



Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park

2620 Albertslund
23. november 2016

BESTYRELSENS BERETNING

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING HERSTEDØSTER SKOLE, MUSISK RUM NORD

Kun adgang via skolens hovedindgang, Trippendalsvej 2

**TIRSDAG D. 29. NOVEMBER 2016
KL. 19:30**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent, sekretær og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om regnskab 2015/16
 - 3.1 Kontingentrestancer
 - 3.2 ComX tilgodehavender
 - 3.3 Skatteproblem med bestyrelseshonorar
4. Tillidsafstemning for bestyrelsen. Subsidiært valg af ny bestyrelse.
5. Forslag til ændring af vedtægterne.
6. Indkomne forslag herunder ekstern administration og digitalisering af medlemslisten
7. Eventuelt.

Bestyrelsen

1 Indledning

Umiddelbart før generalforsamlingen 2016 blev bestyrelsen for første gang præsenteret for et revisionsprotokollat hørende til regnskabet. Det var aldrig sket før i de 16 år, jeg havde været i bestyrelsen. Faktisk vidste jeg ikke, at der var noget der hed "revisionsprotokollat" før et medlem gjorde opmærksom på det forrige år.

Det uddelte protokollat omhandlede det regnskab, vi netop skulle aflægge, og vi blev bedt om at underskrive protokollatet, der fremviste nogle uregelmæssigheder og et forventet tab. Ved senere læsning af protokollatet var det tydeligt, at det var et delafsnit af et dokument, der måtte gå langt tilbage.

Jeg valgte som formand den aften, at vi måtte analysere indholdet af protokollatet, før vi kunne fremlægge indholdet. Det var måske forkert, men kunne ikke overskue situationen den aften.

I dag kan jeg sige at 2016-protokollatet fremhævede følgende:

- Foreningens restancer på opkrævning fra medlemmerne var endnu ikke nede på et acceptabelt niveau – det tør siges, da det var opgjort til ca. 385.000 kr. og altid har været voksende med et par enkelte undtagelser
- Der opgøres et udestående på ca. 256.000 kr. til Skat for bestyrelsens honorar gennem mange år der skyldes at Grf. ikke er tilmeldt E-indkomst. Dette havde været en gennemgående bemærkning flere år tilbage. Igen, at det heller ikke skete, har tilsyneladende ikke undret vores revisor siden det samme gentages i mange år.
- Der var siden 2012 over flere år opgjort et tilgodehavende fra ComX på ca. 144.000 kr.

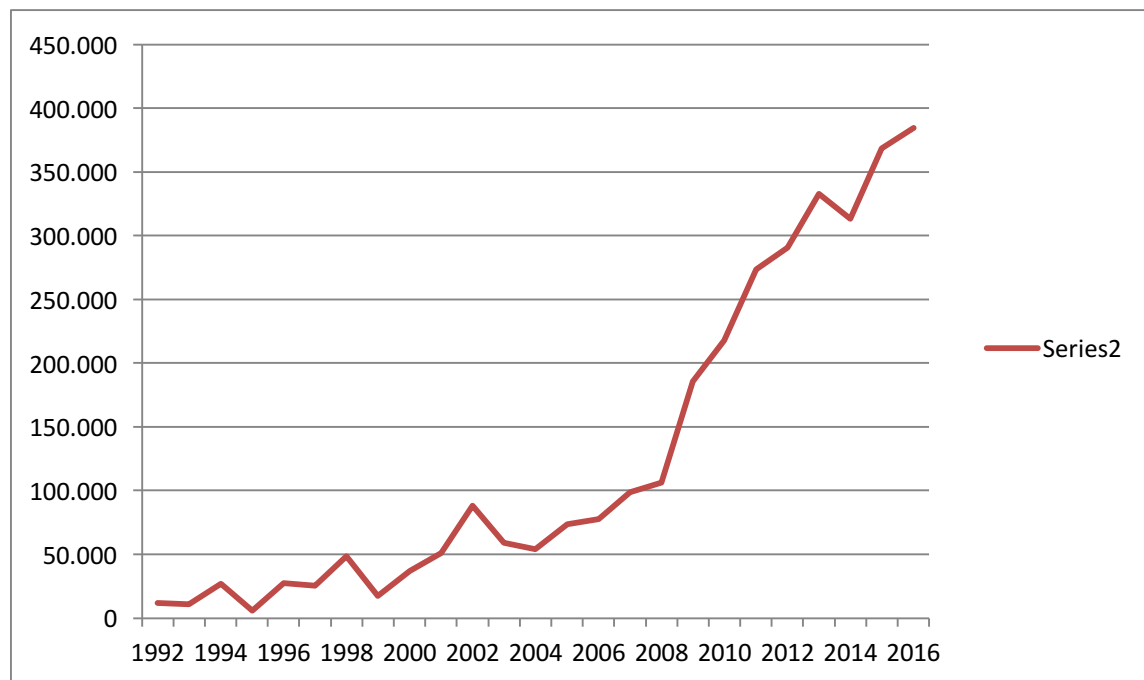
De årligt reviderede regnskaber og tilhørende revisionsprotokoller blev altid sendt til kassereren, men desværre var det kun regnskabet med kassererens forklaringer, der kom videre til bestyrelsen. Bestyrelsen bortset fra kassereren var derfor ikke bekendt med, hvad revisor havde af kommentarer til regnskabet, der modsat protokollatet altid blev præsenteret uden bemærkninger fra revisors side.

Bestyrelsen var altså i den tro at regnskabet var i orden efter almindelig revisionskik, hvilket altså ikke var tilfældet. Revisor skulle for mange år siden have kontaktet formanden og spurgt ind til, hvorfor hans anbefalinger ikke gav sig udslag i handlinger fra bestyrelsen.

2 Restancer, tilgodehavende og udestående skat

2.1 Restancerne

Restancerne udgøres af 1) det vedtagne kontingent, 2) de vedtagne bidrag til henlæggelser, 3) bidrag til carportvedligeholdelse og 4) bidrag til Væremøllen. Udviklingen i restancer siden 1991-92



I 1992 var restancen opgjort til 11.593 kr. og i 2016 til 384.493 kr.

Det havde gennem flere år i revisionsprotokollerne været anbefalet kassereren, at der skulle etableres en bedre kontrol med kontingentrestancerne. At det ikke skete, har tilsyneladende ikke undret vores revisor, siden de samme bemærkninger gentages i mange år.

God revisionsskik er, at revisor kontrollerer, at bestyrelsen behandler og tager aktion på bemærkninger i revisionsprotokollen, ligesom det er god skik at forelægge revisionsprotokollen for bestyrelsen til kommentering, inden den udsendes endeligt. Bestyrelsens behandling og opfølgning bør være et punkt på bestyrelsesmøderne. Heller ikke her har revisor på nogen måde rejst et signalflag for bestyrelsen.

Som bestyrelsen i dag ser sagen, blev vi 'lullet' ind i en tro på, at alt var som det skulle være.

Hvis den udvikling som fremgår af grafen var forstået korrekt, som udestående bidrag til foreningen havde vi selvfølgelig reageret, men vi så tallene fra år til år og forstod dem som et udtryk for den differens, der var gemt bag den beslutning, at foreningens medlemmer afbetalte ComX-lånet med et mindre beløb end det foreningen betalte. Denne post havde vi gennem mange år således misforstået, fordi der i specifikationernes punkt 5 faktisk opgøres det

virkelige mellemværende mellem foreningen og jer medlemmer, der stadig afdrager på ComX-lånet.

Det gav mening at denne post i regnskabet voksede støt, siden vi i slutningen af 2006 startede opkrævning af bidrag til ComX-lånet.

Bestyrelsen havde aldrig gennem kassereren fået en fornemmelse af, at der var udestående på medlemmernes bidrag, tværtimod fik vi at vide på bestyrelsesmøder, at der ikke var udestående.

Vi vedtog tilbage i 2007 efter den kedelige sag, der kostede foreningen et pænt stort salær, fordi to medlemmer i starten ikke ville betale til ComX-lånet, at vi ikke ville have restancer, og der skulle rykkes straks efter fristen og derefter skulle kravet sendes til inkasso. Denne beslutning blev undergravet ved, at vi ikke fik besked om restancerne.

Det forventede tab blev i revisionsprotokollen for 2016 opgjort til ca. 175.000 kr., men kunne iflg. revisor ikke verificeres ud fra bogføringen, hvilket var korrekt. Vores revisor havde gennem mange år skrevet i revisorprotokollatet om en risiko for tab – oven i købet stigende gennem årene uden at følge op overfor bestyrelsen.

I august udsendte vi restancebreve til de identificerede medlemmer med restance til og med foreningsåret 2015-16. I august kunne vi endvidere medtage udestående fra de to opkrævninger i april og maj måned, der alene udgjorde mere end 80.000 kr., hvilket var et meget stort beløb på opkrævninger, der skulle have været betalt senest henholdsvis 3. april og 3. maj 2016.

Vores breve blev heldigvis modtaget positivt, så alle har nu betalt deres udestående til foreningen eller lavet et frivilligt forlig om betaling i afdrag. Kun ét enkelt kvartals bidrag er udestående fra ét medlem. Det skyldes en tvist med den tidligere ejer, der skulle have betalt opkrævningen, men iflg. vores opgørelse ikke har gjort det, men det skal nok falde på plads.

En særskilt omend væsentlig restance kommer fra manglende indbetaling af det forventede kontingent fra kommunens institutioner. Det har ikke været muligt at afgøre, hvornår kommunen stoppede denne betaling, men de fire – senest tre – institutioner har aldrig været indsat i opkrævningslisten fra Nets, hvorfor deres restancer derfor kan opgøres til ca. 112.000 kr. for disse fem år. Går vi tilbage til 2008 vil institutionernes restance samlet beløbe sig til ca. 175.000 kr. hvorfra der i regnskabet for 2015-16 allerede blev afskrevet 64.500 kr.

2.2 ComX-tilgodehavende.

I regnskabet for 2015/16 er opgjort et tilgodehavende fra ComX på 144.478 kr. Efter en gennemgang af alle mellemværende mellem foreningen på den ene side og ComX, Viasat og Canal Digital på den anden side kunne vi konstatere tre bogføringsfejl, og vi mener, vi fandt en forklaring på det resterende tilgodehavende, nemlig at nogle prisstigninger fra Viasat og Canal Digital ikke var kommunikeret ordentlig fra begge sider, så ComX havde fortsat med at

opkræve et for lille beløb. Det reelle tilgodehavende burde have været anført med ca. 70.000 kr. men da det er anført med 144.478 kr. er tabet i regnskabet disse 144.478 kr.

Desværre har revisor ikke forholdt sig specifikt til dette tilgodehavende i revisionsprotokollaterne og har heller ikke efter tre års forældelsesfrist i 2015 anført de 144.478 kr. som tabt fra egenkapitalen, men fortsat med at opføre dem som et tilgodehavende, der desværre bare ikke kunne inddrives grundet forældelse.

2.3 Udestående skat

Kassereren har gennem årene trukket skat fra det honorar hvert enkelt bestyrelsesmedlem har modtaget. Siden 2008 har kassereren ikke kunnet indbetale denne skat. Årsagen var, at skat havde omlagt indbetalingssystemet til et system kaldet e-Indkomst. Foreningen fik bare pengene retur fra skat som 'uanbringelige'. De var uanbringelige, måske fordi foreningen ikke var tilmeldt dette nye system e-Indkomst.

I revisionsprotokollaterne angav revisor denne forklaring i alle årene som den sandsynlige årsag, men som med de øvrige emner i protokollaterne gør revisor - imod god revisionsskik - intet for at sikre at hans anbefaling behandles. Revisor opgør bare hvert år det samme og i sidste regnskab, at det akkumulerede udestående skyldige skattebeløb (eller honorar) nu oppe på 256.344 kr. Revisor har heller ikke rådgivet foreningen om muligheden for skattefri omkostningsrefusion i dag på ca. 2.400 årligt for internet og telefon plus ca. 1.300-1500 kontorhold pr. bestyrelsesmedlem. Dette kunne have sparet foreningen for ca. halvdelen af det bevilligede honorar pr. år.

Bestyrelsen har valgt skriftligt at ville give afkald på deres honorar på samlet 256.344 kr., så posten i stedet kan indtægtsføres i regnskabet, hvis dette er en mulighed. Dette undersøges af revisor nu.

2.4 Krav mod revisor

Bestyrelsen har valgt, at vi vil rejse krav mod vores nuværende revisor. Det er p.t. ikke afgjort, hvor stort et beløb, som vi vil kræve af vores revisor. Vi har haft et møde med revisor for afklaring af en række spørgsmål, og har på det møde meddelt, at vi vil gøre et krav gældende.

Vi ser dog helst, at vi kan undgå en lang sag med advokat- og revisorkomkostninger, hvorfor vi foreslået revisor at komme med et bud på erstatning.

2.5 Konklusion på restancesagen

Konklusionen på bestyrelsens meget detaljerede gennemgang af regnskabet er bl.a. med henvisning til opgørelsen på den uddelte indkaldelse:

- Det forventede tab kan under de opstillede betingelser opgøres til ca. 96.697 kr. under forudsætninger af at bestyrelsens afkald af resthonorar godkendes og uden hensyn til revisors eventuelle accept af besty-

relsens forslag til mindeligt forlig på kravet mod revisor, alternativt, resultatet af en retslig afgørelse af ansvarets værdi.

- Bestyrelsen anbefaler, at det indgår i jeres overvejelse over denne sag, at skiftende bestyrelser i over en næsten 50 årig periode har sparet foreningen for et meget stort millionbeløb i administrationsomkostninger, der bør holdes op mod det trods alt mindre tab svarende til ca. 335 kr. pr husstand.
- Bestyrelsen anbefaler, at den ekstraordinære generalforsamling giver bestyrelsen adgang til at lave aftale med en ekstern administrator. Bestyrelsen ønsker på forhånd ikke at fortsætte, hvis generalforsamlingen ikke kan følge denne anbefaling jf. motivationen for forslaget under afsnit, Forslag fra bestyrelsen.

3 Ekstern administration

Bestyrelsen stiller forslag, der skal give bestyrelsen adgang til at lave aftale med en ekstern administrator. Vi har undersøgt markedet og mener, vi har fået et meget fordelagtigt tilbud til foreningen, der desuden indebærer en gratis opgradering af foreningens hjemmeside med flere gode faciliteter. Oven i købet vil de overføre samtlige dokumenter fra hjemmesiden uden beregning. Det kan samtidigt nævnes, at nuværende hjemmeside ikke bliver vedligeholdt mere, hvorfor det indenfor en kort årrække ville kræve, at vi sætter ressourcer af til dette.

En ekstern administrator kræver, at al kommunikation foregår digital mellem administrator og hhv. bestyrelse og medlemmer. Bestyrelsen vil selvfølgelig kunne give dispensation af særlige grunde, hvis et medlem ikke kan overskue digital kommunikation.

Et led i digitaliseringen er, at alle skal være forpligtiget til at meddele sin valgte e-mailadresse til bestyrelsen, der så uddelegerer tilladelse til den eksterne administrator for brug af mailadressen og vedligeholdelsesopgaven med den digitaliserede medlemsliste. Det skal altid være det enkelte medlems ansvar at foreningen har den foretrukne e-mailadresse.

3.1 Digitalisering af medlemslisten

Digitalisering af medlemslisten og anvendelse af denne liste til enhver kommunikation fra bestyrelsen til det enkelte medlem herunder indkaldelse til generalforsamling og eller ekstraordinære generalforsamlinger kræver grundlæggende en vedtægtsændring, hvorfor bestyrelsen stiller de(t) behørigt ændringsforslag.

Listen vil endvidere blive brugt af bestyrelsen til direkte kommunikation til et eller flere medlemmer ved behov herfor, og vil ligeledes blive brugt til distribution af foreningens medlemsblad for at spare penge til trykning udover til de få nødvendige, der bevilges dispensation for digital kommunikation. De vil modtage medlemsblad og indkaldelser i papirform i postkassen.

3.2 Dækning af ekstern administration

Den ekstrabyrde, der pålægges foreningen ved at lave aftale med en ekstern administrator ca. 78.000 kr. årligt, kan dækkes ved forskellige besparelser på det vedtagne budget bl.a. ved digitalisering, skattefri omkostningsrefusion til bestyrelsen og andre besparelse fx på advokatbistand, der indgår i en sådan aftale.

Aftalen vil så komme på budgettet fra foreningsåret 2017 – 2018.

3.3 Vedtægtsændringer

Her henvises til det af bestyrelsen stillede forslag. Dog ved bestyrelsen, at det kan være svært at få det nødvendige flertal for vedtægtsændringer, så derfor stiller bestyrelse alternativt simple forslag for det nødvendige for, at bestyrelsen kan lave en aftale om ekstern administration allerede inden udgangen af 2016 uagtet resultatet af vedtægtsafstemningen.

4 Bestyrelsen forslag til vedtægtsændring

4.1 Forslag til vedtægtsændringer

Nuværende § 3,3. afsnit:

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskift til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling samt parcellens beliggenhed.

Ændres til:

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes administrator og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, overtagelsesdato, e-mailadresse og parcellens beliggenhed.

Nuværende § 7:

Tilføjes:

Pkt. 8 Eventuelt valg af administrator

Nuværende § 13,4. afsnit:

Bestyrelsen ansætter om fornødent inspektør eller anden medhjælp til varetagelse af foreningens forpligtelser. Ingen af grundejerforeningen ansat må være medlem af bestyrelsen.

Ændres til:

Bestyrelsen er bemyndiget til at lave aftale med en ejendomskyndig administrator og kan om fornødent ansætte inspektør eller anden medhjælp til varetagelse af foreningens forpligtelser. Ingen af grundejerforeningen ansat må være medlem af bestyrelsen.

Overskriften efter § 18 "Regnskab og revision"

Ændres til:
"Regnskab, revision og administration"

Nuværende § 21,2. afsnit:

Kontingentet (førnævnte bidrag) forfalder halvårsvis forud henholdsvis 1/4 og 1/10 og betales portofrit for foreningen til kassereren senest den 8/4 og 8/10.

Ændres til:

Kontingentet opkræves halvårlig forud henholdsvis 1. april og 1. oktober. Medlemmerne er forpligtet til at tilmelde betalingen til PBS eller anden form for automatisk betalingsservice. Ved for sent indbetalt medlemsbidrag pålægges der ved første påmindelse et administrationsgebyr 150 kr. Gebyret reguleres årligt efter nettoprisindekset. Herudover beregnes morarenter af ethvert skyldigt beløb fra forfaldsdagen til betaling sker, jfr. rentelovens bestemmelser.

Forslag om ny § 22 a (indsættes efter § 22 og før § 23)

Med virkning fra 1. januar 2017 anvendes elektronisk kommunikation i forholdet mellem den enkelte ejer og grundejerforeningen, herunder bestyrelsen og administrator.

Generalforsamlinger kan med virkning fra 1. januar 2017 indkaldes ved brug af elektronisk kommunikation, f.eks. via foreningens hjemmeside, ved anvendelse af e-mail eller tilsvarende kommunikationsmiddel. Det påhviler det enkelte medlem af foreningen at sikre sig, at foreningen kan kommunikere elektronisk med medlemmet ved indlevering af gyldig e-mail adresse.

Medlemmer der ikke har adgang til elektronisk kommunikation kan efter aftale med bestyrelsen få udleveret relevante dokumenter og bilag på vilkår fastsat af bestyrelsen.

4.2 Forslag om ekstern administration

Til at administrere grundejerforeningen kan bestyrelsen indgå aftale med en ejendomskyndig administrator, der skal have fornøden forsikringsdækning. Aftaler om administration kan ikke indgås med et opsigelsesvarsel længere end 12 måneder.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrator oppebærer et fastsat honorar, der afholdes som en fælles udgift for grundejerforeningen.

For håndtering af særlige ekspeditioner som fx håndtering af fælleslån, ejerskiftenotering og besvarelse af ejendomsmæglerforespørgsler i forbindelse med salg og lignende, opkræves efter aftale med bestyrelsen et gebyr hos den enkelte ejer.

Motivering:

Forslaget stilles for at bemyndige bestyrelsen til at indgå aftale med en ekstern administrator indtil bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer kan komme til endelig afstemning.

4.3 Forslag til anvendelse af elektronisk kommunikation

Bestyrelsen anbefaler den ekstraordinære generalforsamling til at bemyndige bestyrelsen til at oprette en mailliste over grundejerforeningens medlemmer, mindst én mailadresse pr. husstand. Det skal ved vedtagelse af forslaget fremover være en pligt for hvert enkelt medlem at meddele grundejerforeningen en mailadresse.

Bestyrelsen er ansvarlig for vedligehold af listen, men kan delegerede vedligeholdelsen til en administrator bestyrelsen har indgået aftale med.

Motivering:

Maillisten er et nødvendigt redskab i forbindelse med forslag 4.2 fra bestyrelsen vedrørende ekstern administration.

Al kommunikation mellem foreningen og medlemmerne vil skulle foregå elektronisk, med undtagelse for de medlemmer bestyrelsen accepterer, vil kunne fritages for denne 'digitalisering'. De vil modtage meddelelser ved direkte skriftlig meddelelse.

Maillisten vil blive brugt til fremsendelse af indkaldelser til generalforsamlinger og lignende der i vores nuværende vedtægter angives at skulle ske ved direkte skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem. Ligesom den vil blive brugt til distribution af medlemsbladet og til kontakt mellem et eller flere medlemmer og bestyrelsen.

Anvendelsen af maillisten til flere end ét medlem skal altid ske ved anonym forsendelse.

5 Forslag fra medlemmer

5.1 Forslag til kritisk revision

På denne generalforsamling er optaget som dagsorden pkt. 5 – forslag til vedtægtsændringer.

I vedtægtens § 19 optages følgende tilføjelse, så revisionsarbejdet for den kritiske revisor tydeligt fremgår:

Den kritiske revisor udfører revisionsarbejdet efter bestyrelsens nærmere bestemmelser, herunder

- A) Mindst en årlig gennemgang af foreningens regnskab, der føres af kassereren, hvor den kritiske revisor forsikrer sig om de i regnskabet førte aktiver er til stede, hvorefter han indgiver sine revisionsbemærkninger til bestyrelsen. For så vidt den årlige gennemgang, skal den kritiske revisor tilrette sine revisionshandlinger, så de også inkluderer:
 - Gennemgang af ekstern revisors protokollat
 - Gennemgang af bestyrelsens særlige protokollat
 - Gennemgang af bestyrelsens risikoplan
- B) Den kritiske revisor kan når som helst foretage kasseeftersyn og bør foretage et sådant uanmeldt mindst en gang årligt.

Motivering:

Der er generelt store forskelle, men også overlap, i det revisionsarbejde der udføres af eksterne og interne/kritiske revisorer.

Eksterne revisorer udfører de revisionshandlinger de vurderer nødvendigt for at kunne konkludere på årsrapporten, i overensstemmelse med de danske revisionsstandarder (se revisorlovens § 16, revisorlovens §19 om revisionspåtegning/erklæring og dels § 20 om revisionsprotokol). Det er dette kritisable forhold vi har været vidne til gennem kassererens manglende videregivelse af revisionsprotokollen til bestyrelsen i mere end 15 år.

Rollen for interne/kritiske revisorer er derimod normalt specificeret jf. foreningsvedtægter og lignende, og vil typisk ske med afsæt i de interne kontroller. Jf. § 19 i vedtægterne for RVP er rollen som kritisk revisor blot nævnt, uden nærmere omtale eller afgrænsning af det revisionsarbejde, der ønskes udført.

Vedtagelse af dette forslag skal endvidere ses i forlængelse af de forhold, der begrundet den ekstraordinære generalforsamling, dels den ordinære generalforsamling, hvor der var enighed mellem bestyrelsen og den kritiske revisor om at udforme en instruks for foreningens kritiske revisor. Med dette forslag kan bestyrelsen i anden halvdel af året økonomisere med sine kræfter for at få risikoplanen effektueret.

Forslagsstiller er kritisk revisor Fin Hansen, D70

5.2 Forslag til kritisk revision

Tilføjelse under Særlige bestemmelser

Nyt § 25 om panteret

Foreningen skal have en førsteprioritet på 25.000 kr. i alle parceller, der handles/købes efter 1. januar 2017, for tilgodehavende med renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem.

For foreningens medlemmer gælder det, at denne pantestiftende bestemmelse har samme karakter som et skadesløsbrev, og det kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg for et medlems forpligtelser.

Motivering:

Da grundejerforeningen i 2005 (pkt. 4) skulle optage et lån til ComX i Den Danske Bank henviste formanden til vores deklaration fra 1969, som sikrede grundejerforeningen panteret før al anden gæld for 5.000 kr. pr. parcel.

Nu har sagen om manglende betalinger af kontingent til grundejerforeningen vist betydningen af at kunne få sine tilgodehavende indtægter (aktiver). Det vil være forbundet med store udgifter at kræve tvangsauktion. Indtil videre kan vi efter vedtægtens § 21 overgive beløbet til retslig inkasso skadesløst for foreningen.

Spørgsmålet er hvem og hvordan, der sikrer os medlemmer mod et tab i størrelsesorden 100.000 kr. eller mere, når der ikke er tale om et underslæb.

Om Fuldmagter

I følge vedtægternes §8 har kun medlemmer og deres husstand adgang til generalforsamlingen. Der kan afgives to stemmer pr parcel, og der kan gives møde ved skriftlig fuldmagt. Dog kan hvert tilstedeværende medlem (= parcel) kun medbringe en fuldmagt (to stemmer). En fuldmagt skal være generel og gælde alle afstemninger og valg på generalforsamlingen. Det vil sige, man kan ikke få fuldmagt til at stemme for eller imod et enkelt punkt på dagsordenen.

For at undgå enhver misforståelse om fuldmagters rette udformning er nedenfor vist et eksempel på en korrekt fuldmagt, som vi beder de fuldmagtsudstedende benytte, så enhver senere diskussion om gyldighed undgås.

FULDMAGT	
Undertegnede ejer af ejendommen	
Degnehusene	
Humlehusene	
Præstehusene	
giver hermed fuldmagt til:	Navn
Degnehusene	
Humlehusene	
Præstehusene	
ved grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling tirsdag d. 29. november 2016	
Navn	Underskrift