

E/F Storløkke Feriepark

Bestyrelsens beretning for 2009

Udlejningen

På trods af den megen tale om finanskrisen blev udlejningen i 2009 på Storløkke Feriepark næsten på højde med den hidtidige rekord i 2008. I et år hvor den bornholmske turisme generelt havde et kraftigt fald, kan Storløkke være godt tilfreds med, at udlejningen blev bedre end budgetteret.

Analysen af gæsternes tilfredshed på Storløkke viser, at gæsterne også i 2009 har været meget tilfredse med deres ferie på Storløkke. Den gode kundetilfredshed er formentlig en medvirkende årsag til, at udlejningen for 2010 er startet godt. Udlejningsbureauet A/S Team Bornholm oplyser også, at der er en klar tendens til, at andelen af stamgæster er stigende, ligesom den gennemsnitlige ferielængde også er stigende. Disse forhold er således også nogle meget positive beviser på, at gæsterne er glade for Storløkke.

Årsregnskabet

Regnskabet for 2009 udviser et overskud på kr. 10.879. Overskuddet er ikke helt på højde med det budgetterede niveau på kr. 35.699. Årsagen er primært, at den generelle rente i samfundet er faldet til et historisk lavt niveau i løbet af 2009. Forrentningen af ejerforeningens bankindestående har således givet en renteindtjening, som er næsten kr. 29.000 lavere end budgetteret. For 2010 vil der være en forbedret renteindtjening, idet bestyrelsen har indgået en 3-årig fastrente aftale for en del af ejerforeningens bankindestående.

Generelt kan det konkluderes, at ejerforeningen fortsat har en god drift og en solid formue. Inklusive tagfonden udgør ejerforeningens formue over kr. 1,6 millioner. Den gode drift i ejerforeningen kan primært henføres til, at Storløkkes feriehuse er solidt bygget, ligesom der er indgået driftsaftale for swimmingpool, legeland med videre. Disse driftsaftaler sikrer en løbende drift til et fast og lavt prisniveau, således at uforudsete vedligeholdelsesomkostninger undgås i videst muligt omfang.

I bestyrelsen er vi lidt stolte over, at ejerforeningen har et så lavt omkostningsniveau. Omkostningsniveauet ligger således væsentligt under andre ejerforeninger i tilsvarende feriepark på Bornholm, ligesom Storløkkes ejerforening har en række ekstra ydelser til ejerne inkluderet i sit ejerforeningsbidrag:

- Udskiftning af små inventar som dyner, puder, bestik og service betales af ejerforeningen
- Indboforsikring i feriehusene betales af ejerforeningen via den fælles forsikring
- Renovation er inkluderet i ejerforeningsbidraget, hvor renovationen i andre ejerforeninger betales særskilt med beløb på over kr. 2.200 pr. hus pr. år.

Den løbende drift

Internet

Ejerforeningens bestyrelse har igen i 2009 undersøgt mulighederne for etablering af trådløst internet i alle huse. Prisniveauet var ekstremt højt, idet der var tale om en pris over kr. 300.000 inklusive moms. Bestyrelsen har følgelig fravalgt en sådan løsning, og i stedet vil bestyrelsen i 2010 forøge

sendestyrken på det trådløse internet i centerbygningen. Internettet i centerbygningen dækker allerede i dag en god del af husene i Storløkke, og vi håber, at forstærkeren vil udbrede dækningen endnu mere. Forstærkeren vil koste i niveau kr. 7.000 inklusive moms.

I øvrigt er det væsentligt at påpege, at muligheden for adgang til gratis trådløst internet i centerbygningen er blevet brugt meget af vores gæster – og der har været stor tilfredshed med løsningen. Umiddelbart vurderer bestyrelsen derfor, at merværdien ved at have trådløst internet i husene derfor er relativt lille. Endvidere vil udbredelsen af det mobile internet snart betyde, at der ikke er samme behov for et ”fast monteret” trådløst internet i feriehusene på Storløkke. Bestyrelsen er derfor af den holdning, at der udover den ovennævnte kr. 7.000 ikke skal investeres yderligere i trådløst internet.

Hjemmeside for ejerforeningen

Bestyrelsen har undersøgt priser og muligheder for at etablere en selvstændig hjemmeside med adgang til blog- og chatfunktioner. Det er bestyrelsens vurdering, at den årlige omkostning til drift inklusive serverbetaling vil beløbe sig til minimum kr. 5.000. Da vores ejerforening (heldigvis) er en ejerforening med en meget stabil drift, og uden de store renoveringsprojekter, er det bestyrelsens opfattelse, at omfanget af nyheder fra ejerforeningen vil være begrænset. Idet chat-funktioner endvidere vil kunne etableres gratis via eksempelvis Facebook – for de ejere som måtte ønske at deltage i chat om Storløkke – er det bestyrelsens opfattelse, at omkostningen til egen hjemmeside vil være for stor i forhold til udbyttet. Bestyrelsen har i stedet aftalt med udlejningsbureauet A/S Team Bornholm, at A/S Team Bornholm gratis distribuerer eventuelle nyheder fra ejerforeningen sammen med udsendelser af lejeafregninger. Ligeledes stiller ejerforeningens udlejer af pool-området, Familie Ferie Bornholm ApS, en del af sin hjemmeside gratis til rådighed for ejerforeningen. Fra og med 15. marts 2010 vil det således være muligt at indhente regnskaber, budgetter, årsberetninger samt nyheder på siden: www.FamilieFerieBornholm.dk/EjerStorloekke.

Det er bestyrelsens opfattelse, at vi med ovenstående løsning har dækket informationsbehovet, uden at det medfører ekstra omkostninger for ejerforeningen.

Øget udbud af TV-kanaler

Ejerforeningens bestyrelse vil under ”eventuelt” på generalforsamling orientere om mulighederne for flere/andre tv-kanaler end de nuværende.

Inventaraftale

På generalforsamlingen i 2009 blev det besluttet, at det fremover er ejerforeningen, der forestår indkøb og udskiftning af småinventar i husene såsom dyner, puder, bestik og service. Ordningen har fungeret fint i løbet af 2009. Gæsterne har været glade for, at det hurtigt har været muligt at få udskiftet eventuelt defekt inventar, og ejerne har været glade for at slippe for besværet med at sørge for indkøb heraf. Ejerforeningens andel af omkostningen til inventaraftalen har i 2009 været på kr. 27.385,47. Imidlertid har A/S Team Bornholm som aftalt sponseret kr. 10.000, således at omkostningen er blevet kr. 17.385,47. Denne omkostning er regnskabsmæssigt posteret under ”vedligeholdelse”.

Bestyrelsen har besluttet, at udskiftning af parasoller også vil være omfattet af inventaraftalen, så snart at alle ejere har fået de gamle blå parasoller til nye parasoller. Nye parasoller defineres som

parasoller, der er opsat efter 2006. Synsmæssigt vil det således være hensigtsmæssigt, at parasollerne i gårdhaverne er nogenlunde ens farvemæssigt, idet vil ellers på sigt kommer ud i, at vi har 15 femten forskellige parasolfarver stående, hvilket vil give gæsterne et rodet helhedsindtryk af Storløkke. Ligeledes har flere gæster i 2009 udtrykt ønske om, at der skal være relativt nye parasoller i alle gårdhaver – der har således været klager fra gæster, som havde lejet huse med de gamle blå ”Pepsi Cola” parasoller.

Vedligeholdelsesarbejder i året

I overensstemmelse med budgettet for 2009 er der blevet renoveret 10 tage i 2009. Omkostningerne hertil er betalt via tagfonden. Ejerforeningen har endvidere gennemført en renovering af en del af gangstierne mellem husene, ligesom der er foretaget reparationer på udvendigt murværk og læmure. Omkostningerne til vedligeholdelse har således været større end i de tidligere år, hvor der ikke var behov for reparationer. For 2010 forventer vi, at omkostningsniveauet vil være væsentligt under 2009, idet der ikke er behov for større renoveringer/reparationer. Der vil dog fortsat blive foretaget tagrenoveringer i 2010, som uændret betales af tagfonden.

Etablering af dræn ved centerbygning

I 2008 og 2009 har der været problemer med manglende afløb for regnvandet på den øvre parkeringsplads. Arealet benyttes som p-plads for ejerforeningens medlemmer og gæster på Storløkke, men arealet ejes af K/S Ejendomsselskabet Allinge. K/S Ejendomsselskabet Allinge indvilgede i for egen regning at etablere og bekoste et nyt drænsystem på p-pladsen. Drænsystemet medfører således ingen omkostninger for ejerforeningen. Drænsystemet er allerede etableret, og der er ikke længere problemer med regnvand på den øvre p-plads.

Etablering af grill- og bålplads

Som aftalt på generalforsamlingen i 2009 etablerede bestyrelsen en grillplads i den sydlige ende af Storløkkes fællesarealer. Grillpladsen er blevet meget brugt, og gæsterne har hygget sig omkring grillen i løbet af sommeren.

Bedre udnyttelse af tennisbane

Bestyrelsen har besluttet, at bevoksningen omkring tennisbane skal beskæres, således at der kommer et mere frit udsyn for de ”øverste” huse på Storløkke.

I løbet af 2009 er bestyrelsen blevet kontaktet af én ejer med henblik på, at tennisbanen skulle have ny asfalt/belægning. Det ville i givet fald være en omkostning på over kr. 100.000, hvilket efter bestyrelsens opfattelse ikke ville stå mål med den relativt lille benyttelse af tennisbanen. For at få et større udbytte af tennisbane-anlægget foreslår bestyrelsen i stedet, at der opstilles små fodboldmål samt bander, således at tennisbanen også kan benyttes til ”street-fodbold”. Bestyrelsen hører meget gerne generalforsamlingens holdning til denne idé.

Renovering af swimmingpool

Området ved swimmingpoolen er i skrivende stund ved at blive totalrenoveret. Arbejdet skulle have været færdigt 1. marts 2010, men grundet den hårde frost er arbejdet blevet forsinket noget, da det

ikke har været muligt at foretage de nødvendige udgravninger. Derfor vil området nok først være færdigt i april 2010. Der er tale om en omfattende og dyr renovering, men det er ikke noget, som belaster ejerforeningens økonomi. Ejerforeningen har således indgået en fastpris aftale med Familie Ferie Bornholm ApS, som forestår driften af swimmingpoolen. Det er således Familie Ferie Bornholm ApS, der selv skal betale omkostningen til renoveringen.

Vi glæder os meget til at se swimmingpool-området, når det er færdigt. Der er ingen tvivl om, at det vil give et kvalitetsmæssigt løft til gavn for hele Storløkke.

Containerplads ved centerbygningen

K/S Ejendomsselskabet Allinge, der som nævnt ejer området ved centerbygningen, har indvilget i for egen regning, at etablere en afskærmning af containerne ved centerbygningen. I dag kan containerne således ses fra p-pladsen, og udfra et gæstemæssigt synspunkt er dette synsmæssigt ikke så pænt. Afskærmningen vil blive igangsat, så snart at renoveringen af swimmingpoolen er gennemført (det er således de samme håndværkere, som skal udføre opgaven).

Etablering af fitnesslokale på Storløkke

På den seneste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at undersøge muligheden for etablering af et fitnesslokale på Storløkke. Eneste mulighed ville være en etablering i kælderrummet under centerbygningen. Lokalet vil kunne gøres brugbart til fitnessrum, men det ville betyde en relativt stor omkostning. Sammenlagt med investeringen i fitnessmaskiner har bestyrelsen vurderet, at omkostningen til etableringen ikke står mål med den mulige mer-indtægt, som et fitnesslokale ville kunne skabe via en forbedret udlejning af husene på Storløkke. Udlejningsbureauet, A/S Team Bornholm, har været inddraget i vurderingerne, og dér er vurderingen, at merpotentialet i forhold til udlejningen vil være meget begrænset. Bestyrelsen har derfor besluttet ikke at gå videre med idéen om etablering af et fitnesslokale.

Johnny Rasmussen er udtrådt af bestyrelsen

På grund af stigende arbejdspress ønskede Johnny Rasmussen (hus 50) ultimo 2009 at udtræde af bestyrelsen. Grundet den korte tid til næste generalforsamling valgte bestyrelsen ikke at indkalde nogen suppleant, hvorfor arbejdsopgaverne blot blev fordelt på de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Vi takker Johnny for hans indsats i de forløbne år.

På bestyrelsens vegne

Rasmus Lund

Formand for ejerforeningens bestyrelse