

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2015

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: fredag den 27. marts 2015 kl. 19.00

Sted: Scandic Sydhavnen
Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 8833 3666

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 i.h.t. det godkendte regnskab
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot 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

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 på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb, så det er administrationen i hænde senest den **13. marts 2015**.

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt **Forelæggelse af årsregnskabet - til godkendelse...** - med påtegning af revisor henvises til "Årsregnskab og beretning for 2014" samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

Medejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er meget velkomne til at stille spørgsmålene til bestyrelsen inden generalforsamlingen på mailadressen strandadm@gmail.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...

Budget for 2016 findes i slutningen af i dette dokument.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det fremlagte budget for 2016.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår, at der foretages en gennemgribende fornyelse af gulve og varmesystem på Strandslot.

(Se også den uddybende gennemgang i bilaget, der følger efter "Økonomi- og regnskabsberetning").

Bestyrelsen har i efteråret 2014 gennemgået samtlige lejligheder med henblik på at vurdere aktuel stand og behovet for renovering. I den forbindelse kunne det konstateres, at det i størstedelen af lejlighederne vil være nødvendigt at forny gulvene. De nuværende gulve, der snart er 30 år gamle, kan ikke afslibes mere.

Bestyrelsen anbefaler at udskifte gulvene i alle lejligheder i ét forløb, da det er det mest hensigtsmæssige; både praktisk og af hensyn til, at der bliver et ensartet udgangspunkt for den fremtidige vedligeholdelse.

Når gulvet skal udskiftes i lejlighederne, vil det være nødvendigt at afmontere de lige så gamle varmepaneller, på hvilke årene også har sat deres spor. Varmepanellerne *kan* genmonteres, men bestyrelsen anbefaler det *ikke*, da det visuelle indtryk af lejlighederne vil blive dårligt (nye flotte gulve og gamle bulede og ridsede el-paneler).

Bestyrelsen anbefaler, at der samtidig med udskiftningen af gulvene monteres nye varmepaneller.

Det ser i øjeblikket ud til, at der i 2017 etableres fjernvarmeforsyning i Allinge og Sandvig. På baggrund af de oplysninger, vi har fået, vil der årligt kunne spares omkring 100.000 kr. på varmeudgifter ved et skift fra el-varme til fjernvarme.

Fjernvarme forudsætter at der er installeret et vandbåret varmeanlæg, som kan være enten almindelige radiatorer eller varmepaneller af samme udseende som el-paneler.

Den langsigtede besparelsesmulighed gør det interessant at overveje tilslutning til den lokale fjernvarmeforsyning. Samtidig gør den ændring af varmeanlægget, der i så fald vil være nødvendig, det også muligt at overveje andre varmeteknikker som f.eks. opvarmning via en luft-til-vand varmepumpe. Opvarmning via varmepumpe har vi allerede i dag til det varme vand. Denne teknik har indtil nu fungeret 100% upåklageligt med en væsentlig besparelse i forhold til den tidligere opvarmning via oliefyr.

Det er en selvfølge, og også forudsat i ejerforeningens vedtægter, at tiltag af en omkostningsmæssig størrelse, som der her vil blive tale om, forelægges en generalforsamling til afgørelse.

Efter at have drøftet og vurderet mange forskellige løsningsmuligheder, er bestyrelsen nået til, at man vil anbefale generalforsamlingen en "pakkeløsning", der indeholder følgende:

Tilslutning til fjernvarme (under forudsætning af projektet bliver til virkelighed). Udskiftning af gulve til Pergo laminatgulve af højeste kvalitet og slidstyrke. Samtidig installation af vandbåren varme i hele huset med WanPan varmepaneller i lejlighederne. Omkostningsniveauet for denne løsning vil være ca. 2.100.000 kr. inkl. moms. Den årlige besparelse i varmeudgift anslås at ville ligge omkring 100.000 kr.

Denne løsning vil blive bragt til afstemning som **"Løsning 1"**.

Alternativ løsning

Et alternativ til denne løsning er at el-opvarmningen bibeholdes, og at der i forbindelse med udskiftning af gulvene opsættes ny ElPan varmepaneller (**Alternativ A**). Omkostningsniveauet vil for en sådan løsning ligge på ca. 1.500.000 kr., og der er i sagens natur ingen besparelser i varmeudgifterne.

Omkostningerne vil kunne reduceres med yderligere 400.000 kr. til ca. 1.100.000, hvis man i stedet vælger almindelige elradiatorer frem for ElPan (**Alternativ B**). Her skal man være opmærksom på dels det ændrede visuelle indtryk af lejlighederne, dels at almindelige el-radiatorer virker med højere varmegrader end varmepaneller, hvilket påvirker indeklimaet i lejlighederne bl.a. med lugtgener, når radiatorer, der har samlet støv, tændes.

Uanset hvilken løsningsmodel, der vælges, vil det blive nødvendigt at finansiere den gennem en ekstra opkrævning.

Bestyrelsen foreslår, at finansieringen af tilslutningen til fjernvarme og udskiftningen af gulve og varmeelementer sker gennem opkrævning af en ekstra indbetaling, som ved den løsning, bestyrelsen foreslår, vil andrage gennemsnitligt kr. 2.000 pr. lejlighed, fordelt på en indbetaling af det halve beløb primo 2016 og en indbetaling af den resterende halvdel primo 2017.

Begrundelsen for, at bestyrelsen ser sig nødsaget til at fravige det hidtidige princip om at undgå ekstra opkrævninger er, at alternativet til at gennemføre en gennemgribende fornyelse ad én gang, er at det med det nuværende budgetniveau vil tage 8 - 10 år at gennemføre de nødvendige renoveringer af de enkelte lejligheder. Det vil dels betyde en række "lappeløsninger", dels at de lejligheder, der kommer til sidst på fornyelsesplanen, når at ville fremtræde meget slidte og derfor ikke vil leve op til den standard, vi ønsker for Strandslot.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af den af bestyrelsen anbefalede løsning (Pergo laminatgulve, fjernvarme + WanPan varmepaneller).

Skulle generalforsamlingen afvise bestyrelsens forslag, vil bestyrelsen i stedet opfordre generalforsamlingen til at godkende Alternativ A (Pergo laminatgulve + ElPan varmepaneller).

Skulle generalforsamlingen afvise Alternativ A, vil bestyrelsen bede generalforsamlingen om at tage stilling til Alternativ B (Pergo laminatgulve + elradiatorer).

Afviser generalforsamlingen alle tre muligheder, vil Strandslot ikke blive tilsluttet fjernvarme, og der vil ikke ske nogen fornyelse af gulve ud over de reparationer og udskiftninger, der i dag er indeholdt i budgetterne, dvs. at der kan renoveres 2-3 lejligheder pr. år.

Under forudsætning af at et af de tre forslag vedtages, vil konsekvensen være, at der må opkræves ekstra bidrag i 2016 og 2017. Det skal således understreges, at uanset hvilken løsningsmodel, der godkendes af generalforsamlingen, godkendes samtidig, at den finansieres gennem ekstra opkrævning af bidrag.

Ad 6: Forslag fra medejerne

Der er ikke indkommet forslag

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Formanden er på valg (genopstiller)

Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Brian Sønderby (genopstiller)
Hans Lembøl (genopstiller)

Ad 9: Valg af suppleanter

Nuværende suppleanter er: Bent Lyng og Lisbeth Willmarst, begge valgt for to år på generalforsamlingen 2014.

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

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

Ad 11: 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 og tager del i debatten.

Er man forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan man ved hjælp af den fuldmagtsblanket, der er fremsendt med brev, give fuldmagt til bestyrelsens formand, Ove Knudsen som repræsentant for bestyrelsens holdninger, men man kan naturligvis også give sin fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal fuldmagtsblanketten anvendes og være indsendt/afleveret senest den 20. marts.** 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
Formand

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr. 15 67 09 75

Beretning og Årsregnskab for 2014

Bestyrelsens beretning v/formanden

Det forløbne år, 2014, har været tilfredsstillende, og vi har budgetmæssigt holdt os inden for rammerne. Det betyder desværre ikke, at alt er fryd og gammen. Den dårlige nyhed er, at de kommende år byder på store økonomiske udfordringer. Den gode nyhed er, at vi kan forudse disse udgifter, og at vi derfor vil være i stand til at planlægge, både praktisk og økonomisk. Det er imidlertid nødvendigt at se i øjnene, at efter at vi i en årrække har gennemført rationaliseringer, besparelser og investeret i besparende teknologi, f.eks. varmepumpen, der sørger for det varme vand, er der ikke mere at hente på den front. Der er ikke yderligere besparelspotentiale.

Vi står også med nogle mindre behagelige kendsgerninger. Trods en konsekvent og aktiv opfølgning må vi konstatere en stigning i restancerne. Den er heldigvis ikke dramatisk, men den er der som en ubehagelig realitet. Hertil kommer, at vi nærmer os, hvad vi kan kalde et generationsproblem. Mange af vore nuværende medejere har været med i mange år og er naturligt nok blevet ældre. Nogle er allerede faldet bort, andre har fået helbreds-mæssige problemer og ønsker derfor ikke længere at benytte deres lejlighedsuger, eller deres økonomi som pensionister tillader dem ikke længere at betale afgifterne. Desværre er det ikke let at sælge lejlighedsuger i øjeblikket, selv om der kan mærkes en lille forbedring i forhold til de år, da den økonomiske krise var værst.

Vi står derfor med et antal lejligheder, for hvilke der ikke længere betales afgifter. Formelt er der ejere af de pågældende lejligheder – de er blot i restance. Ejerforeningen har i medfør af vedtægterne en vis ret til at disponere over lejlighederne, f.eks. til udlejning, men må ikke optræde som sælger, og må som forening heller ikke opkøbe lejlighedsuger. Bestyrelsen drøfter i øjeblikket, hvilke handlemuligheder, der er, og vil undersøge, om man eventuelt kunne etablere et selskab, der kunne overtage, opkøbe og sælge eller udleje de lejligheder, for hvilke vi af den ene eller anden grund ikke længere kan påregne at få indtægter. I denne forbindelse samarbejder vi med Dansk Timeshareejerforening, med hvem vi også drøfter fælles markedsføringsinitiativer, der kan fremme salget af ledige lejlighedsuger.

Bestyrelsen har sammen med Frank Pedersen gennemgået samtlige lejligheder (og resten af huset) i begyndelsen af november. Det overordnede indtryk af Strandslot er stadig pænt, ikke mindst takket være den stadige indsats af vore medarbejdere, men vi må udvise rettidig omhu, og konstatere, at der er meget, der skal renoveres i de kommende år, hvis vi skal opretholde den standard, der indtil nu har været enighed om, både blandt medejerne og i bestyrelsen, at vi skal have.

Denne renovering er allerede sat i gang, og der er allerede et antal lejligheder, hvor man kan glæde sig over fornyelserne. Det har fra starten været planen, at der løbende skulle renoveres et antal lejligheder hvert år, indtil vi var igennem alle 27. Denne plan påvirkes imidlertid af, at der forventes etableret fjernvarmeforsyning i Allinge-Sandvig området i 2017. Sker det, vil vi ved en tilslutning til fjernvarmeforsyningen kunne spare væsentlige varmeudgifter,

specielt i ydersæsonerne. I øjeblikket er hele slottet el-opvarmet. Det er dyrt, og med fjernvarme har vi udsigt til at kunne spare 25-30% på varmeregningen, hvilket gør det attraktivt at tilslutte sig.

Bestyrelsen blev sidste år af generalforsamlingen pålagt at undersøge de nærmere forhold og betingelser vedrørende en eventuel tilslutning til en kommende fjernvarmeforsyning i Sandvig. Det har vi gjort, og efter drøftelse af mange forskellige muligheder er bestyrelsen nået frem til, at man vil anbefale tilslutning til fjernvarmeforsyningen, såfremt den virkeliggøres i 2017 som det er planlagt. Under dagsordenens punkt 5, forslag fra bestyrelsen, ses bestyrelsens anbefaling. I det materiale, der er udsendt til generalforsamlingen, findes en mere detaljeret gennemgang af den samlede løsning, bestyrelsen anbefaler, i bilaget "Renovering af gulve og varmeanlæg".

Ud over renovering af lejlighederne er der to større udgiftsposter i sigte. Den største, på nok omkring 500.000 kr. er renovering af taget over salonen. Her er der konstateret revner og utætheder, hvorigennem der siver vand ind. Det kan i løbet af meget kort tid udvikle sig til meget omfattende skader, hvis vi ikke får det bragt i orden.

En lidt mindre, men dog betragtelig udgiftspost, formentlig omkring 150.000 kr., er fornyelse af spa-badet, der synger på sidste vers. Det er repareret mange gange, men nu er løbet ved at være kørt. Måske kan det holde 1 eller 2 år endnu, men vi ved, at vi pludselig vil stå i en situation, hvor det skal udskiftes.

Bestyrelsen har efter de tidligere års store udgifter til hhv. brandsikring og fornyelse af taget, som blev finansieret gennem ekstraopkrævninger, forsøgt at arbejde på at få opbygget en økonomisk buffer, så fremtidige ekstraopkrævninger kunne undgås. Vi må erkende, at dette ikke er lykkedes i tilstrækkeligt omfang. Vi har økonomisk kunnet opfange en del pludselige og uventede ekstraudgifter, men vi må blankt erkende, at et projekt som fornyelse af gulve og af varmeinstallationen ikke kan rummes inden for vore – alt taget i betragtning – beskedne budgetter.

Uanset hvad vi vælger at gøre, vil det medføre udgifter, der ikke er dækning for i de løbende afgifter.

Vi vil derfor ikke lægge skjul på, at skal vi bevare den kvalitet, der ligger i, at lejlighedernes grundlæggende indretning, er af en standard svarende til det image, vi ønsker at Strandslot skal have, vil det være nødvendigt her og nu at varsle ekstraopkrævninger i 2016 og 2017. Disse ekstraopkrævninger forventes i alt at være i størrelsesorden ca. 1.500 – 2.000 kr. pr. lejlighedsuge i gennemsnit, afhængigt af, hvilken renoveringsløsning, der vælges.

Når vi taler om kvalitet, kan vi glæde os over, at RCI for året 2014 atter har tildelt os udmærkelsen Silver Crown Award, baseret på tilbagemeldingerne fra de RCI-gæster, der har ferieret på Strandslot i 2013. Det er vi glade over og stolte af. En stor tak til vore medarbejdere, der i det daglige formår at passe og pleje Strandslot på bedste måde, så medejere og RCI-gæster føler sig godt tilpas på stedet.

Vi har tidligere nævnt problemet med restancer. Bestyrelsen skal atter i år gøre opmærksom på, at man kan forsøge at udleje sin lejlighed, f.eks. via HomeAway eller via Dansk Timeshareejer Forenings hjemmeside. Vi må igen gøre opmærksom på, at man kun får udleveret nøgle til sin lejlighed, hvis alle restancer er betalt, og der således ikke refter nogen gæld.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle får det bedste ud af deres ophold på Strandslot, når man bruger stedet med tanke på, at det er et feriested, vi alle skal kunne nyde og have glæde af, og som vi derfor også alle bør værne om, idet vi tager hensyn til, at den lejlighed vi ejer i en eller flere uger, også ejes og bruges af andre, der er lige så interesserede som vi selv i at kunne komme til en indbydende lejlighed. Jo bedre det lykkes, jo færre regler behøver bestyrelsen at stille op, og jo lettere er det for vore medarbejdere at holde Strandslot flot og hyggeligt.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen til generalforsamlingens behandling.

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

2014 har i økonomisk henseende været et år uden de meget store enkeltudgiftsposter, men til gengæld med en række mindre.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets slutning kr. 93.423. Som forventet en positiv balance. Årsresultatet udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 77.371, godt 15% mindre end det budgetterede. Likviditeten har til stadighed været positiv, og det har heller ikke i 2014 været nødvendigt at tage kassekrediten i brug.

Det er bestyrelsens opfattelse, at styringen af ejerforeningens økonomi er ansvarlig og hensigtsmæssig, men at økonomien er stram, taget i betragtning, at der forestår gennemgribende renoveringer af lejlighederne i de nærmeste år, og den generelle pris- og omkostningsudvikling, herunder også afgiftsstigninger, der ikke kun rammer direkte, men også indirekte igennem de priser vi må betale for varer og tjenesteydelser.

Bestyrelsen forudser, at de kommende år vil indebære en række større engangsudgifter, hvoraf en del dog vil give væsentlige besparelser på sigt

Forventninger til 2015 og 2016

Bestyrelsen forventer, at økonomien i 2015 og 2016 både vil blive påvirket af udefra kommende af prisstigninger og af mulige tab på debitorer. Der vil fortsat være fokus på vedligeholdelse og fornyelse. På kort sigt vil der være behov for finansiering af større reparations- og fornyelsesopgaver, ikke mindst hvis der vedtages en tilslutning til den lokale, planlagte fjernvarmeløsning. Bestyrelsen ser det som en højt prioriteret opgave at finde en hensigtsmæssig finansieringsmodel for disse udfordringer.

Bestyrelsen, februar 2015

Renovering af gulve og varmeanlæg

På nuværende tidspunkt står vi med et behov for renovering af lejlighederne, hvis vi skal kunne opretholde stedets hidtidige standard. Denne renovering er allerede sat i gang, og der er allerede et antal lejligheder, hvor man kan glæde sig over fornyelserne. Det har fra starten været planen, at der løbende skulle renoveres et antal lejligheder hvert år, indtil vi var igennem alle 27.

Denne plan påvirkes imidlertid af, at der forventes etableret fjernvarmeforsyning i Allinge-Sandvig området i 2017. Sker det, vil vi ved en tilslutning til fjernvarmeforsyningen kunne spare væsentlige varmeudgifter, specielt i ydersæsonerne. I øjeblikket er hele slottet el-opvarmet. Det er dyrt, og med fjernvarme har vi udsigt til at kunne spare 25-30% på varmeregningen, hvilket gør det attraktivt at tilslutte sig.

Vælger vi at tilslutte Strandslot til den lokale fjernvarmeforsyning, må vi udskifte de nuværende el-varmeinstallationer – bortset fra varmepumpen til det varme vand, der under alle omstændigheder vil være billigere end fjernvarme.

Vælger vi en fjernvarmeløsning med vandbårne radiatorer eller varmepaneller (WanPan), vil installationen påvirke gulvene. Derfor må det nødvendigvis være sådan, at udskiftning af gulve kombineres med installation af varmeløsning. Dette gælder også, hvis vi vælger at bibeholde elvarme som opvarmningsform. Skal gulvene udskiftes, skal de nuværende snart 30 år gamle el-paneler afmonteres. Det vil være en både teknisk og visuelt dårlig løsning at genmontere dem, så der skal regnes med enten almindelige el-radiatorer eller ny el-paneler. Det sidste er at anbefale, da varmeforbruget med sådanne ligger omkring 20% lavere end for almindelige radiatorer.

Uanset, hvilken varmeløsning, vi måtte vælge, har vi en opgave, der hedder udskiftning af så godt som samtlige gulve. De er snart 30 år gamle og kan ikke afslibes yderligere. Af både praktiske, tekniske og økonomiske grunde, skal udskiftning af gulve kombineres med skift af varmeforsyningsløsning.

Om valg af gulve

Ud fra en omkostningsberegning for lejlighed 4 er der foretaget en beregning over, hvad det vil koste at udskifte gulvene i alle lejligheder. Der er 3 muligheder, hvoraf de to er baseret på laminatgulve i to forskellige kvaliteter og med udseende som parketgulve.

1. Laminat plast gennemsnitlig kvalitet	427.000
2. Pergo laminat (højeste kvalitet, højeste slidklasse, (livstidsgaranti) *)	546.000
3. Lamel træ (lamelparket)	564.000

Om de forskellige gulvtyper kan siges følgende. Laminatgulve kan i dag fås med et udseende, der er svært at skelne fra et trægulv. Gulvet kan imidlertid opleves hårdere og lidt koldere end et trægulv. Et laminatgulv af god kvalitet som Pergo, er meget modstandsdygtigt overfor slid og ting, der spildes. Sker der en skade på et laminatgulv, vil det normalt være muligt at udskifte det beskadigede gulvelement med et nyt uden at det kan ses, da et laminatgulv i modsætning til et trægulv ikke ændrer farvetone p.g.a. lysets påvirkning.

Et lamelparketgulv er bygget op som et laminatgulv, men har en overflade af træ. Gulvet opleves som lidt blødere og varmere end et laminatgulv. Overfladen er behandlet med lak, der gør det mere modstandsdygtigt for slid end ubeskyttet træ. Gulvet er dog mere sårbart, bl.a. overfor væsker, og rides lettere end et laminatgulv, og vil i sin levetid, der ved et godt gulv kan påregnes at være den samme som for et laminatgulv, kræve mere vedligeholdelse i form af afslibning og lakering end et laminatgulv.

Bestyrelsen foreslår, at der vælges Pergo laminatgulv, da det på sigt vil være den bedste og billigste løsning.

Om valg af varmeløsning

Til overvejelse er følgende:

*Udskiftning af gulve inkl. **overgang til fjernvarme og ny varmeinstallationer***

eller

*Udskiftning af gulve inkl. **fornyelse af el-varmeløsning***

I det følgende er opstillet økonomiberegninger over de løsningsmuligheder der foreligger:

Beregningerne er foretaget ud fra indhentede overslag, da bestyrelsen ikke har fundet det relevant at indhente detaljerede tilbud, før en generalforsamling har peget på en bestemt løsningsmodel.

Fjernvarme

Bestyrelsens forslag

Etablering af fjernvarme med WanPan	1.350.000
50% dyrere end radiatorer	
Ekstraarbejder (anslået)	200.000
I alt	1.550.000

Alternativ

Etablering af fjernvarme med radiatorer	900.000
Iflg. overslag fra Tejn Smedeforretning (OBS! kun for lejlighederne)	
Ekstraarbejder (anslået)	200.000
I alt	1.100.000

Ved etablering af fjernvarme kan der opnås en årlig besparelse på anslået 100.000 kr. årligt

Elvarme

Vælger vi at bibeholde el-opvarmning af Strandslot, er der følgende valgmuligheder:

Anbefalet, hvis elvarme vælges:

1. Udskiftning til nye el paneler (ElPan)	942.000
Alternativ	
2. Udskiftning af nuværende el-paneler med alm. el-radiatorer	497.000

NB! De ovenfor nævnte beløb er angivet ekskl. omkostningen til ny gulve

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2014

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Bestyrelsens påtegning

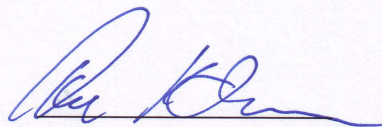
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2014 for Ejerforeningen Strandlot.

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

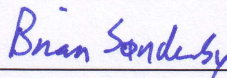
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

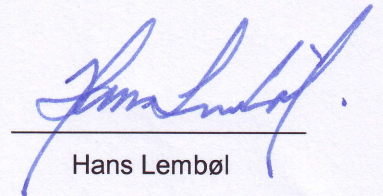
Bestyrelsen, den 21. januar 2015



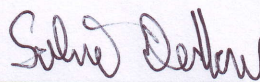
Ove Knudsen



Brian Sønderby



Hans Lembøl



Sabine Dedlow



Per Braagaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Strandslot.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at Årsregnskab for 2014

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke, en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Rønne, den 21. januar 2015

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne

Henrik Westh Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at der i årsregnskabet for 2014 er indregnet hensættelse til tab på tilgodehavender, hvor tab tidligere blev hensat på tidspunktet, hvor disse blev endeligt konstateret. Hensættelse til endnu ikke endeligt konstaterede tab har i regnskabsåret 2014 påvirket resultatet negativt med kr. 47.956.

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.

Ejerforeningen Strandslot

Resultatopgørelse for året 2014

	Note	2014 Kr.	2013 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.318.680	1.318.680
Afregning husdyr m.m.		11.560	12.420
Indtægter i alt		2.773.240	2.774.100
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		30.249	27.591
Forbrugsafgifter		108.630	71.373
Reparationer og vedligeholdelse:			
- bygninger og installationer	1	344.023	371.643
- området	2	68.739	9.101
- inventar og udstyr	3	65.433	106.062
- spa-pool		61.386	57.846
TV-afgifter og internet		48.704	40.063
Årsregnskab for 2014		0	0
Elektricitet		351.675	417.805
Forsikringer		69.327	88.914
Renovation		36.280	37.074
Fællesudgifter i alt		1.184.446	1.227.472
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	810.878	783.054
Vask, rengøring ekstern service		478.592	535.428
Administrationsomkostninger	5	102.899	124.699
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	73.037	31.202
Serviceudgifter i alt		1.465.406	1.474.383
Tab på debitorer		54.366	8.630
Udgifter i alt		2.704.218	2.710.485
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		11.300	15.500
Renteindtægter		2.477	2.576
Renteudgifter, gebyrer m.m.		5.428	2.745
Årets resultat		77.371	78.946

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 Kr.</u>	<u>2013 Kr.</u>
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		7.952	535
Indlån 4720-60001200, driftskonto		256.857	163.814
Indlån 0744-477115		14.658	3.424
Likvide midler i alt		<u>279.467</u>	<u>167.773</u>
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	315.552	352.086
Forudbetalte poster		19.939	16.041
Tilgodehavender i alt		<u>335.491</u>	<u>368.127</u>
Årsregnskab for 2014		<u>614.958</u>	<u>535.900</u>

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2014 (fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2014 Kr.</u>	<u>2013 Kr.</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		16.052	-62.898
Årets resultat		<u>77.371</u>	<u>78.950</u>
Egenkapital i alt		<u>93.423</u>	<u>16.052</u>
Gæld:			
Kreditorer		60.263	61.552
Anden gæld og skyldige poser		0	8.006
Skyldige personaleudgifter		31.562	36.730
Forudfaktureret		314.710	298.560
Afsat skyldige omkostninger		<u>115.000</u>	<u>115.000</u>
Gæld i alt		<u>521.535</u>	<u>519.848</u>
Passiver i alt		<u>614.958</u>	<u>535.900</u>

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2014

	2014 Kr.	2013 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	11.846	4.653
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	77.134	53.092
Fremmed medhjælp	47.369	50.550
Tømrerarbejde	24.973	46.602
Smede og VVS arbejde	16.743	102.638
El-arbejde	17.360	33.157
Murerarbejde	16.821	0
Tæpperensning	18.494	22.544
Udskiftet vinduer	10.232	7.875
Maling udvendig	0	0
Maling indvendig	4.446	5.472
Årsregnskab for 2014	64.123	36.142
Brandeftersyn og skorstensfejning	33.259	6.750
Fællesrum	1.223	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	0	2.168
Note 1 i alt	344.023	371.643
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	1.416	0
Parkeringsplads	41.825	0
Gartnerarbejde	16.557	7.359
Planter mv. og drift af plæneklipper	8.941	1.742
Note 2 i alt	68.739	9.101
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	24.583	46.312
Kømfurer	15.885	10.107
Hvidevarer	0	9.890
Fladskærms TV og antenneanlæg	922	4.813
Diverse reparationer og småanskaffelser	24.043	34.940
Note 3 i alt	65.433	106.062
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	429.118	423.457
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	323.306	319.641
Lønrefusion	-13.000	-48.274
Regulering feriepengeforpligtelser	0	0
Kørsel, ærinder o.l.	1.930	1.961
Lønsumsafgift	49.935	45.000
Øvrige personaleudgifter	19.589	41.269
Note 4 i alt	810.878	783.054

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2014 (fortsat)

	2014	2013
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	16.107	18.626
Porto og gebyrer	827	2.984
Kontorartikler	8.328	10.744
Kontingenter	15.185	18.166
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	23.980	23.202
Revision	15.750	15.750
Advokat og inkassoomkostninger	17.830	17.011
Dekoration og udsmykning	3.655	3.826
Reklame og PR	0	14.200
Diverse	1.237	190
Note 5 i alt	102.899	124.699
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	36.277	27.938
DTF Generalforsamling	12.677	0
Bestyrelsesmøder	24.083	3.264
Note 6 i alt	73.037	31.202
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende	0	0
Inkassosager m.m.	95.714	88.573
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-47.956	0
Forudfaktureret	267.794	263.513
Note 7 i alt	315.552	352.086

LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING FOR Ejerforeningen Strandslot for 2014

Bornholms Revision
Statsautoriserede revisorer
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med Deres revision af årsregnskabet for 2014 for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2014. Revisionen udføres med det formål at kunne forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning om, hvorvidt denne giver et retvisende billede af Ejerforeningen Strandlots finansielle stilling pr. 31. december 2014 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

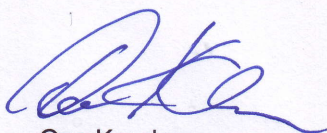
I forbindelse med Deres revision af årsregnskabet for Ejerforeningen Strandslot for 2014, udvisende et resultat på kr. 77.371 og en egenkapital på kr. 93.423, skal vi efter bedste overbevisning erklære, at:

- Årsregnskabet indeholder samtlige oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af årets udvikling og den finansielle stilling.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring ejerforeningens fortsatte drift med revisor, og forventer at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af ejerforeningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores dybdegående viden om ejerforeningens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Ejerforeningens aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige ejerforeningen påhvillende forpligtelser, herunder veksel-, garanti- og andre eventualforpligtelser er tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.
- Der ikke er usædvanlige risici vedrørende uopfyldte kontrakter pr. balancedagen, og at ejerforeningen ikke har indgået valutaterminskontrakter.
- Der ikke er rejst retssager, miljøkrav eller andre krav pr. balancedagen, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af ejerforeningens finansielle stilling.
- Ingen bestyrelsesmedlemmer har lån i ejerforeningen ud over de i årsregnskabet anførte.
- Samtlige indtægter og udgifter for regnskabsåret er med i årsregnskabet og er periodiseret korrekt.
- Alle transaktioner i det forløbne regnskabsår er foretaget på normal forretningsmæssig basis.
- Der ikke er konstateret besvigelser i ejerforeningen, og at det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er usædvanlig risiko for, at der kan forekomme besvigelser.
- Bestyrelsen anser ejerforeningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Der ikke, udover det i årsregnskabet anførte, i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato, er indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af ejerforeningens indtjening eller finansielle stilling.

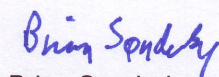
- Alle efterposter til årsregnskabet er godkendt af ejerforeningens bestyrelse.
- Bestyrelsen har oplyst alle forhold i relation til sin identitet, integritet og ejerforeningens aktiviteter, herunder at der ikke er sket hvidvaskning af penge eller sket finansiering af terrorisme.
- Revisor har fået adgang til alle dokumenter og har fået alle oplysninger, som er nødvendige til bedømmelse af årsregnskabet.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Indeværende års og de forrige fem års regnskabsmateriale er til stede og opbevares fortsat på forsvarlig og betryggende måde.

Den 21. januar 2015

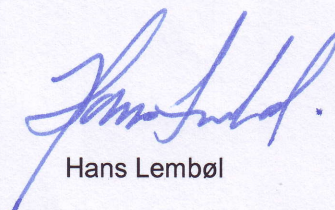
I bestyrelsen



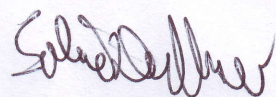
Ove Knudsen



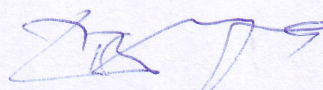
Brian Sønderby



Hans Lembøl



Sabine Dedlow



Per Braagaard

Ejerforeningen Strandslot

Strandgade 18
3770 Allinge

CVR-nr.: 15 67 09 75

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2014



Indholdsfortegnelse

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2014	34
2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014	34
3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen	34
3.1. Drøftelser med ledelsen om besvigelser	34
3.2. Manglende funktionsadskillelse	34
4. Kommentarer til årsregnskabet	35
4.1. Resultatopgørelse	35
4.2. Debitorer	35
5. Øvrige oplysninger	35
5.1. Ledelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet	35
6. Lovpligtige oplysninger m.v.	35
7. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2014	35

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab for 2014

Vi har revideret det af bestyrelsen udarbejdede årsregnskab for Ejerforeningen Strandslet for 2014.

Årsregnskabet viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Resultat	kr.	77.371
Aktiver	kr.	614.958
Egenkapital	kr.	93.423

2. Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger af betydning for revisionspåtegningen. Vores bemærkninger vedrørende revisionen af årsregnskabet fremgår af afsnit 3.

Revisionens formål, planlægning og udførelse fremgår af vores tiltrædelsesprotokollat.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

3. Forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen

I forbindelse med vores revision af årsregnskabet skal vi fremhæve følgende forhold:

3.1. Drøftelser med ledelsen om besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser, og ledelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

3.2. Manglende funktionsadskillelse

På grund af den administrative organisations størrelse, er det ikke muligt at etablere en egentlig intern kontrol, der er baseret på en opdeling af personer der bogfører, godkender og udføre kontrollerende funktioner. Vores revision er derfor kun i mindre omfang baseret på foreningens forretningsgange og interne kontroller. Vi skal derfor fremhæve, at der kun er begrænsede muligheder for at opdage fejl, der er opstået som følge af besvigelser.

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med revisionens gennemførelse har foretaget stikprøvevis gennemgang af bilagsmaterialet, og vi har ikke konstateret forhold som indikerer, at besvigelser er foretaget.

4. Kommentarer til årsregnskabet

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. I forhold til tidligere år er anvendt regnskabspraksis ændret med hensyn til hensættelse til tab på debitorer. Tidligere blev tab indregnet på tidspunktet, hvor disse blev endeligt konstateret. I 2014 er ud over de konstaterede tab, ligeledes hensat til imødegåelse af risikoen for tab. Den ændrede praksis har påvirket resultatet for 2014 negativt med kr. 47.956.

4.1. Resultatopgørelse

Foreningen har for året 2014 realiseret et overskud på kr. 77.371 i forhold til et budgetteret overskud på kr. 91.980 og et overskud på kr. 78.946 i 2013. I forhold til 2013 er det især omkostninger til administration samt vedligeholdelse og reparation af inventar og udstyr der er faldet, mens omkostning til vedligeholdelse af område, herunder parkeringsplads er steget. Derudover er 2014 påvirket af hensættelse til tab på debitorer, jf. nedenfor.

I de kommende år forventer foreningen at styrke såvel resultaterne som likviditeten. Der er således for 2015 budgetteret et overskud på kr. 131.831.

4.2. Debitorer

Foreningen har pr. 31. december 2014 tilgodehavender hos delejere for kr. 315.552 mod kr. 352.086 i 2013. Heraf udgør kr. 267.794 forudfaktureret fælles- og serviceafgifter, mens kr. 95.714 vedrører tilgodehavender hos delejere, hvor saldoen er overdraget til inkasso eller omfattet af betalingsaftale.

Der er i 2014 udgiftsført tab på debitorer med kr. 54.366 mod kr. 8.630 i 2013. Årets udgiftsførte tab består af konstateret tab på kr. 6.411 og hensat til imødegåelse af tab på kr. 47.955. Stigningen er således primært forårsaget af ændringen i regnskabspraksis.

Hensættelse til tab er foretaget på baggrund af en individuel vurdering ud fra tilgodehavendets alder og eventuel korrespondance med debitor. Størstedelen af tilgodehavender tilbage fra 2012 og ca. 50% af tilgangen i 2013 er hensat, mens der ikke er foretaget specifik hensættelse på tilgodehavender, som er overført til inkasso eller betalingsaftale i 2014. Samlet set er ca. 50% af den risikobehæftede saldo hensat til tab.

5. Øvrige oplysninger

5.1. Ledelsens regnskabserklæring og ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskabet 2014.

Vi har ikke konstateret fejl ved vores revision af årsregnskabet.

6. Lovpligtige oplysninger m.v.

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller m.v.. Endvidere har vi påset, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

7. Revisors erklæring i forbindelse med årsregnskabet for 2014

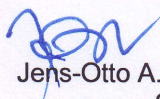
I henhold til revisorloven skal vi erklære følgende:

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og

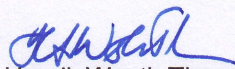
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Rønne, den 21. januar 2015

Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer



Jens-Otto A. Sonne

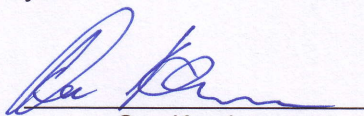


Henrik Westh Thorsen

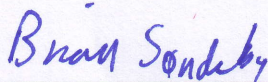
Statsautoriserede revisorer

Nærværende revisionsprotokol, side 32 – 36, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen
den 20/2 2015.

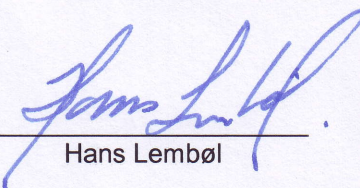
I bestyrelsen:



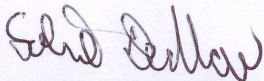
Ove Knudsen



Brian Sønderby



Hans Lembøl



Sabine Dedlow



Per Braagaard

Ejerforeningen Strandslot
Forslag til budget for 2016

	Budget 2016	Budget 2015	Budget 2014	2014 faktisk
	Forslag	Vedtaget	Vedtaget	
INDTÆGTER				
1100 Fællesafgifter delejere	1.564.634	1.526.472	1.443.000	1.443.000
1150 Serviceafgifter delejere	1.419.229	1.384.614	1.318.680	1.318.680
1220 Afregning husdyr + diverse ekstra	12.000	15.000	10.000	11.560
INDTÆGTER I ALT	2.995.863	2.926.086	2.771.680	2.773.240
FÆLLESUDGIFTER				
SKATTER OG AFGIFTER				
1310 Ejendomsskatter	-31.000	-30.000	-29.000	-30.249
1320 Forbrugsafgifter	-80.000	-75.000	-72.000	-108.630
SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-111.000	-105.000	-101.000	-138.879
REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE				
BYGNINGER OG INSTALLATIONER				
1410 Gulvafslibning	-30.000	-30.000	-30.000	-39.494
1415 Køkkenrenovering	-30.000	-60.000	-60.000	-37.640
1430 Udskiftet vinduer	-25.000	-10.000	-5.000	-10.232
1445 Badeværelsesrenovering	-60.000	-32.000	-32.000	-64.123
1450 Fremmed assistance	-50.000	-50.000	-60.000	-47.369
1460 Varmepumpe t/det varme vand	-5.000	0	0	-11.846
1510 Tømrerarbejde	-25.000	-25.000	-25.000	-24.973
1515 Smede og VVS arbejde	-20.000	-30.000	-30.000	-16.743
1520 El-arbejde	-20.000	-25.000	-25.000	-17.360
1525 Murerarbejde	0	0	-10.000	-16.821
1526 Brandeftersyn og skorstensfejning	-25.000	-20.000	-7.000	-33.259
1530 Maling indvendig	0	0	0	0
1531 Malervarer	-8.000	-10.000	-10.000	-4.446
1532 Fællesrum	-40.000	0	-40.000	-1.223
1535 Anden vedl. af lejligheder	-20.000	-15.000,00	-20.000	0
1545 Tæpperensning	-20.000	-20.000	-20.000	-18.494
BYGNINGER OG INSTALLATIONER I ALT	-378.000	-327.000	-374.000	-344.020
OMRÅDET				
1920 Havemøbler	-5.000	-5.000	-5.000	-1.416
1925 Parkeringsplads	0	0	0	-41.825
1930 Gartner	-15.000	-10.000	-15.000	-16.557
1940 Småanskaffelser udvendig	-5.000	-5.000	-5.000	-8.941
OMRÅDET I ALT	-25.000	-20.000	-25.000	-68.739

Ejerforeningen Strandslot
Forslag til budget for 2016

	Budget 2016	Budget 2015	Budget 2014	2014 faktisk
	Forslag	Vedtaget	Vedtaget	
INVENTAR OG USTYR				
2010 Møbler	-40.000	-40.000	-55.000	-24.583
2030 Tæpper	-5.000	-10.000	-10.000	0
2060 Opvaskemaskiner	-12.500	-12.500	-12.500	0
2065 Komfurer og køleskabe	-12.500	-12.500	-12.500	-15.885
2073 TV og musikanlæg	-5.000	-5.000	-5.000	-922
2075 Vedligeholdelse inventar & udstyr	-10.000	-10.000	-10.000	-7.885
2080 Småanskaffelser af inventar og udstyr	-20.000	-30.000	-30.000	-16.158
2110 Spa-pool / Romersk bad	-60.000	-50.000	-35.000	-61.386
2210 TV afgifter	-20.000	-40.000	-20.000	-28.626
2220 Internet	-20.000	-12.000	-12.000	-20.078
2320 Olie	-5.000	-5.000	-5.000	0
2330 Elektricitet	-400.000	-420.000	-400.000	-351.675
INVENTAR OG USTYR I ALT	-610.000	-647.000	-607.000	-527.199
FORSIKRINGER				
2410 Ejendomsforsikring	-55.000	-65.000	-69.000	-52.669
2420 Erhvervsforsikring	-18.000	-15.000	-15.000	-16.658
2430 Bestyrelsesansvarsforsikring	0	-8.700	-8.700	0
2440 Kunstforsikring	0	0	-1.400	0
FORSIKRINGER I ALT	-73.000	-88.700	-94.100	-69.327
2510 Renovation	-40.000	-40.000	-37.000	-36.280
FÆLLESUDGIFTER I ALT	-1.237.000	-1.227.700	-1.238.100	-1.184.443
SERVICEUDGIFTER				
LØN- OG PERSONALEUDGIFTER				
3010 Løn ejendomsinspektør	-315.000	-312.900	-304.000	-287.732
3020 Løn administration	-110.000	-114.700	-75.000	-110.509
3060 Pension	-35.000	-34.200	-31.000	-30.877
3110 Løn rengøring	-252.000	-253.400	-250.000	-246.322
3160 Pension	-23.000	-20.300	-20.000	-21.519
3170 Vikar Sirorat	-35.000	0	0	-55.465
3175 Lønrefusioner	0	0	0	13.000
3220 Kørselsgodtgørelse og parkering	-3.000	-4.000	-4.000	-1.930
3225 Rejser, kurser og møder mv	-5.000	-5.000	-5.000	0
3260 Lønsumsafgift	-50.000	-46.555	-35.400	-49.935
3310 ATP	-6.000	-6.000	-5.600	-5.321
3320 Barselsfond, AER	-10.000	-8.000	-7.600	-9.682
3330 Arbejdsskadeforsikring	-3.000	-6.000	-6.000	-1.656
3360 Personaleudgifter	-5.000	-5.000	-5.000	-2.930
LØN- OG PERSONALEUDG. I ALT	-852.000	-816.055	-748.600	-810.878

Ejerforeningen Strandslot
Forslag til budget for 2016

	Budget 2016	Budget 2015	Budget 2014	2014 faktisk
	Forslag	Vedtaget	Vedtaget	
VASK OG RENGØRING				
3410 ISS	-320.000	-350.000	-290.000	-282.595
3420 Linned leje og vask	-190.000	-185.000	-180.000	-175.572
3460 Rengøringsartikler	-25.000	-25.000	-18.000	-20.425
VASK OG RENGØRING I ALT	-535.000	-560.000	-488.000	-478.592
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
3610 Telefon	-18.000	-12.000	-12.000	-16.107
3620 Porto og gebyrer	-1.500	-3.500	-3.000	-827
3625 Kontingenter	-20.000	-23.000	-13.000	-15.185
3630 Kontorartikler	-10.000	-12.000	-6.000	-8.328
3645 e-conomic.dk	-6.000	-5.000	-5.000	-4.770
3650 EDB	-15.000	-10.000	-10.000	-11.797
3655 PBS betalingsservice	-10.000	-10.000	-12.000	-7.413
3660 Revision	-20.000	-17.000	-17.000	-15.750
3670 Advokatbistand	-10.000	-10.000	-10.000	0
3672 Incasso omkostninger og gebyrer	-15.000	-5.000	0	-17.830
3675 Dekoration/udsmykning	-5.000	-4.000	-4.000	-3.655
3690 Diverse	0	-10.000	-10.000	-1.241
3800 DTF Generalforsamling	-15.000	-15.000	-15.000	-12.677
3810 Generalforsamling	-40.000	-30.000	-45.000	-36.277
3820 Bestyrelsesmøder	-30.000	-30.000	-45.000	-24.083
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-215.500	-196.500	-207.000	-175.940
SERVICEUDGIFTER I ALT	-1.602.500	-1.572.555	-1.443.600	-1.465.410
RESULTAT FØR RENTER	156.363	125.831	89.980	123.387
RENTER				
4310 Renteindtægter, bank	2.000	2.000	2.000	2.477
4365 Rykkergebyr, debitorer	10.000	8.000	5.000	11.300
4450 Gebyrer mv.	-5.000	-3.000	-4.000	-5.432
4480 Valutakursdifference, debitorer		-1.000	-1.000	0
RENTER I ALT	7.000	6.000	2.000	8.346
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	163.363	131.831	91.980	131.732
EKSTRAORDINÆRE POSTER				
4680 Tab på debitorer	-10.000	0	0	-54.366
EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT	-10.000	0	0	-54.366
PERIODENS RESULTAT	153.363	131.831	91.980	77.367