

**EJERFORENINGEN  
BEATESMINDEVEJ 93-169  
9210 AALBORG SØ**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN  
1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015**

## **EJERFORENINGEN BEATESMINDEVEJ 93-169, 9210 AALBORG SØ**

Som generalforsamlingsvalgt revisor for ejerforeningen Beatesmindevej 93-169 har jeg afsluttet revisionen af ejerforeningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsregnskabet, der udviser fællesudgifter på i alt kr. 497.256, har jeg forsynet med påtegning uden forbehold.

### **Konklusion på den udførte revision**

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Jeg har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

### **Påtegning på årsregnskab**

"Jeg har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af min revision.

### **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 årsregnskab, 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 regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter."

Revisionen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet og har omfattet afstemning af likvide beholdninger samt en gennemgang af periodens bilag.

I henhold til ejerforeningens vedtægter § 13 stk. 5, skal jeg erklære, at jeg anser forretningsgangen for betryggende.

Gug, den 11. april 2016

*Tina Helbert*

Tina Helbert

**FORELAGT FOR BESTYRELSEN, DEN 11/4 2016**

Susanne Albæk

John Feldskov Nielsen

Mads T. Søndergaard

Kaj A. Hansen

#### **SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORT 2015**

##### **1. Øvrige tilgodehavender**

Vaskepenge december

1.261

---

**1.261**

---

I bestyrelsen:

Susanne Albæk  
Formand

John Feldskov Nielsen  
nr. 143

Kaj A. Hansen  
nr. 139

Mads T. Søndergaard  
nr. 121

Godkendt på Ejerforeningens ordinære generalforsamling, den 27. april 2016

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mads T. Søndergaard', written over the printed name of the director.

# RESULTATOPGØRELSE

## 1. JANUAR – 31. DECEMBER

		Budget	
	2015	2015	2014
Note	kr.	kr.	kr.
Fællesudgifter	497.256	498.000	498.364
Manglende deltagelse i arbejdsdag	6.160	6.500	6.240
Ekstraordinære indtægter	1 0	0	-7.656
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>503.416</b>	<b>504.500</b>	<b>496.948</b>
El ejendom (udg. kr. 23.428/ indt. kr. 10.224 )	13.204	16.000	11.587
Driftsudgifter 2 kælderrum	4.440	5.000	5.160
Varmeregnskab	16.153	17.500	15.707
Løn inkl. feriepenge	2 49.695	60.000	57.048
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	1.179	1.300	1.148
Mødeudgifter	3 7.050	8.400	7.401
Annoncer	2.641	0	0
Renovation	62.088	64.000	61.655
Diverse vedligeholdelse	4 69.060	80.000	61.586
Øvrig vedligeholdelse/snerydning mv.	5 73.167	40.000	39.384
Ejendomsskat 2 kælderrum	610	650	610
Bygningsforsikring	46.864	48.000	46.196
Selvrisiko bygningskader	0	0	5.607
Kriminalitetsforsikring	791	1.000	758
Kontorartikler, porto og småanskaffelser	0	3.000	98
Gebyrer	6.553	5.000	4.970
Administration	6 32.602	32.500	30.588
Revision	8.000	7.000	12.000
Advokat	0	0	7.910
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>394.097</b>	<b>389.350</b>	<b>369.413</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>109.319</b>	<b>115.150</b>	<b>127.535</b>
Finansielle omkostninger	29.033	35.000	37.647
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>80.286</b>	<b>80.150</b>	<b>89.888</b>

### FORDELINGSTAL (dec. 2015: 222/218)

1/218	2.220
2½/218	5.550
4/218	8.880
5/218	11.100
6/218	13.320
7/218	15.540

## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kælderrum ejendomsværdier			
Beatesmindevej 93, st. 1		25.000	25.000
Beatesmindevej 93, st. 2		24.000	24.000
<b>KÆLDERRUM I ALT</b>		<b>49.000</b>	<b>49.000</b>
Tilgodehavende Granly Vandværk		14.558	26.486
<b>VAND OG KLOAK I ALT</b>		<b>14.558</b>	<b>26.486</b>
Tilgodehavender hos beboerne		2.890	1.301
Øvrige tilgodehavender		1.261	6.740
<b>TILGODEHAVNDER I ALT</b>		<b>4.151</b>	<b>8.041</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>67.709</b>	<b>83.527</b>

## PASSIVER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Overført til egenkapital tidligere år		-673.871	-757.759
Overført fra resultatopgørelse		80.286	89.888
Reguleringer til ejendomsværdier		0	-6.000
<b>HENSAT TIL VEDLIGEHOLDELSE I ALT</b>		<b>-593.585</b>	<b>-673.871</b>
Driftskonto Sparekassen Vendsyssel		478.452	568.660
<b>GÆLD TIL PENGEINSTITUT I ALT</b>		<b>478.452</b>	<b>568.660</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	1.990
Diverse skyldige omkostninger		0	16.085
Skyldige mellemværender med beboerne		19.735	4.364
Skyldig løn		0	4.085
Skyldig A-skat og AM-bidrag		6.243	379
Skyldige feriepenge		1.450	996
<b>DIVERSE KREDITORER I ALT</b>		<b>27.428</b>	<b>27.899</b>
Mellemværender vandregnskab beboerne		15.811	21.780
<b>VAND OG KLOAK I ALT</b>		<b>15.811</b>	<b>21.780</b>
Indbetalt a'conto		79.975	76.875
Udgifter		-44.339	-41.398
<b>VARMEREGNSKAB I ALT</b>		<b>35.636</b>	<b>35.477</b>
Primo saldo		11.685	4.652
Indbetalt vaskepenge		13.565	14.367
Driftsudgifter vaskeri		-8.969	-7.334
<b>VASKERI I ALT</b>		<b>16.281</b>	<b>11.685</b>
Primo saldo		91.897	77.276
Indbetalt til lokalnet		49.450	45.000
Udgifter til lokalnet		-53.661	-30.379
<b>LOKALNET I ALT</b>		<b>87.686</b>	<b>91.897</b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b>661.294</b>	<b>757.398</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>67.709</b>	<b>83.527</b>

## NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1. Ekstraordinære indtægter</b>		
Opkrævet checkgebyr	0	34
Regulering vand tidligere år	0	-7.690
	<u>0</u>	<u>-7.656</u>
<b>2. Løn inkl. Feriepenge</b>		
Vicevært	15.850	12.033
Rengøring	12.608	28.470
Polettømning	21.237	16.545
	<u>49.695</u>	<u>57.048</u>
<b>3. Mødeudgifter</b>		
Bestyrelsesvederlag	4.025	4.000
Fortæring bestyrelsesmøder	535	455
Fortæring generalforsamling	625	684
Fortæring arbejdsdag	1.680	1.912
Øvrig repræsentation	185	350
	<u>7.050</u>	<u>7.401</u>
<b>4. Diverse vedligeholdelse</b>		
El-installationer, udskiftning af lyskilder mm.	25.906	0
Cykelskur	9.075	0
Reparation af altaner	7.052	0
Støttemur	6.250	0
Demontering af byggestrøm	1.349	0
VVS arbejde	2.782	0
Belægning, fjernelse af væg mv.	3.750	0
Diverse småreparationer	7.627	13.114
Sætning af trappe og belægning	0	31.775
Udskiftning af cirkulationspumpe	0	5.837
Serviceaftale, Guldager	5.269	5.262
Gulvbehandling, kælder	0	1.528
Rensning af vandinstallation	0	1.360
Reparation af hegn	0	1.063
Leje malevogn	0	1.647
	<u>69.060</u>	<u>61.586</u>



## NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5. Øvrig vedligehold/snerydning mv.</b>		
Diverse småanskaffelser	4.034	1.949
JN Have- og vicevært	67.625	35.750
Førslev Entreprenør/snerydning	0	1.685
Maling af færdselsstriber	1.508	0
	<u>73.167</u>	<u>39.384</u>
<b>6. Administration</b>		
Book it v/Janie Storgaard	0	25.588
Kmd-regnskab	32.602	5.000
	<u>32.602</u>	<u>30.588</u>

## Budget 2016

### INDTÆGTER:

Fællesudgifter - stigning fra 1.juli - 15 kr. pr. fordelingsenhed	517.600	
Mgl. deltagelse i arbejdsdag	<u>6.500</u>	
		524.100

### UDGIFTER:

El ejendom	13.000	
Driftsudgift 2 kælderrum	5.000	
Varmeregnskab	16.500	
Løn inkl. feriepenge	45.000	
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	1.200	
Mødeudgifter	7.000	
Renovation	62.500	
Diverse vedligeholdelse	150.000	
Øvrig vedligehold./snerydning mv.	55.000	
Ejendomsskat 2 kælderrum	650	
Bygningsforsikring	47.500	
Kriminalitetsforsikring	850	
Kontorartikler, porto og småanskaffelser	1.000	
Gebyrer Nets	7.000	
Administration	33.000	
Revision	8.000	
Renter kassekredit	<u>25.000</u>	<u>478.200</u>
Budgetoverskud / nedbringelse af kassekredit		<u><u>45.900</u></u>

# ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag d. 27. april 2016 kl. 19.00 i børnehaven, Beatesmindevej 175.

**Fremmødte** (navn og lejlighedsnummer):

Frederikke Johnsen (133), Susanne Albæk + Lars Krogh Jensen (137), Jan Thomsen (169), Esther Pedersen (93), Susanne Jensen (147), Kaj Petersen + Stine (111), Helle Opstrup (163), Charlotte Knudsen (117), Tom Mowinckel (145), Kristian Dalgaard (153), Alf Stevnhoved (141), Bent Sørensen (135), Kaj A. Hansen (139 m.fl.), John Feldskov Nielsen (143), revisor Karen Marie Damberg.

## Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning for året 2015
3. Forelæggelse af årsrapport 2015 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2016 til orientering
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Indkomne forslag (jf. vedtægter §4)
7. Valg af formand
  - Følgende er på valg:
    - Susanne Albæk
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
  - Følgende er på valg:
    - Mads Toft Søndergaard
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - Følgende er på valg:
    - Bent Sørensen
    - Charlotte S. Knudsen
10. Valg af intern revisor
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

1. Susanne bød velkommen til generalforsamlingen og gik straks over til valg af dirigent. Lars Krogh Jensen blev valgt. Som referent valgtes Kaj A., mens stemmeudvalget kom til at bestå af Tom Mowinckel og Charlotte Knudsen.

Dirigenten takkede herefter for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet. Han gav efterfølgende ordet til formanden, så denne kunne fremlægge beretningen for året, der var gået.

2. Susanne indledte beretningen med at konstatere, at årets resultat var tilfredsstillende, selv om udgifterne til snerydning og saltning først på året var en stor post.

Da snerydning og saltning således så ud til at blive en omkostningsmæssig udfordring, blev den gamle aftale opsagt. Der blev efterfølgende forhandlet en ny fireårig aftale på plads med JN Haveservice – en fastprisaftale for både vintervedligeholdelse og haveservice.

Belysningen i trappetårnene blev i årets løb udskiftet til LED med sensor-tænding. Det havde været noget af en udfordring at få indstillet sensorerne, men der var håb forude.

Hastigheden på internettet var forøget fra 100Mbit til 250Mbit. En god og fornuftig investering selv om der stadig var plads til forbedring. Bestyrelsen ville fortsat have fokus på hastigheden og brugervenligheden i 2016.

Årets arbejdslovsdag var som sædvanligt et vellykket arrangement med et fint resultat til følge. Der blev blandt andet lavet hul i støttemuren i vestenden, så noget af den udvendige trappe kunne sløjfes. Da den resterende del af trappen blev lagt om på arbejdsdagen, var der her tale om en besparelse i forhold til det oprindelige projekt, idet der havde været tale om at gøre brug af ekstern hjælp til trapeomlægningen.

Foruden malearbejde i kælderen blev der også bygget et nyt cykelskur i solgården. Et fantastisk fint "byggeri" som Jan Thomsen og Bent Sørensen skal have et stort cadeau for. 2015 var også året, hvor vi måtte sige farvel til vores mangeårige vicevært, John Feldskov. John blev afløst af Kurt Kjeldsen, der har en håndværksmæssig baggrund.

Endvidere har vi fået ny rengøring - Julie Krogh Jensen, ligesom vi har fået ny administrator - Karen Marie Damberg, der har godt styr på det administrative.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, der således blev godkendt.

3. Herefter gav dirigenten ordet til administratoren, der gennemgik årsrapporten for 2015. Der var et enkelt spørgsmål vedr. skyldig mellemværende/beboerne på kr. 19.735. Karen Marie oplyste, at dette var et udtryk for, at nogle ikke havde fået varmpenge retur, ligesom nogle datoforskydninger havde indflydelse på denne post. Formanden roste administratoren for hendes arbejde, som bestyrelsen var meget glade for.

Regnskabet blev herefter godkendt uden yderligere bemærkninger.

4. Formanden fremlagde herefter budgettet for 2016, der kalkulerede med en stigning af indbetalingerne til fællesudgifterne på kr. 15,00 pr. fordelingstal pr. måned. Stigningen var begrundet i de forventede vedligeholdelsesarbejder, som man ikke kunne komme udenom, hvis ejendommen skulle bevare sin værdi. Der blev således tale om en ekstra indbetaling/opsparring på ca. 50.000 kr. om året.

Selv om der ikke skulle stemmes om budgettet og den bebudede stigning af fællesudgifterne, ønskede formanden en debat om budgettet.

På forespørgsel redegjorde Susanne blandt andet om altanbundene, som bestyrelsen havde holdt øje med gennem længere tid. Hvis jernet i altanbundene rustede, skulle der tages hånd om dette før det blev til en millionudgift.

5. Man fortsatte herefter i en glidende overgang til vedligeholdelsesplanen som en naturlig forlængelse af budgettet. Punkterne på vedligeholdelsesplanen blev gennemgået – herunder altanbundene og flisebelægningen i begge ender af blokken.

Der var herunder en debat med hensyn til den bebudede forhøjelse af indbetalingen til fællesudgifterne, idet vedligeholdelsesudgifterne måske kunne gå hen og blive til en større udgift end de ekstra 50 kr. pr. måned.

Bestyrelsen mente dog ikke, at der umiddelbart var belæg for en større stigning, men at der slet og ret var tale om rettidig omhu fra bestyrelsens side.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

6. Jan Thomsen havde fremsendt et forslag til vedtægtsændringer. Forslaget, der indeholdt flere punkter, blev uddybet af forslagsstilleren.

Efter at forslagsstilleren havde hørt bestyrelsens kommentarer og begrundelserne for, at tingene var som de var, frafaldt han forslaget.


7. Susanne Albæk blev med akklamation genvalgt som formand.

8. Mads Søndergaard, der ikke var til stede under generalforsamlingen, blev ligeledes genvalgt med akklamation.

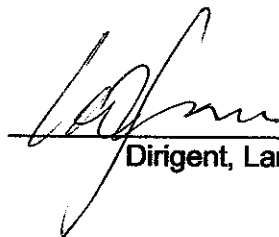
9. Bent Sørensen og Charlotte Knudsen blev genvælgt som suppleanter til bestyrelsen - med Bent som førstesuppleant.
  
10. Tom Mowinckel blev genvælgt som intern revisor.
  
11. Tina Helbert blev genvælgt som revisor.
  
12. Jan Thomsen gjorde opmærksom på, at ejendommens forsikring udløb til sommer og at det måske var muligt, at forhandle sig til en billigere løsning.  
Bestyrelsen vil undersøge markedet.

Dirigenten sluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Aalborg den 11/5 2016



Formand, Susanne Albæk



Dirigent, Lars Krogh Jensen