

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Farum, den 30. april 2023.

Referat af ordinær generalforsamling 2023

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

På græsset ved Rørmosevej nr. 47

Referatet:

Referatet er skrevet under henvisning til indkaldelsens materiale og bilag til de enkelte punkter hvorfra oplæggene kan læses på AB2's hjemmeside.

Malthe Schultz- Petersen
Formand

Peter Larsen
Bestyrelsesmedlem

Anders Thøgersen
Kasserer

Annette Fisker Jensen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Priegel
Bestyrelsesmedlem

Jesper Juhl
Dirigent

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Dagsorden pr. 30 april 2023:

1. Valg af referent

Henrik Priegel blev valgt.

2. Valg af dirigent.

Jesper Juhl blev valgt.

Fremmødte andelshavere:

Rørmose Parkvej 34, 38, 24, 28, 32, 36,

Rørmosevej 57, 61, 35, 51, 43, 55, 49, 47, 41, 37, 39, 45, 59

Fuldmagter fra: 26, 30, 40, 53.

De tilstedeværende og dirigenten tiltræder at Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt.

Generalforsamlingen erklæres beslutningsdygtig med repræsentanter fra 23 andelshavere fremmødte eller repræsenteret ved fuldmagter.

3. Bestyrelsens beretning

v/Formand Malthe Schulz-Petersen

Malthe fremlagde beretning for bestyrelsesåret 2022. Ingen kommentarer til formandens beretning.

Læs formandsberetningen under referatet.

4. Forelæggelse af årsregnskab, samt godkendelse af årsregnskab

Se vedlagte Bilag, samt AB Rørmosen 2's hjemmeside

- [2023 Årsrapport.pdf \(abormosen2.dk\)](#)

v/Kasserer Anders Thøgersen

Anders redegjorde for årsregnskabet i.h.t. udsendte årsregnskab. Årsregnskabet for 2022 godkendt enstemmigt. Læs årsregnskabet på AB2's hjemmeside.

5. Forelæggelse af drift- & likviditetsbudget til godkendelse

Se bilag på AB Rørmosen 2's hjemmeside

- [2023 Budget.pdf \(abormosen2.dk\)](#)

v/Kasserer Anders Thøgersen

Anders redegjorde for budgettet for år 2023 i.h.t. udsendte materiale. Budgettet for 2023 godkendt enstemmigt.

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

Dette med forbehold for, at det skal undersøges med OG, om dette forslag kan vedtages i forhold til, om farven må ændres.

Der er 4 stemmer for forslaget, og 17 stemmer imod – og 2 stemte blankt. Forslaget blev forkastet.

7. Valg af bestyrelse

Følgende medlemmer af bestyrelsen er på valg:

- Bestyrelsesformand Malthe Schultz Petersen – modtager genvalg. Malthe blev genvalgt.
- Næstformand Peter Larsen - modtager genvalg
- Suppleant Betina Helverskov – på valg. Betina Helverskov genvalgt
- Suppleant Birgitte Langer - på valg
Birgitte ønsker at udtræde af bestyrelsen efter lang tid og med godt arbejde
Bestyrelsen takker for det gode samarbejde.
- Mette Juhl blev valgt som suppleant i stedet for Birgitte Langer.

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

8. Valg af revisor

Bestyrelsen anbefaler nuværende Revisor, Grant Thornton.
Revisoren blev enstemmigt genvalgt

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.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

9.2 OG Forslag 1B.

OG overtager drift for 3 stk. hjertestartere i OGs område

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

9.3 OG Forslag 2.

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

Forslaget blev enstemmigt forkastet. Alle andelshavere stemte imod.

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

Der henvises til bilag 2023 OG Årsberetning.

OG har endnu ikke afholdt generalforsamling.

11. Valg af repræsentanter til diverse udvalg

13.1 Festudvalget

Valg af repræsentanter, samt dato for vejfest.
v/Festudvalget.

Repræsentanterne fra følgende andele blev genvalgt i udvalget 51, 49, 47, 38.
9. september bliver årets fest afholdt. Invitationer blev runddelt.

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

Andel 34, 43, 32, 26 og 28 meldte sig til at deltage i dette udvalg.

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

12. Eventuelt

Fælles el-standere. Eric i andel 57 laver et udvalg, der kigger på mulighederne.

Der blev efterspurgt en container til pap. Der blev redegjort for, hvorfor det er mere hensigtsmæssigt at køre dette særskilt på genbrugsstationen.

Rødvinsglas er doneret til foreningen. De forefindes i fællesskuret.

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

Bilag: Formandens beretning

Formandens beretning bestyrelsesåret 2022

Velkommen til Generalforsamlingen AB/Rørmosen2.

Året har været præget af høj aktivitet der har været afholdt 11 bestyrelsesmøder og 1 ekstraordinært. Alle referaterne ligger på hjemmesiden, som sædvanlig, lige som Regnskab og Valuarvurderingen.

I min Årsberetning vil jeg komme ind på aktiviteter, som bestyrelsen har været involveret i året løb. På forsiden af vores Hjemmeside finder i Velkomstskrivelsen til alle Andelshaverne hvor bla. regler og retningslinjer beskrives. Ligeledes kan I finde vores Vedtægter, Vedligeholdelsesplan og forenings vedtægter på hjemmesiden.

1. Møder/intro til Generalforsamlingen:

På vores hjemmeside kan i følge med i hvad bestyrelsen arbejder med - og I er velkommen til at deltage i den første 1/2 time på hvert bestyrelsesmøderne. Bestyrelsesmødernes datoer ligger inde på hjemmesiden og afholdes fra kl. 18.30 – 21.00. Møderne holdes på skift, privat hos de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Ang. vores tidligere referater fra generalforsamlinger ligger de alle inde på vores hjemmeside, sammen med årsrapport, revisionsberetning og valuarrapport. Vi har en lukket Facebookside, som bestyrelsen bruger til at orientere, informere og kontakte andelshaverne og som andelshaverne også kan bruge.

På denne generalforsamling er der nogle pkt. som der skal stemmes om, bla. vores hjertestartere, om hvem der skal betale og et forslag fra Charlotte i nr. 39.

2. Henvendelser fra Andelshavere:

Der har ikke været nogle henvendelser.

3. Salg:

Rørmose Parkvej 36 er blevet købt af Nicola og Christian. Velkommen til jer. Vores venteliste er fuld og sidste bolig blev solgt til en fra ventelisten

4. Telt:

Der blev på sidste generalforsamling besluttet, at købe et nyt partytelt, dette er købt. Det blev brugt til vores sommerfest i sommers.

5. Gartner/OG:

Kommunens gartner kommer regelmæssigt og beskære området ved Fredskoven og tilser søen på Rørmosevej iht. EU-regler om Habitatområdet.

Vi havde nogle udfordringer med vores egne gartner med hensyn til at få rengjort vores fælles gang fliser. OG mente ikke at det med i vores fælles gartner/entreprise pris, men med en ihærdigt indsat bla. fra Annette, lykkedes det os at få dem rensat dog desværre sidst på året.

6. Fælles legepladser:

Begge vores fælles legepladser er blevet renoveret i samarbejde med OG, så vi nu har en flot ny legeplads for de små børn ved Rørmosepark vej og ved Korsbjergvænget for de lidt større, som er godkendt af myndighederne.

7. Gasfyr:

I 2021 fik vi udskiftet vores gamle Gasfyr efter 17 år - med nyt ELCO-gasfyr som nu snart har kørt snart i 2 år. Fyret er med balanceret aftræk, som giver en bedre gas forbrænding og dermed en besparelse. Vi har et godt samarbejde med firmaet Gastech, som servicerer vores fyr. Vi håber, at det har givet nogle besparelser, særlig i den nuværende energikrise.

Hvad fremtiden bringer ved vi ikke, vi håber på at vores område kommer med når der udrulles fjernvarme. Den 3. maj deltog bestyrelsen i et møde om fjernvarme i kommunen. Men der har der været forsinkelser og der er usikkerhed om Farums varmeværk økonomi m.m. Så vi ved ikke hvor sagen står lige nu.

Andelsboligforeningen AB Rørmosen 2

8. CNS-genvækst:

Vores CNS-energi anlæg Nilan genvækst/varmtvandsbeholder er blevet serviceret. Det gik bedre i år med at komme rundt til alle andelshavere. Vores CNS-genvækst anlæg skal serviceres hvert år og hver andelshavere skal tilse sit anlægs filter jævnligt for støv m.m.

9. Gl. Paddeborg:

Den tidligere Paddeborgen ud for Rørmosevej nr. 49 og 47 fungerer godt, som fælles mødested/rekreativt område, som vi med Michaels i nr. 49 har fået etableret. Tak for det Michael.

10. Fælles skur:

Vores fællesskur ved Rørmosevej nr. 63 fungerer godt. Der er købt forskellige haveredskaber, højtryksspuler, vores partytelt, tagsten opbevares der. Men lad nu hver med at sætte alt mulig derned som alligevel skal smides ud.

11. Vedligeholdelsesplan:

Alt træværket på vores 25 andels huse blev malet i sommers jf. vores vedligeholdelsesplan. Dvs. alt træværket, vinduer, sternbrædder og udhængsbrædder. Tak til Stefan i Rørmose Parkvej 24 for support. Bestyrelsen har revideret Vedligeholdelsesplan og følger løbende op diverse vedligeholdelser. Til maj/juni vil vores murer komme et par dage og oprette sålbænke og reparere murværk m.m.

12. Ny bogholder:

Vi har nu samarbejdet med vores ny bogholder i et år Lill. Beck- Hansen og det fungerer godt.

13. Hjertestartere:

Som i alle kan se har vi købt og opsat 2 hjertestartere på henholdsvis Rørmosevej Rørmosevej 51 og Rørmosepark vej 28. Indtil videre er det vores andelsforeningen som har betalt dem, men mere om det senere hvor vi skal stemme om hvem der skal betale. Men tak til Kasper i Rørmosevej 63 for at undervise os i brug af hjertestartere og tak til Tommy i Rørmosevej 61 for opsætning og tilslutning af dem.

14. Arbejdsdage:

Bestyrelsen vil også i år invitere til en arbejdsdag, som bliver lørdag den 13. maj. Kl. 10-14. Opgaverne bliver at få malet vores skur færdig og ryddet op rundt omkring på de grønne arealer. Rense tagrender og sålbænke.

Bestyrelsen vil sørge for øl og vand. Der bliver sat grill op, hvor man kan tilberede sin egen mad. Vi håber der vil være stor tilslutning til dette. Til efteråret forventer vi at indkalde til endnu en arbejdsdag.

15. Festudvalget:

Orientering fra festudvalget.

16. Der er igen i år valg til bestyrelsen:

Malthe Schultz-Petersen Rørmosevej 55 og Peter Larsen Rørmosevej 41 er på valg og modtager genvalg.

Som suppleanter til bestyrelsen stiller Mette Hjul, Rørmosevej 51 og Bettina Helverskov, Rørmosevej 49 op. Birgitte Langer i Rørmosevej 39 ønsker ikke genvalg til suppleantposten

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	
• Uden vedligehold			
• Uden gasfyr, mm			
Vedligehold	110.000	59.035	
• Inkl. Gasfyr, mm.			
Administrationsomkostninger	106.659	80.982	
Istandsættelse, mm.	645.000	568.158	Malerprojekter var billigere end budgetrammen.
• Maling			
• Hjertestartere			
Finansielle omkostninger	425.000	424.195	
• Bidrag & Renter			
Prioritetsgæld	420.000	418.597	
• 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
Boligafgift:	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