

**Højagerbo**

**Højagerparken 2-12, 2750 Ballerup**

**(matr.nr. 113-a Ballerup)**

**Årsrapport for 2013**

**Administrator:**

**Advokat Ulrik Møller  
Bymidten 36D  
3500 Værløse**

## **FORENINGSOPLYSNINGER:**

Foreningens navn:  
Ejerforeningen Højagerbo, 2750 Ballerup  
Matr.nr. 113-a Ballerup by, Ballerup

Bestyrelse:  
Kim Niebling, formand  
Thomas Reinholdt, næstformand  
Sinisa Novakovic, bestyrelsesmedlem

Administrator:  
Advokat Ulrik Møller  
Bymidten 36D  
3500 Værløse

Revisor:  
Theis Petersen  
Sækkedamvej 93  
3500 Værløse

Bank:  
Nordea  
Værløse afdeling

Administrator:

Der er taget højde for alle nu kendte forhold med væsentlig indflydelse på foreningens økonomi, med forbehold af den foreliggende dokumentation for årets udgifter.

Ballerup,

Bestyrelse:

Ballerup,

Kim Niebling  
Formand

Thomas Reinholdt  
Næstformand

Sinisa Novakovic  
Bestyrelsesmedlem

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 10. marts 2014

---

Dirigent.

## **REVISIONSPÅTEGNING:**

Undertegnede har revideret årsrapporten for 2013 for Ejerforeningen Højagerbo.

Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten anførte budgettal.

Ejerforeningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### **Den udførte revision:**

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion:**

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Ballerup, den

Theis Petersen

Tekst	Regnskab 2013	Budget 2013	Budget 2014
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag	666.750,00	800.000,00	800.000,00
Aconto Fællesarbejde (20*500)			10.000,00
Kælder leje	4.800,00	6.000,00	7.500,00
Renter+gebyr netto	-75,48	200,00	200,00
Vaskeri indtægter	24.417,50	19.500,00	19.500,00
Regl.tidl.års varmeregns.	45.138,94		
<b>Indtægter i alt</b>	<b>741.030,96</b>	<b>825.700,00</b>	<b>837.200,00</b>
<b>Udgifter</b>			
<b>Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ei	24.705,00	35.000,00	35.000,00
Vand - kloak	117.715,96	60.000,00	92.000,00
Affald, storskrald & dagrenovation	54.772,00	48.000,00	55.000,00
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>197.192,96</b>	<b>143.000,00</b>	<b>182.000,00</b>
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	30.934,83	35.212,00	35.500,00
Energimærkning	13.312,50		
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>44.247,33</b>	<b>35.212,00</b>	<b>35.500,00</b>
<b>Renholdelse og vicevært</b>			
Trappevask	48.275,00	50.650,00	50.650,00
Renholdelse gårdmand	112.500,00	112.500,00	112.500,00
Snerydning & saltning	33.426,25	25.000,00	35.000,00
<b>Renholdelser og vicevært i alt</b>	<b>194.201,25</b>	<b>188.150,00</b>	<b>198.150,00</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	59.375,00	59.375,00	65.000,00
Advokat (div Ufoudset)	13.458,00	16.000,00	12.500,00
Godtgørelse   Mødeudgifter: 4.500	19.919,50	12.000,00	12.000,00
Tinglysningsgebyrer	22.720,00		
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>115.472,50</b>	<b>87.375,00</b>	<b>89.500,00</b>
<b>Vedligeholdelse (inkl. Serviceaftaler)</b>			
Vaskeri (Service aftale)	7.615,80	7.500,00	7.750,00

Vestforbrænding (Service aftale)	2.055,00	2.500,00	2.750,00
Parkering			12.500,00
Trappe lakeres		45.000,00	45.000,00
Asfald ved Advokat / Erhverv		8.000,00	10.000,00
Huller i gavl	5.000,00	5.000,00	
Vinduer kældre	170.675,00	168.500,00	
Haven			15.000,00
Div uforudset	9.529,90		
VVS arbejde	46.152,00	46.000,00	40.000,00
El arbejde	599,00	12.000,00	20.000,00
Tømrer arbejde			10.000,00
Faldstammer	9.698,75	50.000,00	25.000,00
Varmvandsbeholder		19.000,00	
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>251.325,45</b>	<b>363.500,00</b>	<b>188.000,00</b>
<b>Gebyr og gaver</b>			
Gebyr til bank	1.144,06		1.500,00
Gebyr til nets	2.257,41		2.000,00
Gaver	643,18		1.000,00
<b>Gebyr og gaver ialt</b>	<b>4.044,65</b>		<b>4.500,00</b>
<b>Udgifter i alt</b>			
Indtægter i alt	741.030,96		
Udgifter i alt	806.484,14		
<b>Driftsresultat 2013</b>	<b>-65.453,18</b>		

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

### Aktiver

Tilgodehavende fællesbidrag	3.108,00
Driftkonto 0745 398 219	256.738,04
Fælleslån 2 6272 774 291	178.602,15
Kassebeholdning	624,50
Andre tilgodehavender	5.681,50

**AKTIVER** 444.754,19

### Passiver

Skyldige omkostninger	64.142,22
A/C indb. Varme 2013/2014	191.187,00
A/C Vestforbrænding 2013/2014	121.035,35

**PASSIVER**

### Kapital

Fælleslån 2	171.207,50
Egenkapital	139.252,82

**KAPITAL** 444.754,19

Ballerup – 15. Februar 2014

## FORMANDENS BERETNING

Gældende fra 30. april 2013 til 10. februar 2014

Året 2013 startede med et skifte af administrator, samt at aftalen om vicevært blev opsagt. Vi vil gerne sige tak til Peter Nellemann og hans medarbejder for de mange år de har været aktive i Højagerbo.

Der er indført PBS, som er en standard ydelse fra vores nye administrator, til afregning af fællesudgifter og lån. Det er vores indtryk at alle er glade for den beslutning. Det vil blive muligt at betale leje af ekstra kælderrum via PBS. Skiftet til PBS har medført en mere gennemskuelig disponering af foreningens midler fordelt på månedsbasis.

Som ejer har I sikkert bemærket, at I kun er blevet opkrævet fællesudgifter for 10 mdr. i 2013. I dec. 2012 betalte vi for 3 mdr og dermed også jan og feb 2013. De manglende 2 måneders indbetalinger kan ses på Årsregnskabet 2013 hvor de mangler.. Det har medført at vi har måtte nedprioritere og flytte projekter til 2014.

Bestyrelsen har påtaget sig en række opgaver som blev varetaget af vicevært og vores håndværker og har i den forbindelse hævet bestyrelses honoraret fra kr. 2.500 til kr. 3.000 pr. år.

### Nye vedtægter

På generalforsamlingen i 2013 blev de fremlagte ”Nye Vedtægter for Højagerbo” godkendt med mere end 2/3 dele flertal. Der er i årets løb blevet arbejdet videre med at få afmeldt de gamle vedtægter og tinglyst de nye. Dette blev gennemført hen over sommeren så de nye vedtægter nu er tinglyst og gældende.

### Projekter i 2013

#### Vinduer i alle kældre

Et af de store vedligeholdelses projekter for 2013 har været udskiftning af vinduer i kælder etagen. Dette er nu blevet gennemført og man kan allerede mærke forskellen i kældrene. Projektet er dog ikke helt afsluttet endnu da der stadig mangler fugning af alle vinduer indefra. Det kræver adgang til alle kælderrum og mulighed for at komme hen til vinduet. Det er en opgave vi skal have løst i 2014, så vi kan få projektet endeligt afsluttet.

#### Luft i varmeinstallationen

Der har i mange år været problemer med varmen i begge bygninger. Dette har resulteret i mange ud kald og uhensigtsmæssige høje udgifter til VVS.

Vi har fået analyseret mulige problemer for at finde årsagen til dette problem og et af resultaterne var uhensigtsmæssigt meget luft i systemet.

For at løse dette problem besluttede bestyrelsen at få et vacuum anlæg installeret, svarende til udgiften på ud kald pga manglende varme i et år. Dette anlæg blev installeret i november måned og efter indregulering har bestyrelsen ikke modtaget nogen henvendelser med manglende varme på forsyningsrørene. Derfor er bestyrelsen fortrøstningsfulde og forventer at problemet efter mange år nu skulle være løst. Såfremt der skulle opstå problemer igen er der yderligere muligheder, som kan øge flowet i rørene.

#### Oversvømmelse i cykel kælder

I foråret havde vi et problem med oversvømmelse af cykel kælderen under nr. 8. Undersøgelse viste at det var et stoppet afløb som vores gårdmand fik bragt i orden.

Der er igen i uge 3 opstået samme problem, så vi håber at vores gårdmand kan løse problemet.

#### Energimærkning

Vi har fået gennemført energimærkning af ejendommen. Rapporten er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Rapporten lister en del optimeringsmuligheder for ejendommene. En række af disse forbedringer er allerede sat i



gang og andre er stadig udestående i forhold til etableringen af den nye varmecentral og reparationer på VVS installationen.

Bestyrelsen har opdelt rapporten i 4 kategorier:

1. Forslag med en indtjenings horisont på mindre end 3 år.
2. Forslag der er udestående med tidligere leveret arbejde.
3. Forslag der kan indføres når økonomien i foreningen tillader det.
4. Forslag der er uden for forenings umiddelbare økonomiske formåen

Nogle af tiltagene vil muligvis kunne udføres på ejerforeningens arbejdsweekend, med en markant reduktion i udgiften til etableringen. Udskiftning til LED pærer er allerede sat i gang for de pærer, der ikke var lavenergi og for de områder hvor der er et højt forbrug.

## Arbejdsweekenden

Arbejdsweekenden blev igen afholdt, men denne gang med et meget bedre fremmøde end sidste år. Der skal lyde en stor tak for indsatsen til de fremmødte. Opgaven i år var oprydning i kældrene, vedligeholdelse af området ned til parkeringspladsen og fjernelse af det løse puds i kældrene under nr. 2-8.

Fremmødet var dog langt fra det forventede med 36 lejligheder.

Det er bestyrelsens holdning at fremmødet bør forbedres da arbejdet lavet på denne dag gavner os alle. I de kommende år vil opgaverne blive målrettet imod forbedring af ejendommen og derfor afgørende at fremmødet forbedres for at vi kan nå målene.

Bestyrelsen har besluttet at indføre en ekstra opkrævning på 480,00 kroner pr. lejlighed over fællesudgifterne (40,- / mdr.).

Beløbet der er indbetalt, tilbagebetales, hvis man deltager i arbejdsweekenden. Møder man ikke op, vil de resterende midler indgå i driften. Vi håber det kan være med til at øge deltagelse i arbejdsweekenden til alles fælles bedste og det giver os også mulighed for at lære hinanden bedre at kende.

## Ny forsikring

I forbindelse med fornyelsen af forsikringen på ejendommen blev vi pålagt at etablere udluftning i gavlen på begge bygninger til udluftning af loftrummet. Dette sikrer en tilstrækkelig luftcirkulation, som skulle forhindre problemer med fugt.

## Parkeringsplads og carporte

Igennem en årrække har bestyrelsen fra Højagerparken 1 tilkendegivet, at de mener det er rimeligt at vi deltager i vedligeholdelsesudgifterne da vi bruger parkeringsområdet. Bestyrelsen har sammen med vores administrator forhandlet en aftale på plads, hvor vi betaler et årlig bidrag til vedligeholdelsen.

Det er nu muligt at leje carporte ved Højagerparken 1, såfremt der er ledige carporte. Det skal nævnes at det vil være et mellemværende i mellem den enkelte ejer og Højagerparken 1.

Aftalen vil blive tinglyst.

## Faldstammer

Bestyrelsen har forsøgt besøgt alle lejligheder, taget billeder og lavet dokumentation på såvel faldstammer som radiatorer. Desværre var der et fåtal der ikke ville give os adgang, og disse lejligheder indgår derfor ikke i bestyrelsen betragtninger.

Alle faldstammer der har haft brug for reparation er udført i 2013. Udgiften for disse reparationer har været meget mindre end tidligere år ca. 4-6.000 pr. reparation.

Derfor har bestyrelsen besluttet at vente med generel udskiftning af faldstammer og fortsætte med at reparere.

Det skal dog anmærkes at det ikke er hele faldstammen, der udskiftes men kun segmentet hvor der er problemer.

Det er dog bestyrelsens holdning, at vi bør spare op til en generel udskiftning.

## Udskudte projekter

Der var en række projekter der var forventet udført i 2013, men som er blevet udskudt til 2014 grundet den manglende indbetaling på 2 måneders fællesudgifter.

---

## EJERFORENINGEN HØJAGERBO

Højagerparken 2-12, 2750 Ballerup

---

Blandt disse kan nævnes:

- Udskiftning af radiatorer og termostater
- Lakering af trapperne
- Reparation af asfalt foran affaldscontainerne

Budgettet for 2014 indeholder specifikke forslag til projekter.

### HUSK

- Stort affald, der ikke kan komme i containerne, ikke må efterlades ved containerne Dette er beboernes egen pligt at transportere dette til genbrugspladsen
- Det er ikke tilladt at ryge i trappeopgangene
- Lad nu vær med at smide affald på området, herunder cigaretskodder
- Det skal pointeres, at når man bruger vaskekælderen, har man selv har pligt til at rydde op efter sig selv. Dette gælder også for dem, der ikke kan ramme sæbeskuffen
- Opgangene er brand flugtveje og der må derfor ikke stilles ting. Dette gælder også neden for trappen ind til kælderen. Alle anmodes om at bruger deres kælderrum til at opbevare deres ting i eller får bragt dem på genbrugspladsen hvis de ikke skal bruges mere.
- Såfremt der skulle være nogen der mangler opbevaringsplads er der stadig mulighed for at leje et ekstra kælderrum
- Der er i år under varmeaflysning blevet konstateret at nogle af måleenhederne ikke var monteret eller kunne tages af. **Dette er ikke acceptabelt.** Såfremt en enhed skulle gå løs, skal dette omgående meddeles til administrator, som derpå vil sørge for at få problemet korrigeret. Hvis dette ikke gøres vil forbruget blive vurderet ud fra tidligere års forbrug og blive tillagt et ekstra gebyr. Manglende anmeldelse af beskadiget eller aftagelig enhed betragtes i flere ejerforeninger som tyveri og politianmeldes. Dette mener bestyrelsen ikke skulle være nødvendigt

### Økonomi 2013

I året 2013 har vi haft mange udfordringer med hensyn til vores økonomi. Det skyldes først og fremmest at vi ved overgang til månedligt betaling af fællesbidraget, konstaterede at der i de tidligere år har været opkrævet forud i forskudte kvartaler, således at man i december betalte for december, januar og februar.

Problemet heri har været at vi ikke regnskabsmæssigt har periodiseret januar og februar, men i stedet indtægtsført hele beløbet i december i de tidligere årsregnskaber.

Resultatet af dette betød at vi i 2013 regnskabet manglede omsætning for januar og februar på i alt kr. 133.350.

Bestyrelsen indså heldigvis dette i starten af året 2013, hvilket gjorde at vi har været omkostningsbevidste, og derfor udsatte projekter, som tidligere omtalt.

Formand  
Kim Niebling