341.275</b>
TDC Kabel-TV abonnement		-49.816	-47.472	-62.000
Forsikring		-31.458	-31.197	-36.000
Vedligeholdelse af bygninger, mv.	3	-45.522	-72.134	-10.000
Administrationshonorar	5	-8.000	-8.000	-12.000
Egenadministration	5	-2.970	-2.970	-3.000
Revision		-9.125	0	-5.000
Generalforsamling		-3.358	-5.662	-6.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-4.185	-4.673	-5.000
Fællesarrangementer		-2.696	-1.720	-2.500
Porto og kontorhold		-0	-285	-0
Grundejerforening		-105.106	-121.276	-116.466
Syns- og skønssag	2	-0	-45.000	-100.000
Gebyrer		-1.293	-1.296	-1.300
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>-263.529</b>	<b>-341.685</b>	<b>-359.266</b>
Renteudgifter		0	0	0
Renteindtægter		137	190	100
<b>Årets resultat (overskud)</b>		<b>2.114</b>	<b>1.559</b>	<b>-17.891</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år

**Balance 31. december 2010**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Tilgodehavende hos medlemmer		0	1.322
Forudbetalte omkostninger, vedligeholdelsesprojekter	3	0	0
Forudbetalte omkostninger, Købstædernes Forsikring		7.848	7.912
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	0	0
Øvrige debitorer		677	1.676
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>8.525</b>	<b>10.910</b>
Likvide beholdninger	4	103.552	127.155
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>112.077</b>	<b>138.065</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>112.077</b>	<b>138.065</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital		0	0
Overført resultat, primo		84.903	83.344
Årets overførte resultat		2.114	1.559
<b>Egenkapital</b>		<b>87.017</b>	<b>84.903</b>
Hensat til revision		8.125	0
Skyldige omkostninger, TDC-udligning		0	2.504
Kreditorer, Grundejerforeningen (4. kvrt.)		0	30.319
Øvrige kreditorer		16.935	20.339
<b>Gæld</b>		<b>25.060</b>	<b>53.162</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>112.077</b>	<b>138.065</b>

## 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 aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

### Balancen

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes af 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 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. 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 skønssag*

Omkostninger vedr. syns- og skønssagen omfatter byggeteknisk rådgivning fra Hans Erik Møller-Nielsen og anden rådgivning, bortset fra advokatbistand (se note 6).

### *Note 3 – Forudbetalte omkostninger, vedligeholdelsesprojekter*

Ejerforeningen har afholdt omkostningerne til vedligeholdelse af udvendigt træværk i 2008. Opkrævning for materialer og maler er foretaget i 2009 som ekstraordinært kontingent fra medlemmerne. Hensættelsen fra 2008 er udgiftsført i 2009.

### *Note 4 – 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 - og siden medio 2009 voldgiftssagen - kører. Der er ved årsafslutningen ikke træk på kreditten. Pr. 11.4.2011 er saldoen i plus med 79.370,88 kr.



#### *Note 5 – Administration*

Efter overgangen til egenadministration har bestyrelsen besluttet at aflønne kasseren med et årligt honorar på 8000 kr. for det ekstra arbejde, dette medfører. De normale kasserer-opgaver varetages som ulønnet arbejde, på linie med den øvrige bestyrelse.

Posten egenadministration dækker udgiften til leje af online regnskabsprogram. Dette er en løbende udgift så længe systemet benyttes.

#### *Note 6 – Eventualforpligtelser*

Der er endnu ikke opgjorte sagsomkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen/voldgiftssagen, som føres af ejerforeningen mod bygherre. Sagen omhandler fejl og mangler ved byggeriet. Sagsomkostningerne opgøres 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. Endvidere har ejerforeningen allerede fået medhold i væsentlige fejl og mangler ved byggeriet, idet der foreligger to syns- og skønssager, der omhandler de væsentligste forhold. Derfor forventes en væsentlig del af sagsomkostningerne at kunne søges dækket af modparten. Bestyrelsen har indhentet en status for påløbne ikke afregnede omkostninger hos foreningens advokat Peter Blenstrup Nielsen indtil og med 2010 for at få et indtryk af foreningens økonomiske forpligtelse i det tilfælde, at sagen skulle afsluttes og gøres op på dette tidspunkt. Foreningen ville forventeligt skulle afregne omkring 230.000 kr. til advokaten efter fradrag af retshjælp og de øvrige foreningers andel. Det er dog bestyrelsens klare opfattelse, at vi har så god en sag, at dette scenarie ikke er realistisk.

#### *Note 7 – 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.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

## **Bestyrelsens årsberetning 2010 – 2011**

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2010 – 2011 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

### **Valg til bestyrelsen**

Tejre Theiss og Peter Lyager blev begge valgt for en 2-årig periode ved seneste generalforsamling.

Bestyrelsen blev desuden konstitueret som følgende ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: René Toxvig
- Næstformand: Christian Ernst
- Kasserer: Lars Johansen
- Sekretær: Terje Theiss
- Menigt bestyrelsesmedlem: Peter Lyager

Peter Lyager (PL) repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken. PL valgte imidlertid at trække sig fra bestyrelsesarbejdet omkring august måned på baggrund af stor arbejdsmæssig travlhed.

Jesper Hæe (JE) indtrådte herefter i bestyrelsesarbejdet. JE har desuden repræsenteret ejerforeningen i grundejerforeningsregi.

### **Bestyrelsens årsberetning 2010 - 2011**

Et ordsprog tilsiger; ting tager tid. Det må i høj grad siges at være sandt om vores voldgiftssag.

På sidste generalforsamling forventedes en snarlig afslutning på gennemførelse af de sidste undersøgelser i forbindelse med syn og skøn. Der henstod stort set alene at åbne en række tagkassetter, som skulle undersøge omfanget af de fugtskader, som der blev konstateret ved den første syns- og skønsrapport.

Efter behandling af en række supplerende spørgsmål, som var modtaget omkring sidste generalforsamling forventede bestyrelsen, at åbning af tagkassetterne kunne påbegyndes omkring sommeren 2010. Det skulle imidlertid vise sig at tage betydelig længere tid. Sommerferie hos håndværkere, vejrlig mv. bevirkede at åbningerne først fandt sted omkring september 2011. Herefter fulgte supplerede spørgsmål, både fra ejerforeningen samt bygherre. Ejerforeningen havde med hjælp fra en af de øvrige ejerforeninger modtaget informationer omkring opsætningen af dampspærren i forbindelse med, at den østligste ejerforening havde fået udskriftet facadesten, som led i en erstatningssag. De supplerede spørgsmål, som opstod i tilknytning hertil, bevirkede endnu en åbning af én tagkonstruktion. Tidsmæssigt var vi nu kommet så sent på året, at vintervejret drillede os kraftigt. Åbningen blev derfor først foretaget i foråret 2011.

Seneste meldinger fra ejerforeningens advokat siger, at syns- og skønsmanden forventer at aflægge tredje og (forhåbentlig sidste) skønsrapport omkring udgangen af maj 2011.

## **5-års eftersyn**

Sidste år gennemførte MT Højgaard og bygherre 5 års eftersyn på de enkelte boliger. Bestyrelsen har generelt konstateret, at MT Højgaard ikke har givet nogle tilbagemeldinger på disse 5 års eftersyn. På vegne af boligejerne – idet MTH lovede at give en koordineret tilbagemelding på generelle konstaterede fejl og mangler, eksempelvis revner i vægge og omkring vinduer mv. – har bestyrelsen bedt advokat Peter Blenstrup Nielsen om, at forhøre sig om status på disse fejl og mangler.

I løbet af 2010 har MT Højgaard indsat en ny kontaktperson på "Bangsboparken-sagen". Terje Thesis har tidligere orienteret om dette. Den pågældende person hedder: Peter Rantil Smith (psm@mth.dk).

## **Grundejerforeningen Bangsboparken**

Grundejerforeningens arbejde har generelt været præget af, at der har været stort mandefald, idet to af ejerforeningernes medlemmer har meldt forfald i løbet af bestyrelsesperioden.

Jesper Hæe har senest indvilliget i, at varetage posten som medlem af grundejerforeningens bestyrelse, hvilket han har gjort på grundig vis. Stor tak skal derfor lyde til Jesper.

Herudover, har grundejerforeningen været plaget af det kraftige vintervejr, som bevirkede at udgiften til snerydning er blevet forøget kraftigt, da man ikke havde tegnet en fastprisaftale med entreprenøren. Desuden har grundejerforeningen med hjælp fra et par formænd fra ejerforeningerne fået løst situationen med den manglende snerydning af Hjelmagervej. En række kontakter til Aarhus kommune afslørede, at snerydningsforpligtelsen i løbet af 2010 var overgået til de tilstødende grundejerforeninger. AAK var imidlertid ikke sikker på, at overdragelsen var sket korrekt (eller overhovedet) og derfor iværksatte de en rydning af den meget svært fremkommelige vej. Herefter blev kontakter til de øvrige grundejerforeninger skabt med henblik på, at få etableret samarbejde omkring snerydningen.

## **Afgang som formand**

Efter 5 år på posten som formand for ejerforeningen er tiden nu kommet til, at nye kræfter skal tage over på formandsposten. Det samme kan også siges at gælde for bestyrelsen, hvor både Terje og Christian udtræder. Personligt har jeg orienteret den nuværende bestyrelse om, at jeg gerne vil medvirke til at løbe voldgiftsagen i mål, men at jeg derudover ikke bidrager med yderligere ressourcer til det kommende bestyrelsesarbejde. Jeg håber og forventer derfor, at nye kræfter vil tage over, hvor andre har sluppet tøjlerne.

Slutteligt vil jeg sige, at det har været spændende og lærerigt, at deltage i bestyrelsesarbejdet. Jeg føler dog behov for, at understrege, at samtlige bestyrelsesmedlemmer udfører dette arbejde ganske frivilligt til fordel, gavn og på vegne af de øvrige beboere. Alle bestyrelsesmedlemmer har – som alle øvrige beboere – travle arbejds- og familieliv ved siden af bestyrelsesarbejdet. Derfor er det ganske afgørende, at alle medvirker til, at bestyrelsen modtager den fornødne

opbakning til at udføre sit arbejde, hvad enten det betyder, at deltage ved arbejdsweekender eller tilbyde sin egen hjælp til at løse konkrete problemer.

Med forhåbning om et godt valg til bestyrelsen! – og tak for denne gang.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker  
På bestyrelsens vegne

René Toxvig