

Referat af ekstraordinær generalforsamling

På den ekstraordinær generalforsamling var 25 andelshavere til stede; desuden var 10+2 repræsenteret ved fuldmagt (10 andelshavere + 2 foreningslejligheder 81, 1. 4 og 81, 1. 5).

Formanden ønskede alle et godt nytår og bød velkommen til generalforsamlingen, hvorefter man gik man over til at behandle punkterne på dagsordenen.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Valg af administrator, bestyrelsen forslår Øernes revision
5. Valg af revisor, bestyrelsen forslår Øernes revision

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen i henhold § 26 i vedtægterne var beslutningsdygtig (1/5 del af andelshaverne er enten til stede eller har afgivet fuldmagt), og at generalforsamlingen var indkaldt lovligt og rettidigt i henhold til § 24 og § 25 i vedtægterne (indkaldelse uddelt 19/12-2024)

1. Valg af dirigent
Valgt: Kristina Larsen (51.1.5)
2. Valg af referent
Valgt: Randi Sophie Petersen (73, 1. 3)
3. Valg af stemmetællere
 - Valg af stemmetællere blev andelshaver i nr. 95 og andelshaver i nr. 89.

En andelshaver mente ikke at generalforsamlingen var lovlig, da de 7 andelshavere, som lejer deres andel ud, ikke har fået tilsendt indkaldelsen, og som følge heraf ville der ikke kunne træffes gyldige beslutninger på mødet.

Hertil svarede formanden at den andelshaver, der gjorde indsigelse, har fået indkaldelsen og derfor ikke er berettiget til at gøre indsigelse. Indsigelsen skal komme fra andelshaveren der ikke har modtaget indkaldelsen. Bestyrelsen vil kontakte de andelshavere der kun er blevet adviseret ved indkaldelse i postkassen.

En anden andelshaver bad om at der blev læst korrektur på referatet inden det blev offentliggjort, så man var sikker på at der ikke var fejl i det refererede.

Anmodningen blev taget til efterretning.

4. Valg af administrator.
Foreningens nuværende administrator Nova Forvaltning ApS har valgt at opgive samarbejdet med andelsforeningen. Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud fra

Øernes revision. Forslag vedrørende valg af Øernes revisor var vedlagt indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling som blev omdelt 19/12-2024.

Formanden forklarede hvorfor bestyrelsen har valgt Øernes Revision: Det er en lokal virksomhed med positiv omtale og stor tilfredshed blandt nuværende kunder.

Tilbuddet fra Øernes Revision på administrationsopgaver omfatter blandt andet:

- Månedlig kontrol af indbetalinger
- Fakturaer som ikke betales over PBS, sker med løbende godkendelse af et bestyrelsesmedlem
- Løbende bogføring
- Kvartalsvis rapportering til bestyrelsen
- Udarbejdelse af udkast til budget
- Deltagelse i regnskab og budgetmøder
- Pris 88.000 årligt inkl. Moms. (Afholdt udgift år 23/24 - 113.613 kr.)

Efter denne præsentation var der en del spørgsmål fra andelshaverne:

- Hvorfor er Øernes Revision ikke med til generalforsamlingen?
Svar: Det har bestyrelsen ikke skønnet nødvendigt.
- Hvem skal tage sig af juraen, såsom vedtægter, indkaldelser til generalforsamlinger, rykkerprocedurer med mere?
Svar: Revision og opdatering af vedtægter er ikke en administrator opgave, men vil blive udført af bestyrelsen med administrator som rådgiver. Indkaldelser og rykkerprocedurer er administrator opgaver, og skal derfor udføres af Øernes Revision.
- Der skal normalt være vandtætte skodder mellem administration og revision, hvordan håndteres når begge funktioner ligger i samme firma?
Svar: Det er krav fra Øernes Revision at bestyrelsen skal godkende alle ikke-faste betalinger.
Hvor ofte får andelshaverne mulighed for følge med i regnskab og budget?
Svar: Bestyrelsen har kiggeadgang til alle konti og der vil komme en status i referater fra bestyrelsesmøderne. Budgettet vil også blive vurderet på bestyrelsesmøderne og overskridelser vil blive omtalt.
Budgettal ultimo 2024 er netop modtaget fra nuværende administrator i dag og tallene vil blive indskrevet sidst i dette referat.

Herefter overgik man til skriftlig afstemning om valg af Øernes Revision som andelsboligforeningens administrator:

33 stemte for forslaget. 4 stemte imod. Ingen undlod at stemme.

5. Valg af revisor.

Bestyrelsen ønsker i forbindelse med skift af administrator at vælge ny revisor. Forslag vedrørende valg af Øernes revision var vedlagt indkaldelsen til denne ekstraordinær generalforsamling som blev omdelt 19/12-2024.

Revision og administration i samme firma kan være et problem. Derfor opstiller Øernes Revision følgende regler:

- Fakturaer, der ikke er tilmeldt PBS, vil blive sat til betaling løbende.
- En person fra bestyrelsen skal godkende ALLE betalinger i banken. Administrator får således ikke mulighed for at disponere over foreningens midler.
- Dette vil således sikre den nødvendige kontrolfunktion er på plads, hvilken er en forudsætning for at revisor kan afgive en uafhængig revisionspåtegning på regnskabet.

En andelshaver var ikke begejstret for at de to funktioner skal ligge i samme firma og spurgte om bestyrelsen havde tænkt på, at det er en stor opgave der påføres et bestyrelsesmedlem samt et stort ansvar, der pålægges hele bestyrelsen.

Svar: Et bestyrelsesmedlem forklarede godkendelsesproceduren, som den kører nu: Det bestyrelsesmedlem, der har initieret opgaven, modtager også fakturaen og godkender eller afviser denne, hvorefter den sendes til administrator sammen med 2 yderligere godkendelser.

Formanden slog fast at bestyrelsen er kvalificeret til at udføre opgaven.

Herefter var der lidt diskussion om mulighed for snyd og fusk indtil et andet medlem af foreningen fik ordet og bad forsamlingen om at være positive og se fremad.

Herefter overgik man til skriftlig afstemning om valg af Øernes Revision som andelsboligforeningens revisor:

30 stemte for forslaget. 7 stemte imod. Ingen undlod at stemme.

Mødet sluttede ca kl. 19:00 med et 'tak for i aften' fra bestyrelsen.

Vordingborg, den 6. januar 2025



Randi Sophie Petersen
Referent

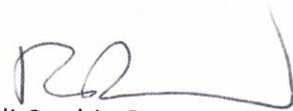
Kristina Lykke Larsen
Dirigent


Henrik Høpner
Formand


Kristina Lykke Larsen
Næstformand


Tommy Torndal
Bestyrelsesmedlem


Gitte Damgaard Laugesen
Bestyrelsesmedlem


Randi Sophie Petersen
Bestyrelsesmedlem

Yderligere oplysninger som blev lovet på mødet:

1. Afstemning af budget og bank pr. 31.12.2024: Trods rykkere har foreningens nuværende administrator ikke fremsendt opdateret likviditetsbudget, men har i en mail oplyst, at der budgetteret med en ultimo saldo december 2024 på godt 200.000,- og at der er en ultimo saldo december 2024 på knap 200.000, - . Bestyrelsen følger op, idet det kan oplyses at administrator fortsat – angiveligt på grund af travlhed og efterfølgende ferieafholdelse ikke har fremsendt noget likviditetsbudget endnu. Bestyrelsen har kiggeadgang på foreningens konti og overvåger forholdene.
2. Miljøskab til farligt affald hænger på væggen i højre side i affaldsøen mellem nr. 61 og nr. 63 (det røde hus). Låsen på skabet åbnes med en kode (4772). Skabet deles med Havnehaven I og tømmes samme dag som der afhentes storskrald fra storskralds-pladsen ved Havnehaven I (som også bruges af Havnehaven II). Næste tømning af miljøskab og storskrald er onsdag den 29. januar.