

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE DEN 4. FEBRUAR 2021.

Til steder: Robert Melander (RM), HC Rasmussen (HC), Morten Petersen (MP) og Ole Petersen (OP) P.g.a. Coronarestriktioner deltog administrator Jørn Frydenlund pr. telefon.

Afbud: Randi Petersen (RP) p.g.a. sygdom.

DAGSORDEN:

1. JØRN FRYDENLUND, *ADMINISTRATOR*.

1) GENNEMGANG AF ØKONOMI OG BUDGET

Likviditetsbudgettet blev gennemgået og ser en smule bedre ud end forudsat.

Da en opfølgning på driftsbudgettet sandsynligvis vil være nemmere at forstå for mange andelshaverne end et likviditetsbudget, samtidig med at det giver et mere aktuelt billede af økonomien, så blev det i samråd mellem administrator og bestyrelse besluttet fremover at udsende et driftsbudget. Vi håber, at andelshaverne vil tage godt imod dette.

- Likviditetsbudgettet vil alene blive anvendt som arbejdsredskab for bestyrelsen.

2) BREV TIL SAMTLIGE BEBOERE I HAVNEHAVEN II

VEDRØRENDE BREV FRA BRITTA JØRHOLT AF 15. JANUAR 2021

Punktet blev behandlet – se medsendte svar.

2. ROBERT MELANDER, *FORMAND FOR BESTYRELSEN*.

1) ARBEJDSGRUPPE VEDRØRENDE SOLGLAS

En arbejdsgruppe bestående af Robert Melander, H. C. Rasmussen, Morten Petersen er nedsat for at arbejde med sagen.

2) UDMELDELSE AF ABF

Udmeldelsen træder i kraft pr. 1. oktober 2021.

3) DATO FOR KOMMENDE DIALOGMØDER

Søndag den 30. maj og søndag den 3. oktober kl. 14,00.

4) UDBEDRING AF FEJL VED EL VED HFI-RELÆ

Udsættes p.g.a. Corona-situationen.

5) SALG AF LEJLIGHED 34.1.4

257.375 kr. er tilgået andelsboligforeningen ved salget – en smule mere end tidligere oplyst p.g.a. goodwill fra ejendomsmægleren.

6) NEDLÆGGELSE AF PETANQUEBANEN – BEBOERFORSLAG VED GENERALFORSAMLINGEN

Bestyrelsen har behandlet punktet og ser ingen grund til at nedlægge den, da petanquebanen anvendes.

7) ELEVATORFEJL SAMT REPARATION OG RENGØRING

Da der ikke holdes tilstrækkeligt rent af beboerne i blokkene med elevatorer, bl.a. fjerne nedfaldene blade, går elevatorerne i stykker, hvilket koster dyrt! Folk opfordres til at holde meget mere rent!

3. H.C. RASMUSSEN, NÆSTFORMAND OG OVERORDNET VEDLIGEHOLDESESANSVARLIG.

1) NY AFTALE OM SPRØJTNING FOR EDDERKOPPER TO GANGE OM ÅRET.

Der er indgået en kontrakt med firmaet DreamTeam. Firmaet vil advisere et par dage, inden der sprøjtes.

2) TILSTOPNING AF AFLØB FRA KØKKENER.

Bestyrelsen må endnu engang henstille til, at alle undgår at komme fedt, olie og lignende i afløbet, da afløbene alt for ofte skal rengøres, hvilket er *utrolig* dyrt.

Et grelt eksempel på rensning: En faldstamme har måttet renses, ved at der blev boret igennem den, da den var fyldt med kattegrus!!

3) BESTYRELSESMØDER OG GENERALFORSAMLING 2021

Datoerne for bestyrelsesmøder: 11. marts, 6 maj, 10. juni, 9. september, 7. oktober.

Datoerne står desuden på hjemmesiden – se under årshjul.

Dato for generalforsamlingen er fastsat til den 31. oktober 2021.

4) DRØFTELSE AF FARVER PÅ KOMMENDE MALING AF SØJLER OG KANTER (BEBØERFORSLAG)

Da byggeriet er godkendt med farven hvid, skal dette overholdes.

5) AFSKÆRMNING MOD HAVNEHAVEN III (DET GRØNNE OMRÅDE)

Hækbeplantningen er udført. I løbet af foråret indkaldes beboerne til at få opsat trådhegn.

Passagen mellem blok E og blok G vil også blive lukket i løbet af foråret.

6) MARKERING AF PARKERINGSPLADSER (SKILTE ER VÆK ELLER IKKE LÆSELIGE)

Der arbejdes på det.

7) UTÆTTE TAGRENDER

Der er konstateret utætte tagrender. Det vil blive udbedret.

8) DER ER INDKØBT EKSTRA UREA TIL SALTNING PÅ SVALEGANGE OG TRAPPER

Urea er kun til svalegang og trapper. Urea er utrolig dyrt – brug det med omtanke!

4. MORTEN PETERSEN, KONTAKT TIL HÅNDVÆRKERE.

MURERENS GENNEMGANG AF BADEVÆRELSER

Mureren er nået igennem en tredjedel af lejlighederne og ventes at være færdig i slutningen af februar.

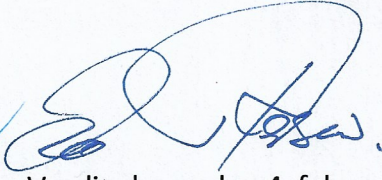
5. RANDI, SOCIALE INITIATIVER.

DER MANGLER EN BLOKFORMAND I BLOK H

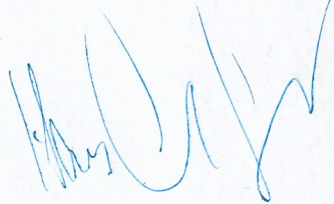
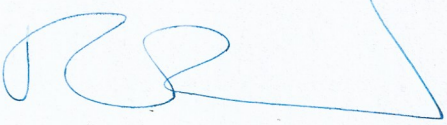
På vegne af Randi Petersen fortalte formand Robert Melander, at da Ingen har meldt sig som blokformand for blok H, håber bestyrelsen, at beboerne i blokken vil give det en chance og melde sig. Kontakt evt. Randi Petersen, nr. 73, 1 – dør 3 for at høre nærmere om, hvad det indebærer at være blokformand.

ALLE BEBOERE ØNSKES ET LUNT OG LYST FORÅR!

Med venlig hilsen
Bestyrelsen.



Vordingborg, den 4. februar 2021
Ole Petersen.
Ref.



A/B Havnehaven II

Opfølgning på driftsbudget 1.7.2020 - 30.6.2021

	Budget 2020-2021	Realiseret 1.7.20 - 31.01.21	Rest 01.02.21 - 30.06.21
Indtægter			
Lejeindtægter	356.326	216.261	140.065
Boligafgift	3.404.674	2.124.462	1.280.212
Øvrige indtægter	17.550	262.575	245.025
Indtægter i alt	3.778.550	2.603.298	1.175.252
Udgifter			
Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	- 100.334	- 50.167	- 50.167
Vand, vandafgift og kloakafgift	- 800	- 671	- 129
Renovation	- 118.282	- 59.141	- 59.141
Rottebekæmpelse	- 10.115	- 5.058	- 5.058
Elforbrug	- 66.000	- 30.964	- 35.036
Ejendomsforsikring	- 56.000	- 114.770	- 58.770
Elevatortelefon	- 2.600	- 1.009	- 1.591
Lovpligt. elevatoreftersyn	- 15.000	- 19.170	- 4.170
Driftsudgifter i alt	- 369.131	- 280.949	- 88.182
Renholdelse			
Gårdanlæg & udenomsarealer	- 20.400	- 15.054	- 5.346
Snerydning	- 40.000	- 2.719	- 37.281
Renholdelse i alt	- 60.400	- 17.773	- 42.627
Udvendig vedligeholdelse			
Facade, tag mv.	- 412.500	- 402.275	- 10.225
Murer (rep. af bad)	- 17.000	- 12.657	- 4.343
VVS (rep. Pumpe til overfladevand)	- 10.000	- 63.912	- 53.912
Elektriker (fællesbelysning)	- 1.000	- 23.441	- 22.441
Rep. af elevator, og sikring mod vejrlig	- 27.000	- 7.604	- 19.396
Haveredskaber mv.	- 5.000	- 329	- 4.671
Øvrig vedligeholdelse			
- Facade, sokkel	- 77.000	- 5.368	-
- Vinduer og døre	-	- 2.769	-
- Udvendig trappe	-	-	-
- Skure - Facade / tag	-	-	-
- Varmeanlæg	- 30.000	- 5.128	-
- Kloak	- 48.000	- 26.393	-
- Vandinstallation	- 2.000	-	-
- Ventilation/udsugning	- 20.000	- 57.968	-
- Indkøb blokke	- 30.000	- 3.130	-
- Anden vedligeholdelse	- 20.000	- 3.013	-
- Aflukning til Havnehaven 3, dør mellem G og K	- 30.000	-	-
Øvrig vedligeholdelse i alt	- 257.000	- 103.768	- 153.232
Udvendig vedligeholdelse i alt	- 729.500	- 613.987	- 115.513
Administration			
Reklame og repræsentation	-	-	-
Repræsentation, gaver og blomster	- 700	-	- 700
Reklame og repræsentation i alt	- 700	-	- 700
Kontorhold			
Bestyrelses honorar	- 19.250	- 12.580	- 6.670
Kursusudgift	- 10.000	- 2.035	- 7.965
Kontorartikler	- 1.500	- 383	- 1.117
Generalforsamlinger og møder	- 2.000	- 6.480	- 4.480
Drift EDB	- 3.000	- 2.443	- 557
Administrationshonorar	- 107.056	- 70.221	- 36.835
Revision	- 25.000	- 25.000	-
Rådgiverhonorar	- 3.000	- 3.125	- 125
PBS-gebyrer	- 3.500	- 2.402	- 1.098
Gebyrer, bank	- 4.500	- 1.735	- 2.765
Kontingenter u/moms	- 10.300	- 11.073	- 773
Administration i alt	- 189.106	- 137.476	- 51.630
Udgifter i alt	- 1.348.837	- 1.050.185	- 298.652
Resultat før renter og afdrag	2.429.713	1.553.113	876.600
Renteudgifter, prioritetslån	- 908.367	- 532.971	- 375.396
Afdrag prioritetslån	- 1.514.274	- 881.624	- 632.650
Finansielle omkostninger i alt	- 2.422.641	- 1.414.595	- 1.008.046
Resultat	7.072	138.518	- 131.446

Til alle i A/B Havnehaven II

Dato: 4. februar 2020

Vedr. det af Britta Jørholt omdelte brev den 15. januar 2021

Kære alle i A/B Havnehaven II.

Det er med stor tristhed, at bestyrelsen og administrator har modtaget et brev fra Britta Jørholt, dateret den 15. januar 2021, som er omdelt til alle, som bor i A/B Havnehaven II.

Tristhed fordi alle vi, som deltog på de 2 generalforsamlinger i henholdsvis oktober og november måned sidste år, inklusive Britta Jørholt, blev enige med hinanden om, at vi vil holde en ordentlig tone i vores fremtidige dialog i foreningen, af respekt for hinanden.

Tristhed fordi vi nu må konstatere, at heller ikke en sådan aftale om gensidig respekt og ordentlighed bliver overholdt af Britta Jørholt. Vi må nok konstatere, at det ikke er muligt for Britta Jørholt at holde en ordentlig tone, hvorfor ved vi ikke, og vi vil heller ikke gisne om det.

Men som om det ikke var nok, indeholder brevet en række fuldstændigt grundløse påstande, antydninger og beskyldninger imod både bestyrelsen og administrator, som i fællesskab anklages for at give andelshaverne forkerte oplysninger om foreningens økonomi.

Grundløse beskyldninger, som kun kan skabe utryghed hos alle.

I sit brev fremfører Britta Jørholt noget, som angiveligt er eksempler på sådanne forkerte oplysninger.

Britta Jørholt blander ikke mindre end 3 helt forskellige begreber sammen:

- Likviditetsbudget
- Driftsbudget
- Årsrapport

og det på trods af, at Britta Jørholt underskriver sig som "pensioneret registreret revisor", selv om Britta Jørholt for mere end 20 år siden deponerede sin godkendelse som registreret revisor, og derfor i henhold til bekendtgørelse af den 9. september 2016 om lov om revisorer ikke må anvende titlen eller sammensætninger af den i forretningsmæssige forhold.

Et **likviditetsbudget** skal vise konstaterede (= gennemførte – med sort tekst) ind- og udbetalinger for den del af budgetperioden, som er gået, i den komprimerede form,

opdelt i måneder, som bestyrelsen har valgt i samarbejde med administrator, samt forventede (= budgetterede med rød tekst) ind- og udbetalinger i samme form for den del af budgetperioden, som endnu ikke er gået.

Konstaterede og kommende ind- og udbetalinger i likviditetsbudgettet skal således ikke indeholde tal for de eventuelle skyldige omkostninger, som foreningen måtte have. At påstå noget sådant er forkert. Likviditetsbudgettet for perioden 1.7.2020 til 30.6.2021 blev med stort flertal godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29. oktober 2020.

Et **driftsbudget** er et overordnet budget for hele budget – og regnskabsperioden, med angivelse af de forventede indtægter og udgifter for hele året, opdelt i de indtægts- og udgiftstyper, som generalforsamlingen har besluttet, med helårlige forventede beløb for hver type.

Et driftsbudget skal således ikke indeholde tal for de eventuelle skyldige omkostninger, som foreningen måtte have. At påstå noget sådant er forkert. Driftsbudgettet for perioden 1.7.2020 til 30.6.2021 blev vedtaget med et stort flertal på foreningens ordinære generalforsamling den 29. oktober 2020.

En **årsrapport** indeholder både en opgørelse over de indtægter og udgifter, som foreningen har haft i regnskabsperioden. Det indeholder også tilgodehavende beløb samt skyldige beløb, herunder skyldige omkostninger.

Men at påstå, at bestyrelsen og administrator har skjult skyldige omkostninger for generalforsamlingen, er forkert.

Og det som Britta Jørholt har kaldt "budgetopfølgning", og som Britta Jørholt har sendt til alle med sit brev af den 15. januar 2021, er uden hold i virkeligheden, og er så usammenhængende, at det ikke har været muligt for bestyrelsen, administrator eller foreningens statsautoriserede revisor at skille beløbene ad igen.

Vi mangler forståelse for, at Britta Jørholt, som "pensioneret registreret revisor", kan sætte tallene sammen på denne måde, og stadig få det til at se ud, som om der er hold i dem.

Til oplysning for Jer alle har Britta Jørholt den 29. januar 2021 sendt en mail til bestyrelsen (er vedlagt dette brev).

Formodentlig i frustration over, at bestyrelsen i denne Corona-tid ikke prompte har sammenkaldt til et ekstraordinært bestyrelsesmøde, har Britta Jørholt 14 dage efter omdelingen af sit brev til alle valgt at sende en mail til bestyrelsen.

I denne mail fremturer Britta Jørholt med en yderligere skærpelse af sine påstande, og blandt andet bliver bestyrelsen og administrator anklaget for følgende:

- "Og det er utrygt at administrator også er dirigent på generalforsamlingen, så eventuelle påtaler m. v. bliver fejlet ind under gulvtæppet"

- **"For det er alvorligt, når administrator/bestyrelsen giver urigtige oplysninger om økonomien..."**
- "Det er at snyde andelshaverne (eller hvad man vil kalde det)..."

Og så genfremsættes i øvrigt i mailen flere af de påstande, som også er fremsat i det omdelte brev til alle af den 15. januar 2021.

Bestyrelsen og administrator slår hermed fast over for alle, at der absolut ikke er noget som helst hold i de påstande og anklager, som Britta Jørholt fremsætter i sit brev af den 15. januar 2021 og mail af den 29. januar 2021.

Vi har noteret os, at vores aftale om at holde en god tone i dialogen i foreningen åbenbart ikke gælder for Britta Jørholt. Men det skal imidlertid ikke forhindre administrator og bestyrelsen i at forsøge at holde en god tone i dialogen med alle, for at fremme, at A/B Havnehaven II er et rigtig godt sted at bo.

Nogle af de formuleringer, som Britta Jørholt anvender i sit brev og sin mail har af administrator været forelagt dennes advokat. Advokaten er noget overrasket over påstandene, som der ikke føres nogen form for bevis for. Advokaten anbefaler dog, at den gode tone forsøges genoprettet. Administrator og dennes advokat opfordrer således til ikke at forfølge forholdet, selv om det efter advokatens vurdering formodentlig vil kunne føre til en domsfældelse for fremsættelse af uberettigede og forkerte påstande.

Bestyrelsen og administrator ønsker således ikke at indgå i en yderligere udveksling af synspunkter med Britta Jørholt via mails eller omdelte breve, men henviser Britta Jørholt til at fremsætte relevante forslag til drøftelse på foreningens generalforsamlinger.

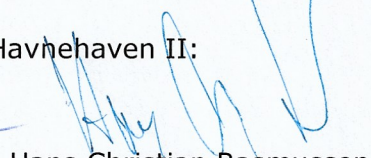
Bestyrelsen og administrator har således et håb om, at udveksling af synspunkter om foreningens forhold også af Britta Jørholt fremover fremsættes på foreningens generalforsamling, hvor de rettelig skal og bør behandles, i stedet for at omdele breve til alle og sende mails til bestyrelsen.

Med venlig hilsen

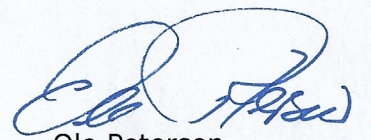
Bestyrelsen for A/B Havnehaven II:



Robert Melander



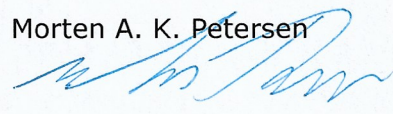
Hans Christian Rasmussen



Ole Petersen

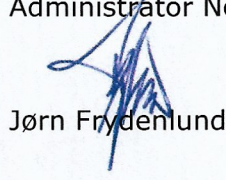


Randi Petersen



Morten A. K. Petersen

Administrator Nova Forvaltning ApS:



Jørn Frydenlund

Til bestyrelsen for andelsboligforeningen Havnehaven II.

Fra Stationsvej 23 har jeg fået følgende: "Hold dit lort for dig selv" som svar på mit brev til andelshaverne dateret 15.1.2021. Det er ikke mit "lort", men administrators "lort". Og det skal jeg ikke holde for mig selv, for andelshaverne inkl. bestyrelsen skal have de rigtige oplysninger om foreningens forhold og økonomi på generalforsamlingen. De andelshavere der er ligeglade, kan bare smide min skrivelse ud. Men ikke alle er ligeglade og synes det er fint, at jeg "holder øje".

Ved valg af administrator den 29.1.2020 foreslår bestyrelsen Nova Forvaltning ApS v/Jørn Frydenlund (enkeltmandsvirksomhed), som formanden har en god kemi med. Administrator oplyser i flg. referatet, at der lægges stor vægt på, at både bestyrelse og andelshavere oplever gennemsækelighed og omhyggelighed og dermed til enhver tid føler, at de har den nødvendige viden og indsigt i foreningens forhold.

Det er ikke det, jeg har oplevet det sidste års tid og slet ikke senest til generalforsamlingen hvor bl.a. nedenstående 4 punkter ikke var udtryk for den rigtige viden om økonomien. Noget, der for nøjagtigt 1 år siden så lovende ud, viser sig slet ikke at leve op til forventningerne. Og det er utrygt at administrator også er dirigent på generalforsamlingen, så eventuelle påtaler m.v. bliver fejlet ind under gulvtæppet.

For det er alvorligt, når administrator/bestyrelsen giver urigtige oplysninger om økonomien således:

- at der er en buffer på 300.000 kr. i likviditetsbudgettet efter nedsættelse af boligafgiften (med 305.400 kr.). Jfr. referatet punkt 4 ad. Det er at snyde andelshaverne (eller hvad man vil kalde det) når vi **ikke** får at vide, at der i likviditetsbudgettet mangler skyldige omkostninger med 245.382 kr., som skal betales og hæves i banken i indeværende år. (Bestyrelsen oplyser den 7.1.2021 at likviditetsbudgettet pr. 6.1.2021 ser fint ud, sådan som det blev forelagt på generalforsamlingen. Men nu begynder nogle af de manglende 245.382 kr. som ikke blev forelagt på generalforsamlingen at dukke op. Oprindeligt blev likviditetsbudgettets omkostninger godkendt med 1.331.363 kr. hvor de nu er steget til 1.440.756 kr. altså en stigning på 109.393 kr. – og det ser jo ikke fint ud).

-at regnskabet fra sidste år gav et resultat på 870.236 kr. iflg. referat. Ifølge mit eget notat blev dette beløb ikke oplyst på generalforsamlingen. Men jeg syntes, at regnskabets resultat ikke var gennemsækeligt og oplyste, at resultat ifølge regnskabet var 25.266 kr. (Restandel årets resultat minus 30.402.734 kr. plus nedskrivning på ejendomme 30.428.000 kr. se side 9 i regnskabet). Oplysning om resultatdisponeringen skal indeholde de rigtige oplysninger, herunder også afdrag på prioritetsgæld. Kurstab, omkostningerne og gebyrer ved låneomlægning er ikke betalt, men lånt i år. (Resultat 870.236 kr. plus låneomk. 615.929 kr. minus afdrag 1.460.899 kr. = 25.266 kr.). I forrige års referat er afdrag på gæld korrekt modregnet i oplysningerne resultatdisponeringen. I Erhvervsstyrelsens model til et gennemsækeligt regnskab for andelsboligforeninger skal det være muligt, at vurdere om den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at dække de betalinger, der var forudsat. Herunder afdrag på gæld. Afdrag på gæld er også fradraget i det godkendte driftsbudget. Så selvfølgelig skal administrator/bestyrelse ikke udelade oplysning om afdrag på gæld. Andelshaverne eller andre læsere af referatet kan fejlagtigt tro, at overskuddet er 870.236 kr. og ikke 25.266 kr. Så oplyste jeg, at der er en negativ likvid kapital pr. 30.6.2020 således: Indestående i bank 219.054 kr. minus skyldige omkostninger 245.382 kr. = - 26.328 kr. Men her oplyser dirigent/administrator, at der jo kommer penge ind måneden efter. Jeg svarede, at regnskabet jo sluttede den 30.6.2020 og det var dette regnskab vi skulle godkende.

- at der fremlægges et driftsbudget med en skrive/regnefejl på 100.000,- kr. i boligafgiften i forhold til likviditetsbudgettet, som administrator selv har udarbejdet. Det påtales på generalforsamlingen. Alligevel får vi et nyt driftsbudget den 11.11.2020 med samme fejl, så vi stadig har et driftsbudget med et overskud på 7.072 kr. (som jo er noget knebent) i stedet for 107.072 kr. Det godkendte driftsbudget skal udleveres til eventuelle nye andelshavere og derfor være korrekt. Det må ikke overskrides af administrator/bestyrelsen uden generalforsamlingens godkendelse, med mindre det er absolut nødvendigt for foreningens drift.

- at formanden oplyser, at der har været en besparelse på tagrenoveringen. Besparelsen eksisterer ikke da den forventede pris på 807.000 kr. holder iflg. Bestyrelsesreferat 8.6.2020.

Der var også bemærkninger til prioritetsgælden i regnskabet. Det fremgik ikke af note 16, at prioritetsgælden var steget med 505.175 kr. ved omlægning af lån. Sådan noget skal oplyses i et retvisende regnskab.

Der er før konstateret fejl fra administrators side, og med fare for at blive beskyldt for injurier, ondskabsfuldhed og måske også sygdom vil jeg som uddannet revisor påpege, at der ingen fornuftig forklaring er på at administrator/bestyrelsen udelader oplysninger om betaling af de 245.382 kr. i likviditetsbudgettet. Måske har administrator heller ikke så stor erfaring med andelsboligregnskaber, når han udelader afdrag på gæld i resultatet. Tællefejlen/skrivefejlen på de 100.000 kr. er sjusk.

Det er besynderligt, at vi indenfor de sidste par år har haft 2 forskellige administratorer og 3 forskellige revisorer.

Britta Jørholt

Stationsvej 95

4760 Vordingborg

+45 40 53 86 07