

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Farum, den 20. april 2023.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2023

Søndag, den 30. april 2023, kl. 13.00 - 16.00

På græsset ved Rørmosevej nr. 47

Relevante dokumenter:

Relevante bilag/dokumenter fremsendes separat inden generalforsamlingen

Dagsorden pr. 20 april 2023:

1. Valg af referent

2. Valg af dirigent

3. Bestyrelsens beretning

v/Formand Malthe Schulz-Petersen

4. Forelæggelse af årsregnskab, samt godkendelse af årsregnskab

Se vedlagte Bilag, samt AB Rørmosen 2's hjemmeside

- [2023 Årsrapport.pdf \(abrormosen2.dk\)](#)

v/Kasserer Anders Thøgersen

5. Forelæggelse af drift-& likviditetsbudget til godkendelse

Se bilag på AB Rørmosen 2's hjemmeside

- [2023 Budget.pdf \(abrormosen2.dk\)](#)

v/Kasserer Anders Thøgersen

6. Maling af Hegn og Skure

Der er stillet forslag om at hegn imellem haverne, samt skurene skal males sorte.

v/Charlotte Ewald Sandberg, Rørmosevej 43

6.1 Forslags ordlyd

Jeg – og måske også andre - synes ikke, at den nuværende brune farve, der er på vores hegn mellem haverne samt vores skure pryder hverken have eller fællesarealer.

I stedet foreslår jeg at de males sorte. Det vil være en fantastisk baggrund for planter og blomster, ligesom mange har sorte havemøbler på terrasserne.

Dertil kommer, at de sorte skure vil være en moderne opdatering af fællesarealernes udtryk, og at den sorte farve vil hænge sammen med de sorte tage på husene.

Det er selvfølgelig hver enkelt andelshaver, der står for maling af hegnene mellem haverne, mens skurene evt. kan klares på en fælles arbejdsdag.

Så vidt jeg har forstået, er selve maleriet ikke noget, der kan ske i år, men beslutningen om at gøre det kan godt vedtages

7. Valg af bestyrelse

Følgende medlemmer af bestyrelsen er på valg:

- Bestyrelsesformand Malthe Schultz Petersen – modtager genvalg
- Næstformand Peter Larsen - modtager genvalg
- Suppleant Betina Helverskov – på valg
- Suppleant Birgitte Langer - på valg

Birgitte ønsker at udtræde af bestyrelsen efter lang tid og med godt arbejde

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Bestyrelsen takker for det gode samarbejde.

8. Valg af revisor

Bestyrelsen anbefaler nuværende Revisor, Grant Thornton

9. Punkter fra OG til afstemning

Til brug ved OG's generalforsamling 2023

Se bilag på AB Rørmosen 2's hjemmeside

- [2023 OG Årsberetning.pdf \(abrormosen2.dk\)](#)
- [2023 OG Bilag 1a Regnskab.pdf \(abrormosen2.dk\)](#)
- [2023 OG Forslag.pdf \(abrormosen2.dk\)](#)

9.1 OG Forslag 1A

OG overtager fuldt ejerskab og drift for 3 stk. hjertestartere i OGs område

9.2 OG Forslag 1B.

OG overtager drift for 3 stk. hjertestartere i OGs område

9.3 OG Forslag 2.

Forslag om at ændre posten **henlæggelse til vintertjeneste** til ny post **Overførsel til Vejfonden** i OG's regnskab

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

Der henvises til bilag 2023 OG Årsberetning.

11. Valg af repræsentanter til diverse udvalg

13.1 Festudvalget

Valg af repræsentanter, samt dato for vejfest.

v/Festudvalget

13.2 Låne udvalg

Nuværende afdragsfrie F5 lån hos Handelsbanken skal fornys efterår 2024.

På baggrund af stigende renter og usikkerhed herom, anbefaler bestyrelsen at der oprettes et udvalg der kigger på de muligheder der er for omlægning, fortsættelse, mm. I forhold til det nuværende lån.

v/Kasserer Anders Thøgersen

12. 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 12. - 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

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Bilag: Regnskab for 2022

Regnskab for 2022 – overordnet

Generelt om regnskabet:

- Side 1-8 er en introduktion til regnskabet, ingen videre detaljer
- Side 9 & 10 er regnskab og budget i punktform
- Side 11-12 er Balance ultimo 2022
- Side 13-16 er regnskabet, i mere udførlig version
- Side 17 & 18 er nøgleoplysninger til staten.

Regnskab: Side 13-16

Element	2021	2022	Kommentar
Andelskrone & Værdi			
Andelskrone	4,85	4,98	Andelsværdi steget med 2,6%
Andelsværdi, A3 (106m2)	1.406.509	1.446.406	
Andelsværdi, A1 & A2 (110m2)	1.513.226	1.556.150	
Ejendomsvurdering	66.750.000	67.020.000	Mindre stigning
Likvide midler, gæld, mm.			
Gæld til Banken/Realkredit	29.734.497	29.315.901	Afbetaling som planlagt
Hensættelse til vedligehold	1.048.270	611.431	Vi har benyttet af hensatte midler til malingen.
Likvid beholdning	1.236.750	1.047.370	
Driftskapital	188.480	435.939	Selvom den likvide beholdning er faldet, har vi flere frie midler end starten af året.

Budget 2022 overfor Regnskab

Element	Budget	Årsrapport	Kommentar
Indtægter	1.819.007	1.819.693	
Driftsudgifter	440.349	438.466	
<ul style="list-style-type: none"> • Uden vedligehold • Uden gasfyr, mm 			
Vedligehold	110.000	59.035	
<ul style="list-style-type: none"> • Inkl. Gasfyr, mm. 			
Administrationsomkostninger	106.659	80.982	
Istandsættelse, mm.	645.000	568.158	Malerprojekter var billigere end budgetrammen.
<ul style="list-style-type: none"> • Maling • Hjertestartere 			
Finansielle omkostninger	425.000	424.195	
<ul style="list-style-type: none"> • Bidrag & Renter 			
Prioritetsgæld	420.000	418.597	
<ul style="list-style-type: none"> • Afdrag 			

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Bilag: Regnskab for 2022

Regnskab for 2022 – detaljeret

	Budget 2022	Regnskab 2022	Difference 2022
Indtægter	1.819.007	1.819.693	686
Boligaft:	1.817.007	1.817.007	0
Gebyr for venteliste	2.000	2.400	400
Påkrav, mm.		286	286

Driftsudgifter	550.349,60	497.501	52.848,60
Ejendomsskat inkl. dagrenovation	340.349,60	342.139	1.789,40
Forsikring - ejendom	50.000	46.327	3.673
Kontingent grundejerforening (OG)	50.000	50.000	0
Vedligehold:	110.000	59.035	50.965
* Service & Vedligehold på fyr	50.000	35.216	14.784
* Øvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.) --> Inkl. Diverse anskaffelser, mm.	60.000	23.819	36.181

Administration	106.659	80.982	25.677
Bankgebyr, inkl. Porto	1.500	2.994	-1.494
Revision og regnskabsassistance	20.000	20.000	0
Bogholder	25.000	11.835	13.165
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	10.000	9.925	75
Kontingent til ABF	5.000	6.820	-1.820
Forsikring, bestyrelse, o.a.	5.159	0	5.159
Vurderingsomkostninger	20.000	14.450	5.550
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	5.000	509	4.491
Sommerfest	15.000	14.449	551

Finansiering & Opsparing	926.600	924.392	2.208
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag)	425.000	424.195	805
Afdrag på lån i alt	420.000	418.597	1.403
Hensættelser til fremtidig vedligehold	81.600	81.600	0

Istandsættelse, mm.	645.000	568.158	76.842
Maling	600.000	518.439	81.561
Hjertestarter	45.000	49.719	-4.719

Årets resultat	-409.601,60	-251.340	158.261,60
Årets resultat (eks. Istandsættelse, mm.)	235.398,40	316.818	81.419,60
Finansiering & Opsparing	-926.600	-924.392	2.208
Udgifter: Driftsudgifter	-550.349,60	-497.501	52.848,60
Udgifter: Administration	-106.659	-80.982	25.677
Udgifter: Istandsættelse, mm.	-645.000	-568.158	76.842
Indtægter	1.819.007	1.819.693	686