

Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2017

13. regnskabsår
CVR-nr. 30 09 04 62

Indholdsfortegnelse

Påtegning af regnskab

Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionserklæring	4

Regnskab

Resultatopgørelse 2017 m/budget 2018	7
Balance 31.12.2017	8
Noter	9
Regnskabspraksis	10
Bestyrelsens årsberetning (ledelsesberetning)	11

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten.

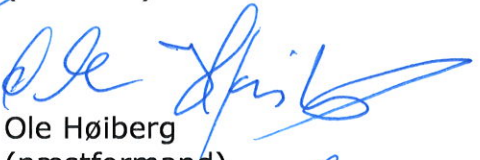
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Løgten, den 20/4 2018



Lars Johansen
(formand)



Ole Høiberg
(næstformand)



Kristian Nordestgaard
(sekretær)



Pernille Nordenbæk
(kasserer)



Jørgen Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Bangsbo Bakker

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for perioden 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed

kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 20/4 2018

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



Torben Bang
Registreret revisor
mne15370

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017

	Note	2017	2016	2018 BUDGET Ej revideret
Kontingent fra medlemmer		270.900	270.900	270.900
Yousee Kabel-TV abonnement		91.200	79.800	0
Vejfond		19.000	19.000	19.000
Overført til egenkapitalen		-19.000	-19.000	-19.000
Vedligeholdelseskonto		144.480	79.464	209.496
Overført til egenkapitalen		-144.480	-79.464	-209.496
Øvrige indtægter		9.500	10.000	9.000
Indtægter i alt		371.600	360.700	279.900
Yousee Kabel-TV abonnement		-88.596	-84.170	0
Forsikring		-51.005	-50.179	-52.000
Vedligeholdelse		-478.926	-187.031	-200.000
Overført fra vedligeholdelseskonto		150.000	149.500	160.000
Egen administration, økonomisystem		-4.005	-3.855	-3.900
Administration og revision		-21.375	-21.250	-22.000
Generalforsamling		-1.048	-0	-1.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-220	-0	-4.000
Fællesarrangementer		-0	-0	-5.000
Grundejerforening		-143.052	-143.052	-143.052
Gebyrer		-1.381	-1.327	-1.400
Driftsomkostninger i alt		-639.608	-341.364	-272.352
Årets resultat		-268.008	19.366	7.548

Balance 31. december 2017

AKTIVER	Note	2017	2016
Tilgodehavende hos medlemmer		0	3.150
Forudbetalte omkostninger, Forsikring		12.795	34.767
Tilgodehavender i alt		12.795	37.917
Likvide beholdninger	1	120.287	356.539
Omsætningsaktiver		133.082	394.456
Aktiver i alt		133.082	394.456
PASSIVER			
Overført resultat, primo		305.212	285.876
Årets overførte resultat		-268.008	19.336
Vejfond	2	71.250	52.250
Vedligeholdelseskonto	2	3.908	9.428
Egenkapital		112.362	366.890
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer		0	6.566
Hensat til regnskab og revision		20.500	13.500
Øvrige kreditorer		220	7.500
Gæld		20.720	27.566
Passiver i alt		133.082	394.456

Noter*Note 1 – Likvide beholdninger*

Pr. 19.4.2018 er saldoen i plus med 216.787 kr.

Note 2 - Hensættelser

	2017	2016
Vejfond		
1. januar	52.250	33.250
Tilgang	19.000	19.000
Afgang	0	0
31. december	<u>71.250</u>	<u>52.250</u>

Vedligeholdelseskonto

1. januar	9.428	79.464
Tilgang	144.480	79.464
Afgang	-150.000	-149.500
31. december	<u>3.908</u>	<u>9.428</u>

Note 3 – 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.

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, u forrentet gæld samt for variabelt forrentet gæld normalt svarer til den nominelle værdi.

Bestyrelsens årsberetning 2017 – 2018 (ledelsesberetning)

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2017–2018 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling. På generalforsamlingen den 20. april 2017 blev Kristian Nordestgaard, nr. 46, valgt som nyt bestyrelsesmedlem. Jørgen Jensen, der som suppleant indtrådte i bestyrelsen midt i perioden i stedet for Henriette Rosendal, samt Lars Johansen blev genvalgt til bestyrelsen. Lars Johansen blev valgt som formand. Som suppleanter valgtes Michael Laasby, nr. 25 og Mette Bahn, nr. 48.

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: Kristian Nordestgaard, nr. 46
- Bestyrelsesmedlem: Jørgen Jensen, nr. 39

Jørgen Jensen repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

Tagrenovation

Årets helt store vedligeholdelsesprojekt har været udskiftning af murkroneinddækningerne og taghætterne på alle blokkene i vores ejerforening, som vedtaget på sidste års generalforsamling.

Arbejdet forløb planmæssigt og resultatet ser flot ud. Det visuelle kan enhver jo vurdere selv, men langtidseffekten for tagenes tilstand kan kun tiden vise. Økonomisk gik projektet også over forventning, idet det viste sig at arbejdet kunne udføres for under halvdelen af det estimat, der var grundlag for sidste års beslutning om at søge lånefinansiering på op til 1 mill. kroner. Derfor har foreningen indtil videre taget udgiften på driften, da pengene var til stede. Den endelige vedligeholdelsesplan vil vise om der bliver behov for at lånefinansiere kommende vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsens opfattelse er at sidste års mandat til at lånefinansiere tagrenoveringsprojektet fortsat står ved magt således, at bestyrelsen kan beslutte at lånefinansiere andre vedligeholdelsesprojekter, som ellers ikke ville kunne gennemføres fordi tagrenoveringsprojektet "spiste" opsparingen.

Vedligeholdelsesplan

En anden stor aktivitet i årets løb har været udarbejdelse af den længe varslede vedligeholdelsesplan for ejerforeningen. Efter diverse drøftelser i bestyrelsen har vi entreret med det rådgivende ingeniørfirma Arne Elkjær for at få lavet en dækkende og realistisk vedligeholdelsesplan. De er barslet med et udkast til en plan, som vi er ved at gennemgå i bestyrelsen. Dermed er der stadig ikke en færdig plan, men vi er kommet et stort skridt videre.

Skure og carporte

Som en fortsættelse af vedligeholdelsesarbejdet på skure og carporte de foregående år, har bestyrelsen besluttet at gennemføre endnu en runde udskiftning af remme og tætning af tage. Beklageligvis blev den planlagte runde sidste år ikke

til noget pga. misforståelser og stor travlhed hos tømrerfirmaet. Bestyrelsen er i gang med planlægningen af sommerens runde. Vi vil få udført det, som er påtrængende.

Kabel-tv

Vores fællesaftale med Yousee om levering af kabel-tv til alle husstande udløb som bekendt den 31.12.2017. Herefter er det op til den enkelte husstand at indgå aftale om levering af kabel-tv. Yousee er stadig en mulighed. Herudover tilbyder Fibia/Waoo sig med internet og kabel-tv via fibernettet, som ligger i vejen i Bangsboparken.

Yousee viste sig ikke at være villig til at indgå nogen former for rabataftale, så det er listepreiser derfra. Derimod har ejerforeningerne i Bangsboparken indgået en ikke bindende aftale med Fibia/Waoo, der giver en god rabat på internet og kabel-tv. Forudsætningen for kabel-tv er her dog, at man også køber en internetforbindelse. Husk at henvise til aftalen når I laver aftale med Fibia/Waoo.

Energimærkning

Energimærkningen udløb midt i 2017 og der er gennemført fornyet energimærkning i henhold til lovgivningen.

Ventilation i lejlighederne

I lejlighederne (ikke rækkehusene) er der fælles mekanisk ventilation i form af ventilatorer, som er monteret på tagene. Disse ventilatorer er blevet efterset og rensat i december.

Det blev konstateret, at en af ventilatorerne ikke fungerede korrekt og derfor var blevet slukket af beboeren i den øverste lejlighed. Når ventilatoren ikke kører vil der selvsagt opstå fugtproblemer i især badeværelset. Derfor er det vigtigt, at ventilatorerne altid er tændt. Det er ikke op til en enkelt beboer at beslutte at slukke for ventilatoren, da den deles af 4 lejligheder. Derimod er det vigtigt, at uregelmæssigheder meldes til bestyrelsen. I det nævnte tilfælde er bestyrelsen først blevet bekendt med problemet i forbindelse med eftersynet.

Ventilatoren er nu endelig repareret og skulle fungere efter hensigten.

Kælderrum

I blok 4 findes 38 tremmerum i kælderen, som er knyttet til lejlighederne (ikke rækkehusene). Da der (på tværs af de tre ejerforeninger) er 38 lejligheder, skulle det ikke være anledning til stridigheder. Ikke desto mindre er der i årets løb opstået en sådan strid, idet en nytilflyttet ejer fik sit rum brudt op og tømt, med den begrundelse at en anden ejer, der i en længere periode ikke har boet i sin lejlighed selv, flyttede tilbage og mente at have ret til rummet, som han tidligere havde benyttet. Da der ikke forefindes en klar plan og skiltning var det ikke umiddelbart muligt for den nye ejer at indtage et andet rum. Man skulle tro at der stod et andet rum tomt og ventede, men det er ikke nødvendigvis tilfældet, idet ikke alle fraflyttere husker at rydde deres kælderrum.

Bestyrelsens forslag til løsning er, at der udarbejdes en autoriseret plan over fordelingen af rummene således, at der ikke opstår tvivl om hvilket rum en given lejlighed råder over. Det vil være en enkel og holdbar løsning, men udførelsen kræver en del benarbejde. Bestyrelsen har ikke haft ressourcer til at påtage sig den praktiske del af opgaven og er af den mening, at det er rimeligt, at de berørte beboere i lejlighederne tager del i opgaven. Derfor håber vi, at der melder sig et

par frivillige. Så vil bestyrelsen koordinere med de to andre ejerforeninger for at sikre, at alle er enige om planen.

Sommerfest

Der har været afholdt sommerfest i ejerforeningen de fleste år, men de seneste år lykkedes det desværre ikke at finde frivillige til at arrangere en sommerfest. Håber, det vil lykkes i 2018, da det er en god og hyggelig tradition. Der er et beløb afsat på budgettet til formålet.

Grundejerforeningen

Jørgen Jensen er indtrådt som ejerforeningens repræsentant i bestyrelsen for Grundejerforeningen og har påtaget sig formandshvervet.

Der har ikke være gennemført større projekter i grundejerforeningens regi i årets løb.

For yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning.

Bestyrelsen vil gerne takke grundejerforeningens formand Jørgen Jensen for indsatsen.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker
På bestyrelsens vegne



Lars Johansen
formand