

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Farum, den 18. marts 2022.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2022

Søndag, den 24. april 2021, kl. 14.00 - 17.00

På græsset ved Rørmosevej nr. 47

Relevante dokumenter:

Relevante bilag/dokumenter fremsendes separat inden generalforsamlingen

Foreløbig Dagsorden pr. 18 marts 2022:

1. Valg af referent

2. Valg af dirigent

3. Bestyrelsens beretning

v/Formand Malthe Schulz-Petersen

4. Forelæggelse af årsregnskab, samt godkendelse af årsregnskab (Bilag fremsendes)

v/Kasserer Anders Thøgersen

5. Forelæggelse af drift- & likviditetsbudget til godkendelse (Bilag fremsendes)

v/Kasserer Anders Thøgersen

6. Maling og vedligehold af bebyggelsens vinduer, døre, vindskeder, mm.

Jf. Vedligeholdsplanen og nuværende stand, henstiller bestyrelsen at vi i 2022 får malet alt udvendigt træværk. For at få dette gjort, er der 2 forslag oppe til afstemning.

6.1 Budgetramme.

Godkendelse af budgetramme til vedligeholdelsesprojekt på kr. 600.000,-

6.2 Brug af hensatte midler.

Godkendelse til brug af midler fra nuværende **hensættelser til vedligehold**, til dette projekt, på op til kr. 600.000, -

7. Køb og opsætning af 2 stk. Hjertestartere

Godkendelse af budget til indkøb og opsætning af 2x hjertestartere i AB Rørmosen 2's bebyggelse
/vSuppleant Henrik Priegel

8. Regulering af månedlige boligydelse

Med udgangspunkt i budget, lægger bestyrelsen op til en nedsættelse af den månedlige boligydelse på 6% fra 1. juli 2022

/vKasserer Anders Thøgersen

9. Valg af bestyrelse

Følgende medlemmer af bestyrelsen er på valg:

- Næstformand Preben Bech - modtager ikke genvalg
- Bestyrelsesmedlem Anders Thøgersen – modtager genvalg
- Bestyrelsesmedlem Annette Jensen - modtager genvalg
- Suppleant Hengik Priegel - modtager genvalg
- Suppleant Tommi Stidsen- modtager ikke genvalg.

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

10. Valg af revisor

Bestyrelsen anbefaler nuværende Revisor, Grant Thornton

11. Punkter fra OG til afstemning (Bilag fremsendes)

Til brug ved OG's generalforsamling d. 18. Maj 2022

11.1 OG Forslag 1.

Ændring af nuværende investeringspolitik, mulighed for at omsætte aktier og obligationer til likvider.

11.2 OG Forslag 2.

Ændring af nuværende investeringspolitik, fra nuværende formulering
Fra 20% aktier/80% obligationer til 30% aktier/70% obligationer

11.3 OG Forslag 3.

Renovering af gamle legeplads v/Rørmose Parkvej, hvortil der er indhentet 3 tilbud
OG's bestyrelse har udvalgt Fa. HAGS til en pris af i alt kr. 202.272,38.

11.4 OG Forslag 4.

Etablering af legepladsudvalgets budget, med dertilhørende hensættelser for de næste
17 år.

11.5 OG Forslag 5.

Hensættelser til veje og fortove. Der forventes omfattende vedligeholdelse af veje og
fortove i OG's afdelinger. Der foreslås derfor at overføre kr.175.000, - fra driften og
egenkapitalen 2021 til fonde og hensættelser.

11.6 OG Forslag 6.

Det foreslås, at den nuværende årlige opsparring til nye legepladser fra og med 2022
erstatte af en budgetteret årlig udgift på kr. 10.000., -til vedligehold af hver af de to
legepladser, idet OG kan sikre legepladserne kan holde i 30+ år.

12. Digital Kommunikation (Bilag fremsendes)

Bestyrelsen lægger op til at fremtidig kommunikation kan ske digitalt.
v/Formand Malthe Schulz-Petersen

13. Udvalgenes beretninger, AB 2's medlemskab af Rørmose Park, OG

v/bestyrelsesmedlem Peter Larsen.

14. Valg af repræsentanter til diverse udvalg

15. Eventuelt

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dag før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles, såfremt det er nævnt i indkaldelsen opslag eller på lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.

Der kan ikke besluttes emner under punkt 15. - eventuelt.

Vel mødt!!

Mvh. Bestyrelsen

Der vil være øl & vand under generalforsamlingen.

Såfremt der skulle være andelshavere, der ikke kan være til stede under generalforsamlingen, bedes man udfylde nedenstående fuldmagt og lade fuldmagtshaveren aflevere denne til bestyrelsesformanden senest ved mødets start.

Fuldmagt:

Hus nr.: _____ deltager ikke i generalforsamlingen

og giver hermed fuldmagt til Hus nr.: _____ Navn: _____

Dato & underskrift

Bilag

Punkt 7 – Hjertestartere

Forslag til generalforsamling.

Forslag:

Bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe og installere 2 hjertestartere centralt i begge klynger af huse. Bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe for op til 50.000 kr. Forventes budget er dog 40.000 kr. for hjertestarter + opvarmet skab til hjertestarterne.

Bestyrelsen påtænker at indkøbe 2 stk. hjertestartere af mærket Mediana A15 samt sørge for, at alle beboere får instruktion i brugen af hjertestarterne ved et par fællesseancer forestået af professionelle. Derudover vil der anslået være en årlig udgift på ca. 300-500 kr. pr. hjertestarter til strøm i skabet. Denne udgift afholdes fremadrettet af AB2. Derudover indgås en serviceaftale, inkl. et årligt kontrolbesøg af både hjertestarter og skab, herunder gennemgang af software, og eftersyn af elektroder og batterier. Denne serviceudgift er 1.250 kr. årligt og afholdes af AB2.

.

Bilag

Punkt 11 - Opsummering over forslag fra OG (Punkt 11.1 ? 11.6)

De fulde forslag kan forefindes på følgende adresser:

- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Forslag_2022.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_1a.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_1b.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_2a.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_3b.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_3c.pdf
- https://www.abrormosen2.dk/userfiles/downloads/OG2022/Bilag_3d.pdf

Bemærk! Forslag 4 & 6 kan ikke begge stemmes igennem, da de begge er om fremtidigt beløb til vedligeholdelse af legepladserne.

11.1 OG Forslag 1 (Fra OG's bestyrelse)

Vejfonden i OG's midler er bundet op i en investeringsprofil, der kræver investeringen er bundet i aktier og obligationer.

Forslaget fra OG's bestyrelse er at nuværende investeringspolitik i for vejfonden i OG ændres, således OG har mulighed for også at have likvide midler som del af investeringen

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Ja til forslaget**

11.2 OG Forslag 2 (Fra OG's bestyrelse)

Vejfonden i OG's midler er for tiden bundet i en 20% aktier & 80% obligationer, hvilket Nordea ikke vil lave en pleje aftale på (aktiv styring af investeringen).

Forslaget fra OG's bestyrelse er at nuværende investeringspolitik i for vejfonden i OG ændres fra nuværende formulering *Fra 20% aktier/80% obligationer* til *30% aktier/70% obligationer*

Herved vil Nordea kunne tilbyde en plejeaftale

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Ja til forslaget**

11.3 OG Forslag 3 (Fra OG's bestyrelse)

Legepladsudvalget i OG anbefaler en renovering/udskiftning af legepladsen ved AB1/Rørmose Parkvej, hvortil der er indhentet 3 tilbud.

Legepladsudvalget & OG's bestyrelse har udvalgt Fa. HAGS til en pris af i alt kr. 202.272,38

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Ja til forslaget**

11.4 OG Forslag 4 (Fra OG's bestyrelse)

Legepladsudvalget lægger op til en budgetplan for vedligehold af de 2 legepladser frem mod 2038.

Planen er at hensætte samlet kr. 5.000,- årligt indtil 2026, og derefter kr. 20.000,- til hver af legepladserne frem mod 2038.

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Ja til forslaget**

11.5 OG Forslag 5 (Fra Hjortefarmen 1)

Dette forslag er fra Hjortefarmen 1, der foreslår at der hensættes yderligere kr.175.000, - fra drift og egenkapital 2021 til vejfonden.

Dette er ved siden af de i forvejen opsparede midler og budgeterede hensættelser.

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Nej til forslaget**

11.6 OG Forslag 6 (Fra Hjortefarmen 1)

Dette forslag fra Hjortefarmen 1, der foreslår en anden budgetering af hensættesler til vedligehold af de 2 legepladser.

Forslaget er at ændre hensættelserne til de 2 legepladser, til 10.000,- (i stedet for de planlagte hensættesler i pkt. 4, kr. 20.000,-).

- **Bestyrelsen anbefaler at der stemmes Nej til forslaget**

Bilag

Punkt 12 - Digital Kommunikation

Digital kommunikation i foreningen

Som ny § 22 indsættes:

Digital kommunikation

Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Herefter bliver §§ 22-33 til §§23-34

Regnskab

Regnskab for 2021

Generelt om regnskabet:

- Side 1-6 er en introduktion til regnskabet, uden videre behov for detaljer
- Side 7-9 er regnskab og budget i punktform, som uddybes yderligere i nedenstående
- Side 10-13 gennemgås på mødet, vigtigste pointer forklares nedenfor
- Side 14 & 15 er nøgleoplysninger til staten, mm.

Regnskab; Side 11 & 12

Element	2020	2021	Kommentar
Andelskrone & Værdi (Pkt. 6 & 12)			
Andelskrone	4,69	4,85	Andelsværdi & andelskrone har en stigning på ca. 3%, på trods af udlæg til fyr
Andelsværdi, A3 (106m ²)	1.362.522	1.406.509	
Andelsværdi, A1 & A2 (110m ²)	1.465.901	1.513.226	
Ejendomsvurdering	65.720.000	66.750.000	Stigning på ca. 1M kr.
Likvide midler, gæld, mm. (pkt. 7, 9 & 11)			
Gæld til banken/reakredit (9)	30.144.553	29.734.49	Hensættelser til vedligehold og afbetaling på lån kører som planmæssigt og jf. regnskab
Hensættelse til vedligehold (11)	966.670	1.048.270	
Likvid beholdning (7)	1.483.707	1.236.750	Likvid beholdning (samlet indestående hos banken) & driftsbalance er faldende. Dette skyldes udlæg til nye fyr på kr. 562.500
Driftskapital (7 & 11)	517.037	188.480	

Budget; Punkt Side 10

Element	Budget	Årsrapport	Kommentar
Indtægter (1)	1.875.122	1.875.522	
Driftsudgifter (2) <ul style="list-style-type: none">• Uden vedligehold• Uden gasfyr service	436.350	434.015	
Vedligehold (2) <ul style="list-style-type: none">• Inklusive service på gasfyr	213.500	103.856	Vedligehold var mindre end forudset. Maling af træværk forventes påbegyndt 2022
Administrationsomkostninger (3)	87.500	89.092	
Istandsættelse (4) * <ul style="list-style-type: none">• Nyt skur• Nye gasfyr	20.000	634.886	Se noter nedenfor
Finansielle omkostninger (5) <ul style="list-style-type: none">• Bidrag & Renter	450.000	434.843	
Prioritetsgæld (9) <ul style="list-style-type: none">• Afdrag	400.000	410.056	

Noter:

- Skuret blev bygget ved ekstern Enterprise, idet der ikke var interesse og mulighed for at lave det som arbejdsdage i foreningen. Derved var det oprindeligt forventede rammebeløb (materialer alene), ikke fyldestgørende (kr. 20.000).
- Gasfyrene var ikke del af selve budgettet, men var godkendt selvstændigt som punkt. 6 på generalforsamlingen

Regnskab

Detaljeret gennemgang af Budget overfor regnskab

Gennemgang fra budget 2021 sat overfor brugte midler

	Budget	Regnskab	Difference
Indtægter	kr. 1.875.122,00	kr. 1.875.522,00	kr. 400,00
Boligafgift: 25 andele i alt fordelt således <ul style="list-style-type: none"> • 7 andele på 106 m² 6024,50 Kr. pr. md. • 18 andele på 110 m² 6329,00 Kr. pr. md. 	kr. 1.873.122,00	kr. 1.873.122,00	kr. 0,00
Gebyr for venteliste	2000	kr. 2.400,00	kr. 400,00
Driftsudgifter	-kr. 649.849,60	-kr. 537.870,52	kr. 111.979,08
Ejendomsskat inkl. dagrenovation	-kr. 340.349,60	-kr. 338.754,00	kr. 1.595,60
Forsikring - ejendom	-kr. 46.000,00	-kr. 45.261,00	kr. 739,00
Kontingent grundejerforening (OG)	-kr. 50.000,00	-kr. 50.000,00	kr. 0,00
Vedligehold:	-kr. 213.500,00	-kr. 103.855,52	kr. 109.644,48
• Service & Vedligehold på fyr	-kr. 60.000,00	-kr. 85.891,00	-kr. 25.891,00
• Øvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.)	-kr. 120.000,00	-kr. 12.735,57	kr. 107.264,43
• Konsulentbistand	-kr. 27.500,00	-kr. 4.375,00	kr. 23.125,00
• Andre udlæg (Små-artikler; vindueskit, etc.)	-kr. 6.000,00	-kr. 853,95	kr. 5.146,05
Administration	-kr. 87.500,00	-kr. 89.091,69	-kr. 1.591,69
Bankgebyr, inkl. Porto	-kr. 1.500,00	-kr. 8.077,11	-kr. 6.577,11
Revision og regnskabsassistance	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00	kr. 0,00
Bogholder	-kr. 15.000,00	-kr. 12.950,00	kr. 2.050,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	-kr. 10.000,00	-kr. 5.728,00	kr. 4.272,00
Kontingent til ABF	-kr. 5.000,00	-kr. 5.485,00	-kr. 485,00
Forsikring, bestyrelse, o.a.	kr. 0,00	-kr. 5.159,00	-kr. 5.159,00
Vurderingsomkostninger	-kr. 20.000,00	-14.899,69	kr. 5.100,31
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	-kr. 3.000,00	-kr. 5.221,54	-kr. 2.221,54
Restancer	kr. 0,00	kr. 0,00	kr. 0,00
Sommerfest	-kr. 13.000,00	-kr. 11.571,35	kr. 1.428,65
Finansiering & Opsparing	-kr. 931.600,00	-kr. 926.499,40	kr. 5.100,60
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag)	-kr. 450.000,00	-kr. 434.843,28	kr. 15.156,72
Afdrag på lån i alt	-kr. 400.000,00	-kr. 410.056,12	-kr. 10.056,12
Hensættelser til fremtidigt vedligehold	-kr. 81.600,00	-kr. 81.600,00	kr. 0,00
Istandsættelse, mm.	-kr. 20.000,00	-kr. 634.886,30	-kr. 614.886,30
Nye Fyr	kr. 0,00	-kr. 562.500,00	-kr. 562.500,00
Affalds øer & Skur	-kr. 20.000,00	-kr. 72.386,30	-kr. 52.386,30

Årets resultat	kr. 186.172,40	-kr. 312.825,91	-kr. 498.998,31
Årets resultat (eks. istandsættelse)	kr. 206.172,40	kr. 322.060,39	kr. 115.887,99
Finansiering & Opsparing (5,8,9,11)	-kr. 931.600,00	-kr. 926.499,40	kr. 5.100,60
Udgifter: Driftsudgifter (2)	-kr. 649.849,60	-kr. 537.870,52	kr. 111.979,08
Udgifter: Administration (3)	-kr. 87.500,00	-kr. 89.091,69	-kr. 1.591,69
Udgifter: Istandsættelse, mm. (4)	-kr. 20.000,00	-kr. 634.886,30	-kr. 614.886,30
Indtægter (1)	kr. 1.875.122,00	kr. 1.875.522,00	kr. 400,00