

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2010

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: fredag den 26. marts 2010 kl. 19.00

Sted: Hotel Hvide Hus
Strandvejen 111, 4600 Køge
Telefon 5665 3690

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes *Punkt 6 Generalforsamling*)

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 iht det godkendte regnskab
4. Forelæggelse af budget for Slotsklubben for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

Vedlagt findes **adgangskort**, som ved fremmøde til generalforsamlingen skal anvendes til registrering og udlevering af stemmesedler. **Adgangskortet skal derfor medbringes til generalforsamlingen.**

Der er ligeledes vedlagt **fuldmagtsblanket**, der skal anvendes, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

NB! Til de medejere, der modtager indkaldelsen som mail, fremsendes adgangskort og fuldmagtsblanket særskilt med almindelig post.

I tilfælde af restance til Ejerforeningen. Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 5 stk. 3, hvorefter medejere der er i restance ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb til administrationen senest den **12. marts 2010.**

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt **Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse...** – med påtegning af revisor henvises til vedlagte "Årsregnskab og beretning for 2009".

Ad 4: Forelæggelse af budget for Slotsklubben for det efterfølgende år...

Budgetter for 2010 og 2011 er vedlagt indkaldelsen som bilag

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af de fremlagte budgetter for 2010 og 2011.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen fremlægger følgende forslag:

1. Redaktionel ændring til ejerforeningens vedtægter

Der foretages en redaktionel ændring under vedtægternes punkt 6.5, Generalforsamlingens afholdelse, således at ordlyden af dagsordenens punkt 4 ændres, idet ordet "Slotsklubben" udgår og erstattes af "**Ejerforeningen Strandslot**".

Vedtægternes punkt 6.5, Dagsordenens punkt 4, kommer herefter til at lyde: "Forelæggelse af et budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift"

Begrundelsen herfor er, at ejerforeningen med vedtagelsen af ny vedtægter i 2009 samtidig ændrede navn til "Ejerforeningen Strandslot". Dette navn er efterfølgende registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens CVR-register.

2. Tagrenoveringen

Bestyrelsen foreslår, at der primo 2011 opkræves en 4. tagrate. Begrundelsen herfor er følgende: Siden det oprindelige forslag til tagrenovering blev fremlagt, er lovkravene til tagkonstruktioner ændret således, at vi ikke som forudset kan etablere undertag med monarfol, men skal etablere fast indertag. Dette fordyrer den nødvendige renovering således, at den forventede udgift inkl.moms vil blive ca. kr. 2.300.000. Der er indtil nu med de tre tidligere vedtagne tagrater opkrævet ca. kr. 1.500.000. Tilsammen med ejerforeningens egenkapital på ca. kr. 800.000 vil vi lige nøjagtigt kunne afholde udgifterne til tagrenovering, men der vil derefter ikke være midler tilbage til eventuelle uforudsete udgifter. Med opkrævningen af en 4. tagrate vil egenkapitalen forblive intakt, hvilket yderligere vil medvirke til at nedbringe behovet for forhøjelse af fælles- og serviceafgifter. På den baggrund indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at forslaget om opkrævning af en 4. tagrate primo 2011 vedtages.

Ad 5: Forslag fra medejerne

Forslag fra Anni Lindgaard: 1. Da serviceafgifterne er ens for alle lejligheder uanset størrelse, foreslås det, at afstemning sker på grundlag, at alle har én stemme, og ikke som nu, hvor man stemmer efter lejlighedernes fordelingstal. 2. Vedtages forslag 1 ikke, foreslås det, at rengøringsudgifter flyttes til fællesafgifterne og beregnes ud fra lejlighedernes fordelingstal.

Ad 6: Valg af formand for bestyrelsen

Ove Knudsen er først på valg i 2011.

Ad 7: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Anders Dalgaard
Sabine Dedlow

Begge er villige til genvalg

Der er ikke indkommet forslag til andre medlemmer af bestyrelsen. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 8: Valg af suppleanter

Preben Schlichting er på valg

Der er ikke indkommet forslag til suppleanter. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

ad 9: Valg af statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Jesper Kofoed Blem

Det fulde forslag til behandling på generalforsamlingen er fremlagt til gennemsyn på Strandslot, Bornholm og kan ligeledes findes på www.strandslot.dk

Bestyrelsen opfordrer til at medarbejderne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen og tager del i debatten.

Er man forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan den vedlagte fuldmagtsblanket fremsendes til bestyrelsen. Man kan give sin fuldmagt til bestyrelsesformanden Ove Knudsen som repræsentant for bestyrelsens holdninger, men man kan naturligvis også give sin fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal den vedlagte fuldmagtsblanket anvendes.** Dette for at lette det administrative arbejde før starten af generalforsamlingen, hvor det skal fastlægges hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til en god generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Ove Knudsen

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsberetning og årsregnskab for 2009

Bestyrelsens beretning

2009 har været et år uden de helt store begivenheder, hvilket skal forstås positivt i og med at det er bestyrelsens opfattelse at vi er kommet ind i en rigtig god gænge, hvor der er styr på tingene og overblik over, hvilke opgaver der venter.

Vi ville gerne have igangsat tagrenoveringen i indeværende år, men har besluttet at vente til næste år (2010). Det viser sig nemlig, at der i forhold til det oprindelige løsningsforslag er kommet nye krav m.h.t. hvordan bl.a. indertaget skal konstrueres (fast indertag og ikke som oprindelig antaget indertag af plastdug). Det vil fordyre projektet en del, således at det på baggrund af de tilbud, der er indhentet, må forventes at udgifterne lander omkring kr. 2.300.000 inkl. moms - og vi kan ikke fratække momsen.

Da det vil betyde, at både de midler, der vil være i tagfonden samt størstedelen af ejerforeningens egenkapital vil medgå til finansiering af projektet, er det bestyrelsens holdning, at sagen skal forelægges den kommende generalforsamling.

Det er imidlertid nødvendigt, at renoveringen af taget gennemføres senest i 2010/11. På baggrund af de særdeles gode erfaringer, vi har haft med de lokale håndværkere i forbindelse med brandsikringen, har bestyrelsen videre besluttet, at disse skal have overdraget opgaven med tagrenoveringen. Vi ved, at de leverer absolut første klasses arbejde, vi kan have fuld tillid til, at de kan løse opgaven tilfredsstillende, og de kender i forvejen hele huset fra inderst til yderst.

Vi har været forskånet for de helt store problemer i 2009. Dog må det nævnes, at vort populære "smertensbarn", Spa-pool'en har påført os nogle udgifter til reparation og vedligeholdelse. Spa-badet ser vi, når vi bruger det, som et stort boblebad. Men reelt er det kun toppen af "isbjerg" vi ser, når vi hygger os der. Alt det, der skal til for at få badet til at virke, befinder sig i kælderen under slottet, og det er faktisk en meget omfattende "mekanisme" bestående af vandbeholdere, pumper og filtre, der er bundet sammen af et enormt system af rør, ventiler, pumper og termostater.

Først på året konstateredes det, at sandfilteret var defekt og måtte udskiftes. Det var en udskrivning på 75.000 kr. Og samtidig var det starten på en kæde af andre nødvendige udskiftninger: Kulfilter, rør og ventiler. Og en helt ny installation af vandtanke. Og som om det ikke var nok, var der også opstået revner i selve spa-pool'en. Det hele løb op i ca. 145.000 kr. Men så skulle hele spa-poolinstallationen også være som næsten ny igen.

Fornyelse og udskiftning af møbler er fortsat, således at der er kommet ny borde og stole på svalegangene. Øvrige løbende fornyelser og renoveringer af køkkener m.m. er fortsat, og fortsætter som planlagt. Da det er bestyrelsens opfattelse, at der nu er nået en meget høj kvalitet, både med hensyn til bygningerne og lejlighedernes indretning, er det bestyrelsens holdning, at i betragtning af, at tagrenoveringen vil "sluge" næsten alle foreningens økonomiske ressourcer, skal der holdes igen i de kommende par år med ting, der er "nice to have", mens alt hvad der kan betegnes "need to have" selvfølgelig skal prioriteres.

Inden 2010-sæsonens begyndelse er der blevet installeret en ny varmtvandsbeholder. Den gamle beholder fra 1948 kunne ikke mere. Foreløbig opvarmes det varme vand ved hjælp af oliefyret, men det er planen på sigt at spare energi, enten ved hjælp af en luft-til-vand varmepumpe, eller ved hjælp af solenergi, hvis dette viser sig som en farbar mulighed. Under alle omstændigheder bibeholdes oliefyret som reserve. Der er desuden gennemført forskellige isoleringsarbejder, som skal være med til at spare energi og dermed udgifter.

Det er bestyrelsens ønske og mål, at tagrenoveringen skal være den sidste store opgave, til hvilken der skal opkræves ekstraordinære indbetalinger fra medejerne. Fremover skal planlægning af større anskaffelser og renoveringer gå hånd i hånd med fastsættelsen af fælles- og

serviceafgifter, således at den løbende opkrævning af afgifter sikrer, at der til enhver tid er dækning for den vedligeholdelse og fornyelse, der er nødvendig.

Også i år vil bestyrelsen fremhæve den store indsats, der gøres af vore dygtige medarbejdere på Strandslot. Uden at vi rigtig mærker det, når vi er på slottet, sker der hele tiden alle de ting, der er nødvendige for at stedet fremtræder smukt og hyggeligt, og for at det hele simpelthen bare fungerer. Tak er som bekendt kun et fattigt ord, men ikke desto mindre skal der her lyde en endogså meget stor tak til vore gode og trofaste medarbejdere for den indsats de gør for, at vi bare kan slappe af og nyde vort ophold, når vi er på slottet. I skal vide, at jeres indsats i høj grad bliver påskønnet.

Økonomi- og regnskabsberetning

Ejerforeningens formål er at administrere og vedligeholde ejendommen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, Bornholm på delejernes vegne, og på bedste vis varetage delejernes interesser i relation til ejendommen og den værdi den repræsenterer. Det er Ejerforeningens mål, at Strandslot fremtræder med en høj standard for vedligeholdelse og udstyr for derigennem at bidrage til sikring af den enkelte delejers investering i lejlighedsuger i ejendommen.

Økonomisk grundlag

Det økonomiske grundlag tilvejebringes gennem opkrævning af årlige afgifter fra samtlige 999 lejlighedsuger. Der opkræves en fællesafgift, som beregnes i forhold til lejlighedens størrelse og en serviceafgift, som opkræves med et ens beløb pr. lejlighedsuge. Fælles- og serviceafgifternes størrelse fastsættes for de kommende år på Ejerforeningens ordinære generalforsamling i forbindelse med gennemgang og godkendelse af budget.

Regnskabsberetning

2009 har i økonomisk henseende været et tilfredsstillende år. Året slutter med et mindre underskud på godt kr. 89.000, hvilket dog skal ses i relation til uventede og ekstraordinære udgifter på kr. 179.000 til reparation og fornyelse af hele spa-poolsystemet, en omfattende udskiftning af udendørs inventar samt ikke mindst en total udskiftning af alle tv-apparater samt antenneanlægget. I betragtning af dette konstaterer bestyrelsen, at driften af Strandslot foregår på en ansvarlig og hensigtsmæssig måde, der sikrer Strandslots høje standard

På grund af indkørvanskeligheder i forbindelse med udskiftning af regnskabssystem og regnskabsmedarbejder, kan det reviderede regnskab desværre ikke nå at foreligge, så det kan udsendes med indkaldelsen til generalforsamling. Det vil naturligvis foreligge til generalforsamlingen, ligesom det offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside, www.strandslot.dk

Det regnskab, der udsendes med nærværende indkaldelse er således ikke revideret, men det forventes ikke, at der ændres noget i forbindelse med revisionen. En udførlig regnskabsberetning vil blive givet på generalforsamlingen.

Forventninger til 2010 og 2011

Bestyrelsen forventer, at økonomien i 2010 og 2011 vil blive præget af tagrenoveringen, og i det omfang, der bliver "luft" til det, af investeringer i energibesparelser, der kommer driftsøkonomien og dermed medejerne til gode på lang sigt.

Bestyrelsen, februar 2010

Ejerforeningen Strandslot
Resultatopgørelse for året 2009

	Note	2009	2008
		Kr.	Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.198.800	1.038.960
Afregning telefoner		2.619	299
Indtægter i alt		<u>2.644.419</u>	<u>2.482.259</u>
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		24.252	23.404
Forbrugsafgifter		70.736	51.888
Reparationer og vedligeholdelse:			
- bygninger og installationer	1	164.518	374.604
- området	2	84.276	108.666
- inventar og udstyr	3	359.389	72.898
- spa-pool		178.928	35.763
TV-afgifter og internet		28.451	47.567
Olie		61.268	64.762
Elektricitet		328.933	352.137
Forsikringer		69.160	73.633
Renovation		38.519	34.419
Fællesudgifter i alt		<u>1.408.430</u>	<u>1.239.741</u>
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	660.483	571.262
Vask, rengøring ekstern service		429.738	426.716
Blomster og udsmykning		9.320	6.339
Administrationsomkostninger	5	115.316	193.921
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	138.519	81.647
Serviceudgifter i alt		<u>1.353.376</u>	<u>1.279.885</u>
Renter, netto		28.218	19.755
Udgifter i alt		<u>2.733.588</u>	<u>2.499.871</u>

Resultat før hensættelser	-89.169	-17.612
Udgifter vedr. brandsikring	0	-390.992
Optrækning til dækning af brandsikring	0	718.647
Restbeløb overført fra aktiver	0	-327.655
Tab på tilgodehavender	0	0
Salg af lejligheder	0	0
Hensat til imødegåelse af tab	0	0
Hensættelser i alt	0	0
Årets resultat	-89.169	-17.612

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2009

	Note	2009 Kr.	2008 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		3.986	5.478
Indlån 4720 - 60001200, driftskonto		759.627	781.895
Indlån 4720 - 10170346, tagrenovering		448.198	1.763
Indlån 4720 - 4811217956, tagrenovering		430.000	412.316
Likvide midler i alt		1.641.811	1.201.452
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos delejere		445.072	82.425
Tilgodehavender i alt		445.072	82.425
Aktiver i alt		2.086.883	1.283.877
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		619.342	636.954
Opkrævet vedr. tagrenovering i 2006		499.100	499.100
Opkrævet vedr. tagrenovering i 2009		499.722	
Periodens resultat		-89.169	-17.612
Egenkapital i alt		1.528.995	1.118.442
Gæld:			
Kreditorer		58.763	39.006
Tagopsparing - mellemregning		0	0
Skyldige personaleudgifter		37.125	21.429
Fakturering vedr. 2010		357.000	
Afsat skyldige omkostninger		105.000	105.000
Gæld i alt		557.888	165.435
Passiver i alt		2.086.883	1.283.877

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2009

	2009	2008
	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	35.820	24.305
Fremmed medhjælp	7.195	35.325
Udskiftet termostater	0	35.483
Udskiftet vinduer	17.949	0
Maling indvendig	5.148	128.750
Brandsikring	5.341	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	93.065	150.741
Note 1 i alt	164.518	374.604
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	81.076	37.756
Nyt cykelskur og flisebelægning	0	46.411
Planter mv. og drift af plæneklipper	3.200	24.499
Note 2 i alt	84.276	108.666
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	30.760	11.582
Hvidevarer	4.674	18.667
Fladskærms TV og antanneanlæg	276.160	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	47.795	42.649
Note 3 i alt	359.389	72.898
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	323.405	309.995
Oldfrue, vask og rengøring m.v.	215.976	196.230
Vikarassistance, rengøring	30.881	14.849
Kørsel, ærinder o.l.	6.342	3.570
Lønsumsafgift	28.740	27.385
Øvrige personaleudgifter	55.139	19.233
Note 4 i alt	660.483	571.262

5. Administrationsomkostninger

Telefon og ADSL	47.515	52.443
Porto og gebyrer	5.257	8.687
Kontorartikler	12.531	16.586
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	20.870	56.817
Regnskabsassistance	0	11.625
Revision	14.750	13.438
Advokat	0	30.250
Diverse	14.393	4.075
Note 5 i alt	115.316	193.921

6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling

Generalforsamling	101.464	45.080
Bestyrelsesmøder	37.055	36.567
Note 6 i alt	138.519	81.647

Ejerforeningen Strandslot

Budget for 2011 og 2010

	Note	Budget 2011	Budget 2010	Afviselser
Indtægter:				
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000	0
Serviceafgifter delejere		1.198.800	1.198.800	0
Afregning telefoner		0	0	0
Indtægter i alt		2.641.800	2.641.800	0
Fællesudgifter:				
Ejendomsskatter		26.000	25.000	-1.000
Forbrugsafgifter		73.000	72.000	-1.000
Reparationer og vedligeholdelse:				
- bygninger og installationer	1	202.000	229.000	27.000
- området	2	9.000	10.000	1.000
- inventar og udstyr	3	105.000	370.000	265.000
- spa-pool		36.000	35.000	-1.000
TV-afgifter og internet		23.000	20.000	-3.000
Olie		11.000	10.000	-1.000
Elektricitet		400.000	385.000	-15.000
Forsikringer		78.000	76.000	-2.000
Renovation		40.000	40.000	0
Fællesudgifter i alt		1.003.000	1.272.000	269.000
Serviceudgifter:				
Løn- og personaleudgifter	4	621.687	600.083	-21.603
Vask, rengøring eksternt service		412.000	470.000	58.000
Blomster og udsmykning		8.000	8.000	0
Administrationsomkostninger	5	196.000	191.000	-5.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	110.000	110.000	0
Serviceudgifter i alt		1.347.687	1.379.083	31.397
Renter, netto		2.000	25.000	23.000
Udgifter i alt		2.348.687	2.626.083	277.397
Resultat før hensættelser		293.113	15.717	-277.397
Hensættelser:				
Hensættelser inventar og ejendom		270.000	0	-270.000

Ejerforeningen Strandlot

Noter for 2011

	Budget 2011	Budget 2010	Afvigelser
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer			
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	30.000	46.000	16.000
Udskiftet vinduer	15.000	18.000	3.000
Fremmed medhjælp	57.000	55.000	-2.000
Diverse reparationer og småanskaffelser	100.000	110.000	10.000
Note 1 i alt	202.000	229.000	27.000
2. Vedligeholdelse af området			
Nye hegn, havemøbler og flag	5.000	5.000	0
Planter mv. og drift af plæneklipper	4.000	5.000	1.000
Note 2 i alt	9.000	10.000	1.000
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr			
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	40.000	70.000	30.000
Varmepumpe og varmvandsbeholder mv	0	215.000	215.000
Diverse hvidevarer	25.000	25.000	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	40.000	60.000	20.000
Note 3 i alt	105.000	370.000	265.000
4. Løn- og personaleudgifter			
Administration og ledelse	285.873	274.878	-10.995
Oldfrue, vask og rengøring	233.599	224.615	-8.985
Kørsel, ærinder o.l.	4.400	2.500	-1.900
Pensionsbidrag	40.944	39.369	-1.575
Lønsumsafgift	29.870	28.721	-1.149
Øvrige personaleudgifter	27.000	30.000	3.000
Note 4 i alt	621.687	600.083	-21.603
5. Administrationsomkostninger			
Telefon og ADSL	50.000	50.000	0
Porto og gebyrer	6.000	6.000	0
Kontorartikler	20.000	20.000	0
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	25.000	25.000	0
Regnskabsassistance	50.000	50.000	0
Revision	15.000	15.000	0
Advokat	10.000	10.000	0
Diverse	20.000	15.000	-5.000
Note 5 i alt	196.000	191.000	-5.000
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling			
Generalforsamling	65.000	65.000	0
Bestyrelsesmøder	45.000	45.000	0
Note 6 i alt	110.000	110.000	0

Ejerforeningen Strandslot

Beregning af hensættelser for 2011

Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Total	År	Pr. år	Budget	Hensæt-
						2011	telser
						2011	2011
Inventar i lejligheder	27	55.000	1.485.000	15	99.000	55.000	44.000
Udvendig maling	1	450.000	450.000	10	45.000	0	45.000
Nye køkkener	27	50.000	1.350.000	30	45.000	30.000	15.000
Renovering af bad	27	80.000	2.160.000	30	72.000	0	72.000
Fællesrum	1	800.000	800.000	15	53.333	40.000	13.333
Spa	1	500.000	500.000	20	25.000	0	25.000
Udskiftning af tag	1	2.500.000	2.500.000	60	41.667	0	41.667
Nyt varmeanlæg	1	200.000	200.000	15	13.333	0	13.333
Sum					394.333	125.000	269.333
Afrunding					667		667
Total					<u>395.000</u>	<u>125.000</u>	<u>270.000</u>