

E/F Badstuen

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, onsdag den 24. oktober kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Badstuen hos Solveig og Daniel, Badstuevej 3, 1. th., 3200 Helsingør med følgende dagsorden.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår
3. Regnskab med påtegning af revisor
4. Valg til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer
- 6.1 Forslag om ændring af principperne for varmeregnskab.
 - 6.1
Søren Maretti, stiller forslag om at udgifterne til Ista's udarbejdelse af varme- og vandregnskab fra regnskabsåret 2018 afholdes som en generel fællesudgift i stedet for som nu, hvor omkostningerne fordeles gennem varme- og vandregnskabet. Samtidig justeres fællesudgifterne op og a conto vand og varme justeres tilsvarende ned.
Begrundelse:
Det er almindelig praksis i de fleste af de ejerforeninger jeg kender og hos de fleste af de foreninger Qvortrup Administration har ansvaret for, at denne type udgifter håndteres over fællesudgifterne.
Dette anser jeg også for at være det mest rimelige opgørelsesprincip, da der er tale om en ren administrativ udgift.
Søren Maretti ønsker en drøftelse af prioriteringen af vedligeholdelsesopgaverne.
Ejerne bør diskutere, hvordan vedligeholdelsesopgaverne skal prioriteres i de kommende år.
Begrundelse:
Med foreningens begrænsede økonomiske formåen vurderes det, at der umiddelbart vil være flere udgifter til reparationer og vedligeholdelse, end foreningen har midler til at dække.
7. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, dog således, at efter aftale havde været nødvendigt at udskyde afholdelsesdatoen i forhold til ejerforeningens vedtægter.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret ved generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Endvidere deltog advokat Michael Leiper Jacobsen fra advokatfirma Mazanti-Andersen Korsø Jensen som bisidder for lejlighed nr. 1 og nr. 3.

Endelig deltog regnskabschef Niels J. Jensen, Qvortrup Administration A/S.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne regnskabsår.

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

”Året 2017 har primært været fokuseret på foreningens økonomi og opstarten af samarbejde med ny administrator.

Ved generalforsamlingen i 2017 blev der valgt en ny bestyrelse bestående af Per Eriksen, Søren Maretti og Solveig Christensen. Samtidig blev det besluttet, at indgå en administrationsaftale med Qvortrup Administration.

Det er ikke nogen hemmelighed, at foreningens havde store beløb til gode ved årets begyndelse, og fokus for både bestyrelsen og Qvortrup har derfor været på at få inddrevet så mange af disse som muligt. Som det også vil fremgå under fremlæggelsen af regnskabet er det lykkedes et stykke hen ad vejen.

Regnskabet for 2017 viser et større underskud, som dog primært kan henføres til omkostninger i forbindelse med oprydning fra tidligere år, overgang til ny administrator og inddrivelse af tilgodehavender.

Som det også vil fremgå af regnskabet, er vi en forening som må fortsætte fokus på den økonomiske situation i de kommende år. Midlerne er forholdsvis små, og der er ingen tvivl om at der vil komme stigende omkostninger til vedligeholdelse i en bygning der nærmer sig 30 år. Derfor skal vi også senere på dagens møde have en diskussion af vedligeholdelse og prioriteringer.”

Ad 3. Regnskab med påtegning af revisor.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter det af Qvortrup Administration A/S udarbejdede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Som det fremgår af regnskabet, udviser dette et underskud på kr. 68.291.

Årsagen til dette skyldes, at der er udgiftsført varme- og vandregnskabshonorar i 2015 med kr. 24.338 samt varme- og vandregnskabshonorar 2016 med kr. 25.772 i regnskabet for 2017. Ligeledes er der en udgift på kr. 55.000 til Qvortrup Administration for ekstraordinær regnskabsassistance i forbindelse med overtagelse af administrationen af ejerforeningen.

Ejerforeningen var orienteret om, at der ville komme ekstraudgifter i forbindelse med administrationsskiftet.

Regnskabet udviste herefter en egenkapital på kr. 48.813, når årets resultats underskud på kr. 68.291 var modregnet i egenkapitalen pr. 1. januar 2017.

Det blev i øvrigt bemærket ved regnskabs gennemgangen, at der havde været betydelige restancer fra tidligere, som var modregnet i mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals.

Mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals fremgår af note 5 til regnskabet og har en saldo på kr. 96.709,40 som et tilgodehavende i ejerforeningen.

Tilsvarende findes der en mellemregning med K/S Frederiksborg, hvor ejerforeningen er skyldig kr. 84.378,53 vedrørende dels udlæg med hensyn til betaling af udgifter i 2017 samt modregnet opkrævning af fællesudgifter for lejlighederne nr. 1 og 3.

I forbindelse med denne gennemgang gjorde lejlighed 1 og 3 opmærksom på, at de ikke umiddelbart kunne godkende regnskabet grundet bl.a., at der var havde udgiftsført varme- og vandregnskabshonorarerne for 2015 og 2016 i driftsregnskabet, hvilket skulle pålægges de enkelte varmeregnskaber i de respektive år.

Til dette bemærkede Niels Jensen, at varme- og vandregnskaberne var afsluttede på forhånd og at det derfor kun var muligt at udgiftsføre posterne i selve regnskabet.

Der blev fra lejlighed 1 og 3's side taget forbehold for korrektheden af mellemregningen med Per Eriksen og Ib Skals, hvilket dog forventes afklaret i løbet af ca. 3 måneder.

Regnskabet blev som sådant herefter godkendt med de i øvrigt angiven forbehold.

Budget

Niels Jensen gennemgik herefter ligeledes det i årsrapporten optrykte budget for indeværende regnskabsår til ikrafttræden 1. januar 2018, hvor udgifterne sammenlagt udgør kr. 110.200.

Udgiften fordeles således til i alt at andrage kr. 5,94 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev herefter af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen valgtes Søren Maretti, Per Eriksen og Solveig Breum.

Endvidere blev Line Enggaard Bergmann også valgt.

Det bemærkes herved, at Solveig Breum er i gang med at sælge sin lejlighed.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Søren Maretti	Badstuevej 5, 1. tv.	3200 Helsinge
BM	Per Eriksen	Frederiksborgvej 5	3200 Helsinge
BM	Solveig Breum	Badstuevej 3, 1. th.	3200 Helsinge
BM	Line Bergmann	Badstuevej 3, 1. tv.	3200 Helsinge

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgte Qvortrup Administration A/S.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Forslag om ændring af principperne for varmeregnskab

Forslagsstiller gennemgik forslaget og fremførte bl.a. det rimelige i, at honorarer for udarbejdelse af varme- og vandregnskaber medtages over ejerforeningens driftsregnskab.

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning og dirigenten kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget, dog således, at lejlighed nr. 1 og 3 undlod at stemme for under henvisning til, at ejerforeningen overgår til elektronisk aflæsning, som vil medføre en betydelig reduktion i udgiften til de løbende forbrugsregnskaber.

Ad 7. Eventuelt.

Der var ingen der ønskede ordet til dette punkt.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 30/01 2019

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2019

Som formand for bestyrelsen

Godkendt pr. mail d. 30.01.2019

Bestyrelsen