

**Ejerforeningen Strandslot
Indkaldelse til generalforsamling 2019**

Der indkaldes herved til generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot
Fredag den 5. april 2019 kl. 19.00

Sted: Scandic Sydhavnen

Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 88 33 36 66

Husk at få udleveret en parkeringstilladelse i receptionen.

Dagsorden:

(jfr. vedtægternes **Punkt 6**)

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år, herunder fastlæggelse af fællesafgift og serviceafgift.
5. Forslag fra bestyrelsen.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt formanden afgår.
8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg.
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.
12. Eventuelt.

Adgangskort, som ved fremmøde til generalforsamlingen skal anvendes til registrering og udlevering af stemmesedler, fremsendes med post. **Adgangskortet skal medbringes til generalforsamlingen.**

Sammen med adgangskortet fremsendes ligeledes **fuldmagtsblanket**, der skal anvendes, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

Er der restance i betalingerne til Ejerforeningen?

Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 6, stk. 3, hvorefter medejere, der er i restance, ikke har stemmeret til generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret ved indbetaling af det skyldige beløb, så det er administrationen i hænde senest den **1. april 2019**.

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse.- med påtegning af revisor.

Årsregnskab for 2018 samt den uafhængige revisors erklæringer lægges på hjemmesiden. Den skriftlige beretning lægges ligeledes på hjemmesiden i løbet af marts 2019.

Medejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er velkommen til at stille spørgsmålene til bestyrelsen inden generalforsamlingen på mailadressen:

ejerforeningenstrandslot@hotmail.com, således at der på generalforsamlingen kan gives fyldestgørende svar, og afviklingen af generalforsamlingen derved lettes.

Ad 4: Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år.

Forslag til budget for 2020 findes efter økonomi- og regnskabsberetningen.

Bestyrelsen indstiller, at det fremlagte budget for 2020 vedtages.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen har ingen forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad 6: Forslag fra medejerne:

Ved fristens udløb for fremsættelse af forslag til behandling på generalforsamlingen havde bestyrelsen modtaget tre forslag.

Maria og Michael Buchardt (ejere af lejlighed 20, uge 9):

”Vi vil foreslå, at man laver et motionsrum i kælderen, f.eks. i det bageste rum hvor der i dag er legerum. Legerummet kan så rykkes ud i forrummet. Dette bliver alligevel ikke brugt ret meget. Vi ved godt, der er en udgift forbundet med dette, men man kan starte med et par cykler og en multmaskine, så er man i gang.

I dag skriver vi, at der er et motionsrum, men en cykel der er gået i stykker, og en bum der ikke står fast i et rum på størrelse med et klædeskab, kan man næppe være bekendt at kalde for et motionsrum.

Vi undersøger gerne nærmere, hvilke muligheder der er/priser, hvis der er interesse for det”.

Lennart Resenbro (ejer af lejlighed 16, uge 27):

”På generalforsamlingen 2018 var der en diskussion om visse ejeres skyldige fællesomkostninger. Jeg foreslår, at der indføres en ordning, hvor de lejlighedsuger, ejeren ikke har betalt fællesomkostninger for, udbydes blandt de øvrige ejere. Enten i form af en auktion eller for en fast lav betaling, der dækker de direkte udgifter ved opholdet. Det kunne være 1.000 kr. i betaling uanset lejlighedsuge i en først-til-mølle-ordning.

Motivering:

I dag må ubetalte fællesomkostninger fordeles blandt de øvrige ejere, fordi det kun sjældent lykkes at få andre brugere til at betale de fulde omkostninger som pris for et ophold, så de pågældende lejlighedsuger ikke benyttes. Med dette forslag vil de øvrige ejere få mulighed for ekstra og billige ophold på Strandslot til gengæld for den ekstra udgift.

Jeg erkender, at det kan opfattes som uretfærdigt for de ejere (særligt i yderugerne) som betaler en fuld årlig brugergift, og ser andre ejere bo på Strandslot samtidig for en mindre betaling. Men disse ejere vil jo på den anden side have samme mulighed for at invitere venner eller familie til at bo i de ubetalte lejligheder på Strandslot, samtidig med at de selv bor i deres egen lejlighed. Jeg erkender også, at bestyrelsen næppe har ønske om at optræde som udlejer. Men jeg håber, at der kan findes en løsning på dette spørgsmål inden for vedtægternes ramme.

Til gengæld mener jeg, at forslaget peger fremad. Antallet af restancer er åbenbart stigende, så problemet bliver næppe mindre fremover. Tværtimod må der forventes stigende arbejdsmængde og udgifter til inddrivelse fra arvinger, dårlige betalere eller ejere, der simpelthen ikke kan komme af

med deres lejlighedsuge på det almindelige marked, når de taber interessen for Strandslot. Da de samlede udgifter næppe vil falde, er det vigtigt at give de tilbageværende ejere noget for pengene i stedet for, at Strandslot skal stå tomt”.

Birthe og Henrik Damm (ejer af lejlighed 23, uge 26/27):

”Vi foreslår, at gebyret for at ryge i lejlighederne sættes op til 2.500 kr.

De nuværende 500 kr. har ingen effekt. Der bliver fortsat røget i lejlighed 23 uge 26/27. Man har forsøgt sig med at koge eddike i lejligheden, men KUN én gang har det hjulpet lidt. Lugten hænger både møbler og gardiner. Det er blevet påtalt hver gang med undtagelse af én gang”.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Formanden er på valg, og den fungerende formand ønsker ikke at fortsætte i bestyrelsen. Der har endnu ikke meldt sig en kandidat til at overtage formandsposten.

Ad 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen

De nuværende bestyrelsesmedlemmer Mai-Britt Hedegaard, Brian Sønderby, Bent Lynge og Lisbet Willmarst ønsker ikke at fortsætte i bestyrelsen (Lisbet Willmarst stiller op som suppleant).

Bestyrelsen har pr. den 11. marts modtaget underretning om, at følgende er kandidater til bestyrelsen: Jess Folke Andersen, Birgitte Kristiansen, Lars Naalund og Hans Lembøl. To kandidater skal vælges for et år; to kandidater skal vælges for to år.

Det er muligt at stille forslag om valg af yderligere kandidater på generalforsamlingen.

Ad 9: Valg af suppleanter

Sabine Dedlow, modtager genvalg.

Lisbet Willmarst, (hidtidigt bestyrelsesmedlem).

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Ingen medlemmer til arbejdsudvalg er på valg, og der er ikke indkommet forslag. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 10: Valg af statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne, Bornholms Revision.

Ad 12: Eventuelt

Bestyrelsen opfordrer til, at medejerne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen. Er man forhindret i at deltage, kan man ved hjælp af den fuldmagtsblanket, der er fremsendt med brev, give fuldmagt til en anden medejer. **Fuldmagtsblanketten skal være indsendt/afleveret til Strandslot senest den 1. april.** Dette af hensyn til det administrative arbejde der er i relation til generalforsamlingen, hvor det fastlægges, hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Bestyrelsen håber på stort fremmøde til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Jens Ahm

fungerende formand

Ejerforeningen Strandslot

Beretning for bestyrelsesarbejdet i foreningsåret 2018-2019 i Ejerforeningen Strandslot.

I umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen den 20. april, hvor Henrik Brogaard blev genvalgt som formand, afholdt bestyrelsen konstituerende bestyrelsesmøde, hvor det besluttedes, at Brian Sønderby fortsatte som næstformand, Mai-Britt Hedegaard fortsatte som kasserer, Jens Ahm fortsatte som sekretær og Bent lynge som bestyrelsesmedlem.

På generalforsamlingen havde formanden meddelt, at administrator Jesper Andersen ikke deltog, med baggrund i at Jesper Andersen var sygemeldt.

Den 22. april modtog bestyrelsen Jesper Andersens skriftlige opsigelse, der var begrundet med at: "Stillingen ikke svarede til hans forventninger."

Orientering herom blev umiddelbart lagt på foreningens hjemmeside.

I foreningsåret er der afholdt 12 bestyrelsesmøder, og et udvidet bestyrelsesmøde med Jette Birkholm og repræsentanter fra den tidligere bestyrelse.

Bestyrelsesarbejdet i perioden efter generalforsamlingen og frem til ultimo august var svært belastet af et større antal skriftlige henvendelser til bestyrelsen fra medlemmer af ejerforeningen.

Det er væsentligt at starte beretningen med denne oplysning, idet bestyrelsen efterfølgende modtog ni mails fra ejere, der ønskede nærmere oplysninger om årsagen til Jesper Andersens fratræden.

I alt modtog bestyrelsen 22 mails over perioden 14. maj – 27. august.

Disse mails kredsede om baggrunden for Jesper Andersens fratræden, refererede til rygter, "at nogen havde hørt dette eller hint", "at nogle havde talt med Jesper Andersen" etc.

Bestyrelsen valgte fra starten at svare konkret på henvendelserne med behørigt hensyn til, at en bestyrelse med arbejdsgiveransvar ikke kan videregive oplysninger af personalemæssig karakter. Henvendelserne gav bestyrelsen et væsentligt merarbejde, i det bestyrelsen til hver enkelt mail udarbejdede forslag til svar som hvert enkelt bestyrelsesmedlem forholdt sig til, hvorefter svaret blev sendt af sted. Det var bestyrelsens sikkerhed for, at den samlet kunne stå bag svarene.

Imidlertid sad vi i bestyrelsen også med en opfattelse af, at disse henvendelser forekom koordineret.

Så godt som alle henvendelserne drejede sig om det samme, men var formuleret individuelt.

Desuden var spørgsmålene ofte formuleret som baseret på, at "nogen havde hørt noget".

I august måned udsendte tidligere bestyrelsesmedlem Hans Lembøl en opfordring til en række medlemmer af ejerforeningen, (bag om ryggen på bestyrelsen, og uden på nogen måde at have kontaktet bestyrelsen forinden) til at kræve en ekstraordinær generalforsamling. Denne opfordring bevirkede, at formanden med øjeblikkelig virkning trak sig fra bestyrelsen og som formand. Mere om det efterfølgende.

Jesper Andersens opsigelse betød, at Strandslot fra den 1. maj var uden administrator.

Bestyrelsen skulle derfor finde en løsning her og nu, og valgte at ansætte en vikar, frem for at bruge uger / måneder på stillingsopslag og flere ansættelsessamtaler og i øvrigt vente på at en ny administrator kunne tiltræde. Derfor vikar-ansatte bestyrelsen Boye Meyer der tiltrådte den 15. maj, så der kun var to ugers fravær af administrator.

Formanden rejste til Bornholm den 29. april, og forestod ansættelsen samt holdt møde med oldfruen og bogholderen.

Samtidig med disse opgaver trådte EU's databeskyttelseslovgivning (GDPR) i kraft den 25. maj og bestyrelsen havde forinden udarbejdet det nødvendige materiale, således at Strandslot opfylder kravene til Databeskyttelses-forordningen. Samtidig blev der udarbejdet en Privatlivspolitik for medlemmer af Ejerforeningen Strandslot samt dennes ansatte. Materiale herom er tilgængeligt på hjemmesiden.

Man kan roligt betegne disse to opgaver; Databeskyttelses- forordningen og Privatlivspolitik som store opgaver for en bestyrelse.

Uheldigvis holdt Boye Meyers helbred ikke til Strandslots trapper, og det stod klart, at bestyrelsen på ny skulle forholde sig til fortsat vikar ansættelse (midt i Strandslots travle sæson) eller annoncere og bruge op til flere måneder førend en ny administrator kunne ansættes. Samtidig var bestyrelsen sig bevidst, at oldfruen stod for at skulle pensioneres med fratræden den 26. september. Disse forhold og den utrolig varme sommer betød, at det var stort set umuligt at få plantet sommerblomster og andre opgaver, der indbefattede gravninger i jorden.

På den baggrund valgte bestyrelsen den 28. august (efter at der var afholdt bestyrelsesmøde, hvorunder Henrik Brogaard udtrådte af bestyrelsen) at vikar-ansætte Kai Skov Hansen og Inge Lindgren med virkning fra primo september. Der var således mulighed for, at Boye i et par uger kunne instruere Kai, og Inge kunne instrueres af Vibeke frem til Vibeke fratrådte.

En væsentlig begrundelse for at ansætte Kai og Inge, var at bestyrelsen fortsat ønskede et "virksomheds-tjek" af Strandslots samlede drift, både for så vidt angår udgifter og behov for personale, men også i forhold til de tilkøb der løbende er sket på personalesiden, samt et overblik der skal afdække om indkøbssiden er fornuftig. (På de senere års generalforsamlinger, er der jævnligt efterlyst økonomi til nyanskaffelser, hvilket der ikke har været budgetmæssig mulighed for).

Alt i alt en fornuftig pragmatisk løsning, set i lyset af at hovedformålet er, at Strandslot skal være bemandet bedst muligt, i hele åbningsperioden.

Efterfølgende er bestyrelsen gjort opmærksom på af flere ejere, at de ikke forstod bestyrelsens disposition, fordi disse ejere angiveligt havde kendskab til flere personer, der gerne ville ansættes som både administrator og som oldfrue. De samme personer havde blot ikke forinden gjort bestyrelsen opmærksom på, at de besad den viden.

**Afsnittet slettet, da indholdet strider imod Strandslots
Privatlivspolitik og EU's regler for databeskyttelse (GDPR)**

Som anført i indledningen, valgte Hans Lembøl i august måned, uden på nogen måde forudgående at kontakte bestyrelsen, at udsende en opfordring til et antal medejere; til at kræve en ekstraordinær generalforsamling. I denne opfordring fremkom Hans Lembøl med så grove påstande og beskyldninger mod formand Henrik Brogaard, at han på bestyrelsesmødet den 28. august valgte at udtræde af bestyrelsen, og fratrådte som formand med øjeblikkelig virkning.

Bestyrelsen var først samme dag (den 28. august) fra anden side, gjort opmærksom på Hans Lembøls skrivelse.

Henrik Brogaards begrundelse for at træde tilbage blev kommunikeret på hjemmesiden:

”Orientering til medejerne på Strandslot

Jeg har besluttet at træde tilbage som formand for ejerforeningens bestyrelse og samtidig udtræde af bestyrelsen.

Baggrunden er, at der siden marts måned d.å. har været uro omkring min person, og det er aldrig godt, at en enkelt person står i vejen for en fornuftig udvikling.

Senest er der iværksat initiativ for at afholde en ekstraordinær generalforsamling. Jeg er af den opfattelse, at det vil være spild af ejernes ressourcer.

Det var min intention som bestyrelsesformand, at bestyrelsen blandt andet skulle stå for et virksomhedseftersyn ud fra den betragtning, at rutinerne herunder de ansattes arbejdsbeskrivelser har eksisteret i en længere årrække. Det vil være sundt for organisationen og Strandslots økonomi, at vurdere hvordan ansattes tidsforbrug harmoniserer med opgaverne, herunder det konstaterede forbrug på tilkøbte arbejdstimer til at løse daglige tilbagevendende opgaver; samt om muligt at forhandle bedre priser på tilkøb af rengøringshjælp udefra.

Da Jesper Andersen opsagde sin stilling efter generalforsamlingen i 2018, besluttede bestyrelsen at ansætte Boye Meyer som vikar, blandt andet fordi han kunne tiltræde straks. Efter nogle måneder måtte Boye konstatere at helbredet ikke kunne klare trapperne. Bestyrelsen vurderede, at den bedste løsning var fortsat at dække administrator- og oldfruestillingen ved vikar resten af sæsonen incl. den årlige hovedrengøring, og samtidig få et kvalificeret bud på, hvordan ressourcerne passer til behov i forhold til timenorm m.v.”.

Strandslot stod nu uden bestyrelsesformand. For blandt andet at undgå store omkostninger til indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling indvilligede sekretæren Jens Ahm modvilligt i at fortsætte i bestyrelsen som ”fungerende formand”. Da hele bestyrelsen stod bag Henrik Brogaards

dispositioner som formand, havde det været naturligt at hele bestyrelsen trådte tilbage ved samme lejlighed. Det ville kaste Strandslot ud i et organisatorisk kaos ingen kunne være tjent med. Den nuværende bestyrelse ønske alene at sikre en så glidende overgang som muligt, så der på den ordinære generalforsamling kan vælges en ny bestyrelse i god ro og orden. Som afløser i bestyrelsen for Henrik Brogaard indtrådte suppleant Lisbet Willmarst i bestyrelsen for resten af foreningsåret.

Erfaringen fra bestyrelsesarbejdet i foreningsåret giver anledning til at gøre opmærksom på, at når en forening på en generalforsamling har valgt en bestyrelse, er det nødvendigt, at samme bestyrelse får arbejdsro. Er man utilfreds med bestyrelsen er der mulighed i vedtægterne for at skaffe sig af med den. Den form for chikane og sabotagelignende aktion, som bestyrelsen var udsat for i nævnte periode, er ikke i orden og må betegnes som udpræget amoralsk adfærd. Bestyrelsen er trods alt ulønnet, og er valgt på en generalforsamling for at gøre en reel indsats for Ejerforeningen.

Den 1. september startede som nævnt Kai Skov Hansen og Inge Lindgren som henholdsvis oldfrue og administrator, og den ansættelse har været meget givende for Strandslot. På trods af indledende modstand fra personalet er det lykkedes Inge og Kai at få sat skik på rengøringen og administrationen på Strandslot. Det viste sig, at der igennem lang tid ikke har været foretaget den nødvendige vedligeholdelse indendørs, og der var et svigt i den løbende rengøring. Kælderen var meget beskidt, og trængte til en kraftig oprydning. Det romerske bad bar præg af svigt af rengøring, hvor der eksempelvis ikke i meget lang tid har været foretaget afkalkning af fliser på vægge og gulve. Ved et enormt knokkelarbejde er det lykkedes Inge og Kai at få sat skik på de seneste års forsømmelser på Strandslot, så alle lejligheder rengøringsmæssigt nu fremstår indbydende. Der er endvidere foretaget en kraftig oprydning i kælderen, hvor mange gamle effekter, der ikke længere bruges, er blevet kasseret, ligesom kælderen har gennemgået en hovedrengøring. Inge og Kai vil i forlængelse af formandens beretning på generalforsamlingen vise en række billeder, så medejerne kan danne sig et indtryk af de mange tiltag og forbedringer, der er sket på Strandslot det seneste godt og vel halve år.

Bestyrelsen besluttede i november at indlede en proces til sikring af fast ansættelse af en administrator og oldfrue. Administratorens stillingsbetegnelse blev samtidig ændret til ejendomsinspektør, hvilket er mere passende i forhold til stillingens indhold og karakter. Der blev nedsat et ansættelsesudvalg, hvori indgik repræsentanter fra medejere, der har tilkendegivet, at de ønsker at opstille som kandidater til bestyrelsen. Efter et rigtig godt forløb i ansættelsesudvalget blev Michael Renee' Falck ansat som ejendomsinspektør og Birgitte Mikkelsen som oldfrue. Michael er til stede i dag, og vil senere præsentere sig selv. Såvel Michael som Birgitte startede på Strandslot den 1. marts i år, hvorved der var en måneds overlap, hvor Inge og Kai kan sætte dem ind i jobbet. Strandslot har store forventninger til den nye ejendomsinspektør og oldfrue, og ser frem til et godt samarbejde med medejere og bestyrelse. Bestyrelsen håber medejerne vil tage godt i mod dem, og lige have tålmodighed med, at de kommer godt ind i jobbet.

På bestyrelsens budgetmøde i november blev det kommende års istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder drøftet og besluttet. Desværre viste den tekniske gennemgang af Strandslot, at mange af de opgaver, der blev besluttet på budgetmødet i november 2017 ikke var blevet udført under ledelse af den daværende administrator. Bestyrelsen besluttede derfor på budgetmødet at tage udgangspunkt i de arbejder, der henstod fra 2017, og sørge for, at de bliver udført sammen med andre presserende arbejdsopgaver. De vedtagne opgaver er igangsat, og

forventes færdige inden eller umiddelbart efter sæsonstart 2019. Af større arbejder der igangsættes kan nævnes:

- Udskiftninger af sovesofaer.
- Udskiftning af indgangsparti.
- Reparation af trappe fra opholdsstuen og mur mod nabo.
- Rensning af alle lodrette hvide rør og glasfacader.
- Udskiftning og oliering af nødvendige brædder på den store altan og øverste altan.
- Måtter med gummi udskiftes i alle lejligheder.
- Indkøb af tæpper under sofaborde i lejlighederne, så vi undgår skader på linoleumsgulvene.
- Der foretages røgtest af afløb ved de lejligheder, hvor der har været kloaklugt.
- Sikring af alle badeværelser mod vandskader.
- Indkøb og installering af nyt nøglesystem, da bestyrelsen ikke aner, hvor mange nøgler, der er i omløb.

På budgetmødet blev endvidere besluttet, at der fremadrettet bliver udleveret linnedpakker til lejlighedsejerne ved ankomst til Strandslot. Det betyder store lettelser i oldfruens arbejdsopgaver, ligesom Strandslot sparer meget på regnskabet ved væsentlig færre vaskeopgaver, og indkøb af yderligere linnedmateriale.

Med udgangen af november stoppede Strandslots regnskabsfører Mona Hedetoft efter eget ønske. Bestyrelsen besluttede herefter at indgå aftale med Strandslots revision om at forestå den daglige regnskabsførelse og bogføring. For at holde tingene adskilt sørger revisionsfirmaet for de praktiske opgaver, medens ejendomsinspektør og/eller kassereren godkender de enkelte regninger. Indtil nu har det været en meget velfungerende ordning, der i øvrigt har den sidegevinst, at ordningen er billigere end den hidtidige løsning af vores regnskabsopgaver.

Strandslot deltager i samarbejdet i Dansk Timeshare Forening (DTF). Den fungerende formand og ejendomsinspektør deltog i årsmødet primo januar 2019 i Rågeleje. Det var et godt årsmøde, selvom de enkelte timeshare foreninger har store udfordringer med salg af lejligheder – typisk i forbindelse med generationsskifter. En problemstilling også Strandslot kan genkende. DTF arbejder videre med problemstillingen herunder hvilke markedsføringstiltag, der skal iværksættes. Økonomien i DTF er imidlertid meget stram, så det er begrænset, hvilke tiltag, der er mulighed for at gennemføre.

Da den nuværende bestyrelse tiltrådte i 2017 havde den som mål, at den ville lave et administrativt ”servicecheck”, hvor de forskellige rutiner og sædvaner skulle gås efter i sømmene. Det betyder eksempelvis, at det ikke er muligt at leje eller tilkøbe ekstra overnatninger i tilslutning til en ejeruge. En sådan trafik giver ekstra administration, opvarmning, rengøring m.v. Det er der ikke ressourcer til, så det kan fremover ikke lade sig gøre. Hvad to ejere finder ud af bilateralt blander Strandslot sig ikke i, så længe Strandslot ikke bliver involveret, og aftalen gælder på tidspunkter, hvor der i forvejen er åbent på Strandslot. Strandslot er ikke noget hotel, hvor der kan bookes ekstra overnatninger.

Som det kan ses, har det været et meget udfordrende år for bestyrelsen. Bestyrelsen kan konstatere, at hver eneste aktivitet nærmest er blevet fuldt meget nøje. Det er selvfølgelig helt legitimt, når det vel at mærke sker på en ordentlig og konstruktiv måde, og hvor fakta ikke baseres på rygter, udtalelser fra tilfældige unavngivne personer, og at man samtidig ikke gør sig den ulejlighed at præsentere bestyrelsen for den utilfredshed, man måtte sidde inde med. Denne udvikling har bevirket, at bestyrelsen går af ved denne ordinære generalforsamling. For mig personligt vil det

være fuldstændig umuligt at arbejde i en bestyrelse, der skal fungere i lyset af mistillid og løsrevne påstande m.v.

Der skal ikke herske tvivl om, at den afgående bestyrelse ønsker det bedste for Strandslot og dets fremtid. Vi håber derfor, at der nu kan sammensættes en bestyrelse, der kan få arbejdsro, og dermed mulighed for at passe sit arbejde til gavn for alle medejere, medarbejdere og samarbejdsparter i og omkring Strandslot.

Bestyrelsen ser frem til en god, ordentlig og saglig debat på generalforsamlingen den 5. april 2019.

Jens Ahm
fungerende formand

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2018

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2018 for Ejerforeningen Strandslot.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen, den 10. marts 2019

Jens Ahm

Brian Sønderby

Mai-Britt Hedegaard

Bent Lyng

Lisbet Willmarst

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

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 foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Rønne, den 10. marts 2019

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto Sonne

Henrik Westh Thorsen

statsautoriserede revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er ikke underlagt årsregnskabslovens bestemmelser, men er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter bestående af fællesafgifter og serviceafgifter m.v. fra delejere for den periode som indtægten vedrører, uafhængigt af betalingstidspunkt. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger som kan henføres til regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Reparationer, vedligeholdelse og anlægsarbejder

Forbedringer og større anlægsarbejder føres i balancen uden værdi og modregnes således direkte på egenkapitalen.

Reparationer og vedligeholdelsesarbejder udgiftsføres i resultatopgørelsen på købstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Tilgodehavender nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Hensættelsen foretages på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og korrespondancen med den konkrete debitor.

Foretagne forudbetalinger

Foretagne forudbetalinger for forbrugsrelaterede omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår indregnes under aktiver som forudbetalte poster.

Øvrige aktiver

Lejlighedsuger overtaget gennem tvangsauktion eller på anden måde, optages i balancen uden værdi.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet tages i brug.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der beregnes og afsættes ikke indkomstskat, da Ejerforeningen ikke har erhvervsmæssig indkomst.

Resultatopgørelse for året 2018

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.643.837	1.603.765
Serviceafgifter delejere		1.491.075	1.454.692
Afregning husdyr m.m.		17.409	16.315
Indtægter i alt		3.152.321	3.074.772
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		31.742	31.684
Forbrugsafgifter		75.936	67.262
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	282.916	200.255
- Området	2	51.215	30.448
- Inventar og udstyr	3	108.227	207.717
- Spa-pool		68.076	57.864
Renovering SPA		431.049	0
TV-afgifter og internet		24.471	30.553
Olie		7.262	0
Elektricitet		351.098	364.359
Forsikringer		67.980	60.797
Renovation		35.836	32.384
Fællesudgifter i alt		1.535.808	1.083.323
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	864.472	855.892
Vask, rengøring ekstern service		464.453	385.344
Administrationsomkostninger	5	184.037	144.490
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og reception	6	94.950	131.873
Serviceudgifter i alt		1.607.912	1.517.599
Tab ejerforeningens egne uger		87.218	85.517
Tab på øvrige debitorer		45.374	25.285
Udgifter i alt		3.276.312	2.711.724
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		7.533	7.606
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		7.887	7.587
Årets resultat		-124.345	363.067

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		0	8.155
Indlån 4720-60001200, driftskonto		1.137.232	1.203.096
Indlån 10170346 tagrenovering		0	37.071
Indlån 0744477115 - Nordea		27.848	0
Likvide midler i alt		1.165.080	1.248.322
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	323.725	344.585
Andre tilgodehavender		20.932	0
Forudbetalte poster		2.400	16.856
Tilgodehavender i alt		347.057	361.441
Aktiver i alt		1.512.137	1.609.763

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2018 (fortsat)

	Note	2018 Kr.	2017 Kr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		1.074.619	711.563
Årets resultat		-124.346	363.066
Egenkapital i alt		950.273	1.074.629
Gæld:			
Kreditorer		35.101	44.440
Anden gæld og skyldige poster		51.765	4.924
Skyldige personaleudgifter		52.598	31.810
Forudfaktureret		347.400	338.960
Afsat skyldige omkostninger		75.000	115.000
Gæld i alt		561.864	535.134
Passiver i alt		1.512.137	1.609.763

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2018

	2018 Kr.	2017 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	12.861	25.381
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	0	0
Fremmed medhjælp	50.156	46.725
Tømrerarbejde	5.410	2.234
Smede og VVS arbejde	37.868	9.981
El-arbejde	36.332	3.589
Murerarbejde	0	9.437
Tæpperensning	19.673	18.998
Udskiftet vinduer	0	0
Maling udvendig	0	0
Maling indvendig	9.134	3.000
Tagarbejder	0	1.094
Badeværelsesrenovering	0	48.374
Brandeftersyn og skorstensfejning	24.819	21.181
Brandsikring	8.015	0
Fællesrum	0	0
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	78.648	294
Selvrisiko	0	9.967
Note 1 i alt	282.916	200.255
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	0	8.421
Parkeringsplads	0	0
Gartnerarbejde	42.933	17.415
Planter mv. og drift af plæneklipper	8.282	4.612
Note 2 i alt	51.215	30.448
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	50.559	39.100
Komfurer	4.714	3.294
Hvidevarer	0	3.794
Fladskærms TV og antenneanlæg	7.199	136.794
Diverse reparationer og småanskaffelser	45.755	24.735
Note 3 i alt	108.227	207.717
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	213.723	497.205
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	567.413	276.637
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	7.656	1.913
Lønsumsafgift	52.631	48.691
Øvrige personaleudgifter	23.049	31.446
Note 4 i alt	864.472	855.892

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2018 (fortsat)

	2018	2017
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	18.566	18.251
Porto og gebyrer	6.936	6.793
Kontorartikler	7.992	16.187
Kontingenter	27.489	27.064
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	13.862	14.285
Revision	15.625	16.250
Advokat og inkassoomkostninger	43.148	25.840
Dekoration og udsmykning	3.791	9.225
Reklame og PR	44.204	10.595
Diverse	2.424	0
Note 5 i alt	184.037	144.490
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	42.930	46.633
DTF Generalforsamling	13.238	9.401
Bestyrelsesmøder	38.782	44.665
Reception	0	31.174
Note 6 i alt	94.950	131.873
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Forfaldne tilgodehavender, inkl. ejerforeningen	243.300	229.033
Nedskrivning af ejerforeningens egne uger	-87.218	-85.517
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-151.096	-109.096
Forudfaktureret	318.739	310.165
Note 7 i alt	323.725	344.585