



Referat af ekstraordinær Generalforsamling i Ejerforeningen Bryggerparken d. 29. juni 2015

Dagsorden for den ekstra ordinære Generalforsamlingen er som følger:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens forelæggelse af mulighed for ændring af vedtægter som foreslået i bilag 1 og 2.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bilag 3.
- d) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
- e) Valg af revisor til at foretage enten revision, review eller assistance påtegning
- f) Valg af kasserer
- g) Behandling af indkomne forslag.
- h) Eventuelt

Følgende lejligheder var tilstede: 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 21, 23, 24, 27 og 28.
Følgende var repræsenteret ved fuldmagt: 5 og 9.

Inden opstart af dagsorden forklarede Kassereren (Bjarne) baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling. Det skyldtes 2 forhold.

Som tidligere udmeldt har vi haft problemer med Nets, der ikke har kunnet give et tidspunkt for løsning af problemet. Dette har medført at der ikke har været adgang til det modul der anvendes til opkrævning af fællesudgifter. Denne adgang er igen etableret pr. ca. medio juni, men har medført forsinkelse af regnskabet og mulighed for at rette i de opkrævede fællesudgifter pr. juli måned. Endvidere har vores revisor ikke kunne nå at gennemgå regnskabet pga. førnævnte problemer og den travle sæson for selvangivelser der har deadline 30.06.

Endvidere har bestyrelsen ønsket at få drøftet/afstemt forhold omkring mulighed for ændring af sammensætningen af bestyrelsen (mulighed for at lejere kan indgå i bestyrelsen) samt mulighed for at fravælge revision og i stedet vælge mellem en review eller assistance påtegning.

Efter introduktionen begyndte den ekstraordinære generalforsamling.

Ad a) Valg af dirigent og referent.

Bjarne (kasserer) tilbød at stille op til dirigent, da ingen andre ønskede dette blev Bjarne valgt.

Ingen af de fremmødte ønskede at være referent, hvorfor dette varetages af kassereren ligeså.

Ad b) Bestyrelsens forelæggelse af mulighed for ændring af vedtægter som foreslået i bilag 1 og 2.

Forslag 1 ændring af sammensætning af bestyrelse:

Dirigenten forklarede kort baggrunden for det fremlagte forslag om at udvide mulige kandidater til bestyrelsen til også at indeholde lejere og ikke kun ejere. Dette skyldtes blandt andet, at der de senere år ikke havde været den store interesse blandt ejerne at stille op til bestyrelsen, hvorfor der blandt andet ikke har været suppleanter og kun 3 medlemmer af bestyrelsen. Endvidere kunne der være lejere som blandt andet besad kendskab til eksempelvis hjemmesider eller andre ting der kunne hjælpe bestyrelsen.

Efter gennemgangen af baggrunden for forslaget, blev der diskuteret lidt om de enkelte medlemmers holdning til dette forslag, hvorefter der blev stemt.

Ingen medlemmer stemte for forslaget. Alle beboere stemte imod. Hvorfor forslaget bortfalder.

Forslag 2 ændring af vedtægter således at der ikke er krav om revision, men mulighed for review eller assistance erklæring.

Bjarne gennemgik kort baggrunden for forslaget, som kommer fra revisor og dennes samarbejdspartner i det kontorfællesskab hun er i. Baggrunden skyldes en lovændring hvor mindre virksomhed som eksempelvis E/F Bryggerparken ikke behøver at have revision men kan vælge at der foretages review eller assistance med udarbejdelsen af regnskabet. Kassereren oplyste at en review erklæring jf. Furesø Revision vil koste ca. 8.750 kr hvorimod en assistance erklæring koster ca. 6.250, vores nuværende revision koster kr. 11.000.

Herefter blev hovedtrækkene vedr. revision, review eller assistance gennemgået.

Dirigenten lovede at fremskaffe et eksempel på en assistancepåtegning da forskellen mellem review- og assistancepåtegning jf. Furesø Revision hovedsageligt bestod i at, Furesø Revision skulle dokumentere mere af deres arbejde skriftligt dog uden at dette medførte en anden gennemgang af regnskabet og regnskabsmaterialet.

Der er efter dette referat vedhæftet et eksempel på en assistance påtegning samt forklaring fra Furesø Revision om hvorledes en gennemgang vil være ved fravalg af revision.

Herefter blev forslaget kort diskuteret blandt medlemmerne, for herefter at stemme om forslaget:

Følgende ejere stemte imod: nr 28.

Følgende ejere stemte for: 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 21, 23, 24 og 27.

Dirigenten nævnte at det krævede 2/3 af de samlede stemmer for at forslaget kunne vedtages, og hvis de ejere der stemte for ikke udgjorde 2/3 af alle de stemmeberettigede ejere, og ikke blot de fremmødte. Krævede det en ekstra generalforsamling hvor der igen skal stemmes om forslaget, dog vil det denne gang kun kræve simpelt flertal at vedtage forslaget.

Efter mødet er det udregnet at de ejere der stemte for udgør 61% i fordelingstal ud af de samlede ejere, hvilket medfører at der skal indkaldes til et nyt ekstraordinært møde inden 8 uger.

Ad c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår. Bilag 3.

Dirigenten gennemgik budgettet, og forklarede blandt andet omkring at vicevært indeholdt de anslåede omkostninger til snerydning, hækklipning, græsslåning, saltning med mere.

Efter gennemgang blev der spurgt til hvad posten "diverse forbrug" kr. 3.000 indeholdt- denne vedrører hovedsageligt køb af pærer til den fælles belysning.

Herefter blev budgettet godkendt af alle de fremmødte ejere,

Ad d) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen består pt. af 3 medlemmer:

Georg nr. 23 Formand

Benjamin nr. 28 Næstformand

Vibeke nr. 27 Bestyrelsesmedlem

Vibeke ønskede ikke genvalg, resten af bestyrelsen ønskede genvalg.

Inden at der blev foretaget valg til bestyrelsen gennemgik man kort bestyrelsen opgaver.

Georg: tager sig hovedsageligt af alle henvendelser til håndværkere, indhentning af tilbud ved opgaver som eksempelvis maling af skure, skifter pærer i den blå ende m.m.

Vibeke: tager sig hovedsageligt af kontakt til forsikring, fremsendelse af bilag til kasserer, bookning af lokale til generalforsamling, udsendelse af indkaldelse til møder m.m

Benjamin: deltager i bestyrelsesmøder m.m.

Følgende meldte sig til bestyrelsen: Sandi nr. 16.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand: Georg Tlf. 51 96 40 71 mail: george.nielsen@webnetmail.dk
Næstformand: Benjamin Tlf: 51 23 67 58 mail: benjamin463@hotmail.com
Bestyrelsesmedlem: Sandi Tlf: 26 13 50 90 mail: sandi.rosell69@gmail.com

Inden man kontakter bestyrelsen bedes man gøre dette inden for ”normale” tidspunkter af dagen, eller vente til næste dag medmindre der er tale om alvorlige forhold. Da bestyrelsesarbejdet er frivilligt, endvidere kan man altid lægge en seddel i postkassen hos bestyrelsesmedlemmerne, hvis det ikke haster.

Ad e) Valg af revisor til at foretage enten revision, review eller assistance påtegning

Der henvises til punkt B.

Ad f) Valg af kasserer

Bjarne (Kasserer) meddelte at han stillede op til genvalg og forespurgte og dem var andre der ønskede at stille op, hvilket ikke var tilfældet. En enig generalforsamling valgte Bjarne til kasserer.

Ad g) Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten konstaterede at hverken han eller bestyrelsen havde modtaget nogen forslag, hvorfor punktet udgik.

Ad h) Eventuelt

Dirigenten forklarede at der under eventuelt ikke kunne vedtages forhold, men at der kunne diskuteres alt hvad ejerne fandt relevant og man herefter kunne beslutte at tage det med som et punkt til næste møde.

Der blev spurgt til vedligeholdelse af højen ind mod de enkelte ejeres have.

Dirigenten, forklarede at oprindeligt var haverne tiltænkt at skulle slutte ca 2 til 3 meter efter terrassen, men at der ved opstart af foreningen blev aftalt med ejerne og bygherren at de ejere der havde have ud mod højen, kunne få brugsretten af de resterende meter ud mod højen mod at disse vedligeholdtes indersiden af højen. Dette er dog ikke tinglyst nogen steder. Man blev enig om at Georg undersøger hvad de vil koste at gartneren/viceværten ordner dette, og så må generalforsamlingen godkende om det er den enkelte ejere der afholder omkostningen eller om dette dækkes af E/F.

Husdyr på altaner.

En beboer udtrykte frustration over at overboen holder kaniner på altanen, og spurgte til hvad reglerne for husdyr er.

Dirigenten forklarede at man måtte have almindelige husdyr men at der ikke står noget i vedtægter omkring om disse skal holdes inden døre eller som i dette eksempel hvor kaniner bor fast udenfor på overboens altan. Så har vi igen fået adgang til NETS. Men desværre har vores revisor haft pc problemer og er derfor ikke i stand til at have årsregnskabet klar til d. 29. juni 2015. I stedet foreslår bestyrelsen at vi afholder en ekstra ordinær generalforsamling d. 29. juni 2015.

Det blev besluttet at dirigenten til næste møde har lavet et udkast til ændring af vedtægt omkring husdyr således at dette kan diskuteres og stemmes om til næste møde.

Fælles skur:

En beboer spurgte til hvad fællesskuret blev anvendt til.

Dirigenten forklarede at man tidligere havde haft en beboer der tog sig af græsslåning, saltning m.m og at disse maskiner var blevet opbevaret i skuret.

De større maskiner er solgt, men E/F råder stadig over hækklipper, græsslåmaskine, skovl, kost, trillebør etc.

Disse kan lånes ved henvendelse til et bestyrelsesmedlem der har nøgle til skuret. De enkelte beboere bedes dog planlægge lånet i rimelig tid og forsøge at kontakte et bestyrelsesmedlem i de normale dagtimer.

Lunke i fliserne ved nr. 8 og 9.

Det blev aftalt at Georg undersøger hvad det koster at udbedre lunken i fliserne ud for nr. 8 og 9.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for slut.

Ølstykke d. 2. juli 2015

Georg Nielsen
Formand

Benjamin Olsen
Næstformand

Sandi Rosell
Bestyrelsesmedlem

Bilag 1) vedrørende dagsorden punkt: Mulig ændring af vedtægter vedr. revision.

Pt. Skal revisor være registreret eller statsautoriseret revisor jf. vedtægterne. Bestyrelsen ønsker at diskutere om man fortsat ønsker dette. Dette skyldes at der i 2013 er ændret på de regler som er gældende for om der skal udføre revision af eksempelvis ejerforeninger. Dette muliggør at man nu kan vælge at lave en revisionspåtegning pris 10.000-11.000, review erklæring pris ca. 8.750 eller en assistance påtegning pris 6.250. De nærmere forskelle vil blive gennemgået til generalforsamlingen.

Svar fra Furesø Revision om hvad assistance medfører:

”- Kasserer opsætter regnskabet som hidtil.

- Vi sørger for at regnskabet er opstillet korrekt og lever op til gældende standarder.

- Når vi giver en assistance påtegning på et regnskab gennemgår vi bilagsmaterialet og spørger ind til poster, hvis der mangler sammenhæng eller forståelse for posten. Derfor vil vi se om fx. banken stemmer til årsopgørelser og verificere andre balanceposter. Så i realiteten laver vi review, men undlader at udarbejde påtegningen samt de interne arbejdspapirer der kræves af at give en reviewpåtegning. Vi er helt stoppet med at udføre revision på klasse A virksomheder, da vores dokumentation ved en revision ikke kan svare sig i forhold til pris og det regnskabsbrugere skal bruge regnskabet til.

- Der vil ikke blive udarbejdet protokol, hverken hvis der vælges assistance eller review. Der vil ved review blive udarbejdet en ledelseserklæring, som er beslægtet med den man laver ved revision, hvor ledelsen erklærer at de har givet os alle de oplysninger vi skal bruge for at udarbejde regnskabet.

- Der vil, det første år vi udarbejder regnskab for jer, blive udarbejdet et aftalebrev, hvor vi definerer, hvad vores arbejde er i forbindelse med at vi giver en erklæring på regnskabet. Det er lidt lige som et tiltrædelsesprotokollat.

Hvis I ønsker en reviewerklæring vil prisen ligge på ca. 8.750 inkl. moms, da der er en del flere arbejdsopgaver vi skal udarbejde for at vi opfylder lovgivningens regler om at kunne afgive en reviewerklæring. Så i det store hele afhænger prisen af, hvilken erklæring I ønsker på regnskabet. Vores arbejde med at gennemgå regnskabsposterne vil være det samme om i vælger assistance eller review, men vores arbejdsopgaver er lidt mere omfattende, hvis i vælger review.”

Eksempel på påtegning af regnskabet:

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den bestyrelsen i ejerforeningen Kildebakkehus.

Vi har opstillet årsregnskabet for ejerforeningen Kildebakkehus for perioden 1. januar 2014 – 31. december 2014 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 8. april 2015

**Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusørvet 7, 1
3520 Farum**

Preben Rasmussen
Registreret revisor

Bilag Budget for 2015

Budget udkast 2015 (fællesudgifter kr. 200.000)

	Budget 2014	Budget 2015	Forskel kr. Budget	Forskel % Budget
Revision	10.000	11.000	1.000	10%
Kasserer	11.500	12.000	500	4%
Internet	350	350	-	0%
Forsikring	40.000	45.000	5.000	13%
Frimærker	100	200	100	100%
Kontorartikler	750	750	-	0%
Eksterne omkostninger i alt	62.700	69.300	6.600	11%
Græsslåning & snerydning	62.406	55.000	(7.406)	-12%
Diverse forbrug	3.000	3.000	-	0%
Diverse anskaffelser	-	-	-	#DIV/0!
Leje af maskiner	-	-	-	#DIV/0!
El	16.000	17.000	1.000	6%
Arbejdsdag	-	-	-	#DIV/0!
Beplantning	-	-	-	#DIV/0!
Vedligeholdelse	42.273	15.000	(27.273)	(42.273)
Energimærkning	18.500	15.200	-	-
Fællersarealer i alt	142.179	105.200	(36.979)	-26%
Lokaleleje	500	1.000	500	100%
Drikkevarer	400	400	-	0%
Øvrige udgifter	1.000	1.000	-	0%
Generalforsamling i alt	1.900	2.400	500	26%
Bestyrelshonorar	4.500	4.500	-	0%
Diverse udgifter til bestyrelsen	1.000	1.000	-	0%
Bestyrelse i alt	5.500	5.500	-	0%
Gebyrindtægter	(250)	(250)	-	0%
Gebyrudgifter	2.000	2.000	-	0%
Gebyrer i alt	1.750	1.750	-	0%
Renter	(50)	-	50	-100%
Renter i alt	(50)	-	50	-100%
Periodens resultat	213.979	184.150	(29.829)	-14%
Afskrivninger bygninger	5.930	-	(5.930)	-100%
Opsparing	(13.979)	15.850	29.829	-213%
Omkostninger i alt	205.930	200.000	(5.930)	-3%

Bilag 3, fortsat:

Fællesudgifter pr. lejlighed

Fællesudgifter E/F Bryggerparken 2015

Medlemsnr.i Lokalbanken	Lejlighedsnummer	Fordelingstal	Kvartårlig bidrag	Halvårlig bidrag	Årlig bidrag
21	1	1.139	1.957	3.914	7.828
39	2	1.118	1.921	3.842	7.684
47	3	1.118	1.921	3.842	7.684
54	4	959	1.647	3.294	6.588
62	5	1.139	1.956	3.912	7.824
70	6	1.118	1.920	3.840	7.680
88	7	1.126	1.934	3.868	7.736
96	8	959	1.647	3.294	6.588
104	9	938	1.612	3.224	6.448
112	10	1.118	1.920	3.840	7.680
120	11	1.139	1.956	3.912	7.824
138	12	959	1.647	3.294	6.588
153	13	938	1.612	3.224	6.448
161	14	1.118	1.920	3.840	7.680
179	15	1.139	1.956	3.912	7.824
187	16	959	1.647	3.294	6.588
195	17	938	1.612	3.224	6.448
203	18	938	1.612	3.224	6.448
229	19	959	1.647	3.294	6.588
237	20	959	1.647	3.294	6.588
245	21	938	1.612	3.224	6.448
252	22	938	1.612	3.224	6.448
260	23	959	1.648	3.296	6.592
278	24	1.139	1.956	3.912	7.824
3116	25	1.125	1.933	3.866	7.732
294	26	952	1.636	3.272	6.544
302	27	1.139	1.956	3.912	7.824
310	28	1.139	1.956	3.912	7.824

29.107,00 kr 50.000,00 kr 100.000,00 kr 200.000,00
