

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo

mandag den 04. april 2022 kl. 18.00 – 21.00

I festsalen på Tinderhøj Skole
Fortvej 71, 2610 Rødovre

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab for 2021 til godkendelse.
4. Fremlæggelse af revideret budget for budgetåret 2022 samt fremlæggelse af budget for budgetåret 2023 til godkendelse, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers årlige bidrag.

Bestyrelsen foreslår uændret ejerforeningsbidrag for 2023.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende medlemmer er på valg i 2022:

Mads Frederiksen (Genopstiller)

Oliver Rasmusen (Genopstiller)

Ib Kristiansen (Genopstiller ikke)

Følgende har meddelt deres kandidatur til bestyrelsen:

Jacob Sjø

Peter Kjær Johannesen

Sven Arne Steffensen

6. Valg af to suppleanter:

Emil Skøtt og Ammar Ali.

Sven Arne Steffensen (Hvis han ikke vælges til bestyrelsen)

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Christensen Kjærulff Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

8. Indkomne forslag:

a. Forslag fra Jens Purup om 5 forslag til vedtægtsændringer.

Forslagene kan læses i sin helhed i det udsendte materiale.

9. Eventuelt

Vedlagt er:

- Fuldmagt.
- Bestyrelsens begrundelser for fuldmagt (instruksfuldmagt) til bestyrelsen.
- Årsrapport 2021
- Bestyrelsens forslag til budget 2023 og revideret budget for 2022.
- Forslag.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo



Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Rødovrevej 301 – 323A
2610 Rødovre



Dirch Passers Alle' 76
2000 Frederiksberg

Fuldmagt

Til den ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo den 04. april 2022.

Fuldmagtsgiver:

Undertegnede giver hermed fuldmagt til:



Scan evt. koden og
udfyld fuldmagten
online til bestyrelsen

A: Bestyrelsen _____ eller
(Sæt kryds)

B: Navn: _____
(Blokbogstaver)

Boende: _____
(Blokbogstaver)

Dato: _____

Navn: _____

Lejlighedsadresse: _____
(Blokbogstaver)

Underskrift

Regler for stemmeretten og fuldmagt:

Stemmeretten kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end 1 fuldmagt. Uanset antallet af fuldmagter til bestyrelsen, kan ethvert bestyrelsesmedlem stemme i henhold til en fuldmagt, såfremt at bestyrelsen har oplyst medlemmerne, hvorledes fuldmagten vil blive anvendt. En fuldmagt til bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekaldes ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen.

Fuldmagten til bestyrelsen vil blive anvendt til at stemme "ja" til samtlige forslag på dagsordenen, og "nej" til pkt. 8. A under indkomne forslag samt til at afgive stemme i forbindelse med eventuelle forslag og valg, der måtte blive fremsat og, som måtte komme til afstemning på generalforsamlingen. Bestyrelsens begrundelser er vedhæftet indkaldelsen.

Kundenummer: 8-568



Kære medlemmer

Jf. foreningens vedtægter skal bestyrelsen meddele medlemmerne, hvad en fuldmagt (instruksfuldmagt) til bestyrelsen, vil blive anvendt til. På generalforsamlingen den 04. april 2022 vil fuldmagten blive brugt til at stemme "JA" til alle forslag og "Nej" til hele forslag 8. A under indkomne forslag.

Begrundelse for at stemme nej til forslag fra Jens Purup vedr. vedtægtsændringer

Bestyrelsen har gennemgået de indsendte forslag fra Jens Purup, som forud for gennemgangen er drøftet med foreningens advokat, som er specialiseret inden for foreningsret og ændring af vedtægter. Bestyrelsen har på baggrund af gennemgangen besluttet at stemme **nej** til de fremsendte forslag.

Begrundelse:

- Foreningens advokat har meddelt bestyrelsen, at Fortbo efter hans vurdering ikke skal overgå til normalvedtægten. Vi har mange særbestemmelser, og det hele ville i givet fald blive en lang række fravigelser, så der er intet vundet derved.
- Advokaten meddeler, at Jens Purup's forslag til vedtægtsændringer næppe kan blive tinglyst.
- Advokaten oplyser, at det fremgår af Fortbo's gældende vedtægter, at væsentlige ændringer kræver samtykke fra alle / samtlige panthavere (medlemmerne) med lån i samtlige 132 lejligheder, og at det vil formentligt være umuligt at opnå. Advokaten vurderer Jens Purups forslag at være væsentlige ændringer.
- Formålet med at overgå til normalvedtægten er, at man følger normalvedtægten og ikke har særregler. Hvis man fraviger væsentlige dele i normalvedtægten, er der ingen grund til at overgå til normalvedtægten.
- Retten til at råde over egne stemmer – herunder fuldmagtsafgivelse til bestyrelsen – er en væsentlig forudsætning for den demokratiske proces. Ingen bør eller skal fratages denne ret, som Jens Purup har foreslået.
- Det vil være tidskrævende - og medføre betydelige omkostninger - at søge de foreslåede ændringer tinglyst. Bortset fra enkelte frister må det antages, at de fremsatte forslag som helhed ikke kan gøres til genstand for tinglysning.
- De fremsendte forslag indeholder ikke en økonomisk redegørelse, som man må forvente bliver oplyst ved forslag til en generalforsamling. Medlemmerne ved ikke på forhånd, hvad omkostningerne bliver. Hertil skal vi eventuelt afvikle endnu en generalforsamling inden for 6 uger og igen til næste år.

På baggrund af ovennævnte vil en fuldmagt til bestyrelsen blive anvendt til at stemme nej for samtlige forslag fra Jens Purup.

ÅRSRAPPORT

41304 E/F FORTBO

FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021

This document has esignatur Agreement-ID: 01f71aSynKp247172182

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen

E/F Fortbo

Beliggenhed

Rødovrevej 301-323 A
2610 Rødovre

Matrikelbetegnelse:

18 y, Islev by og sogn

Hjemstedskommune:

Rødovre Kommune

CVR nr.:

28207050

Regnskabsår:

1. januar 2021 - 31. december 2021

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Ringstedgade 24, 1.tv.
4700 Næstved
www.newsec.dk

Bestyrelse

Allan Kirkestrup, formand
Oliver Simon Rasmussen
Sophus Vørsing
Mads Frederiksen

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for E/F Fortbo.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 24. februar 2022

Bestyrelse

Allan Kirkestrup

Formand

Oliver Simon Rasmussen

Sophus Vørsing

Mads Frederiksen

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Fortbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Fortbo for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København V, den 24. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Fortbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Næstved, den 24. februar 2022

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Ursula Bresemann
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Fortbo for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelse i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser

Hensættelser til vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter. I henhold til generalforsamlingsbeslutning vedtages, hvilke beløb der skal hensættes til vedligeholdelse. Dette beløb bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Årets opkrævning tillægges saldoen "henlæggelse til vedligeholdelse" jvf. egenkapitalen. Årets anvendelser på hensættelse til vedligeholdelse posteres direkte på henlæggelsen til vedligeholdelse og indgår således ikke direkte i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		4.509.104	4.509.100	3.609.100
Lejeindtægt kælder - erhvervsleje		55.920	55.000	58.100
Vaskeri		96.425	80.000	82.854
Nøglesalg		10.411	0	12.757
Indtægter i alt		4.671.860	4.644.100	3.762.811
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-179.607	-176.000	-182.979
Faste omkostninger i alt		-179.607	-176.000	-182.979
Forsyning				
El-forbrug		-164.443	-130.000	-133.942
Renovation Rødovre Kommune		-351.777	-351.778	-337.552
Ekstra renovation		-19.616	-25.000	-28.244
Netværk byg, A,b og c.		0	0	-17.935
IT og Telefonudgifter		-55.332	-45.000	-41.584
Forsyning i alt		-591.169	-551.778	-559.256
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-7.011	-15.000	-2.261
Trappevask / Elevator vinduespolering		-52.069	-60.000	-56.813
Artikler fællesarealer		-11.646	-20.000	-14.916
Corona-udgifter		-29.399	-10.000	-42.440
Rengøringsartikler		-13.431	-20.000	0
Renholdelse i alt		-113.556	-125.000	-116.429
Ejendoms kontor & vaskeri				
Ejendomskontoret	1	-1.352.247	-1.241.060	-1.222.758
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-185.626	-145.000	-139.001
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-46.022	-30.000	-72.826
Drift af varmecentral incl. vand		-58.082	-50.000	-80.489
Drift af varmeinstallationer		-3.314	0	0
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-40.123	-10.000	-4.673
Vedligeholdelse elevator og elevatorårn		-81.039	-70.000	-116.559
Drift af indbrudsalarmanlæg		-1.250	-5.000	-2.950
Drift / Leje varmemålere		-12.497	-30.000	-28.138
Drift af vaskeriet		-115.030	-100.000	-120.154
Drift af ejendomskontoret		-70.694	-45.000	-65.264
Ejendoms kontor & vaskeri i alt		-1.965.924	-1.726.060	-1.852.812
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-1.285.811	-1.330.000	-559.218

Resultatopgørelse

	Note	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Administration				
Ejendomsadministration		-175.705	-180.500	-172.006
Anden administration		0	0	-750
Varmeregnskabshonorar		-60.469	-60.500	-54.715
Revisionshonorar, foreninger		-15.650	-18.000	-15.938
Honorarer jura		5.250	-30.000	-28.125
Konsulentbistand		0	-7.000	0
Øvrig administration	3	-86.795	-77.000	-83.160
Administration i alt		-333.369	-373.000	-354.694
Omkostninger i alt		-4.469.435	-4.281.838	-3.625.388
Resultat af primær drift		202.424	362.262	137.423
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-2.036	0	-751
Finansielle poster i alt		-2.036	0	-751
Årets resultat		200.389	362.262	136.672

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		6.417	0
Fælleslån		1.223.266	1.361.166
Varmeregnskab		63.261	0
Vandregnskab		72.877	31.579
Øvrige tilgodehavender		54.206	71.741
Tilgodehavende i alt		1.420.027	1.464.486
Likvider	4	502.697	536.124
Omsætningsaktiver i alt		1.922.723	2.000.610
Aktiver i alt		1.922.723	2.000.610

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		26.661	-236.911
Henlagt vandinstallation overført vedr. år 2019		0	126.900
Årets resultat		200.389	136.672
I alt	5	<u>227.050</u>	<u>26.661</u>
Henlagt til fornyelse af vandmålere/opkrævet ejere		169.254	144.018
Turnusudskiftning vandmålere/ISTA		-67.137	-71.933
Hensatte forpligtelser i alt		<u>102.117</u>	<u>72.086</u>
Egenkapital i alt		<u>329.167</u>	<u>98.746</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		<u>25.740</u>	<u>26.160</u>
Langfristet gæld i alt		<u>25.740</u>	<u>26.160</u>
Kortfristet gæld			
Danske Bank Fælleslån 4816065658		1.223.266	1.348.081
Mellemregning, ejere		0	1.689
Kreditorer		86.397	54.607
El regnskab		25.634	21.212
Varmeregnskab		0	93.123
Skyldige poster		232.521	356.991
Kortfristet gæld i alt		<u>1.567.817</u>	<u>1.875.704</u>
Gæld i alt		<u>1.593.557</u>	<u>1.901.864</u>
Passiver i alt		<u>1.922.724</u>	<u>2.000.610</u>

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
1 Ejendomskontor & vaskeri			
Løn inkl. feriepenge mm.	1.271.531	1.170.000	1.227.859
Overført til vedligeholdelse, ny vandinstallation	-84.900	0	0
Overarbejdsbetaling	0	0	74.285
ATP / AM-bidrag	5.302	6.060	6.185
Lønsumsafgift	81.523	60.000	83.460
AER / kompensation	9.771	5.000	5.613
Kørselsgodtgørelse	0	0	4.069
Reg. af feriepengeforpligtelse	58.025	0	11.328
Lønrefusion	-50.000	-30.000	-219.132
Forsikringer, ejd.funktionærer	3.633	5.000	3.158
Telefon, ejendomsfunktionær	0	0	7.769
Arbejdstøj	38.628	20.000	13.681
Kontorartikler	18.735	5.000	4.483
Ejendomskontor & vaskeri i alt	1.352.247	1.241.060	1.222.758
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	0	0	5.684
Beplantninger	0	0	22.936
Skilte mv.	8.981	0	1.569
Udendørsområde	24.594	0	44.661
Afløb og faldstammer mv.	23.905	0	85
Vinduer og døre	0	0	22.932
Cykelskur	0	0	95.987
Vedligeholdelse bygning	0	0	48.327
Linfoskærme	34.999	0	0
Vedligeholdelse opgange	2.750	0	0
Trapper, repo og gelænder	0	0	127.769
Vand og varmeinstallation	26.488	0	52.554
Nye vandinstallationer 3sal blok A&CN	818.008	900.000	0
Ventilationsanlæg	41.758	50.000	0
Befugtere	0	0	9.297
El-installationer	84.069	100.000	77.356
Dørtelefoner, låse og nøgler	63.928	40.000	27.053
Inventar	0	0	18.974
Diverse vedl. til budgettering	156.331	240.000	4.034
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1.285.811	1.330.000	559.218

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
3 Øvrig administration			
Repræsentation	4.122	0	2.762
Diverse driftsomkostninger	799	2.000	3.749
Generalforsamling	0	2.000	2.081
Møder	7.369	3.000	10.025
Kontorartikler	3.116	5.000	1.379
Fotokopiering og IT	47.320	40.000	37.808
Telefon og porto	7.651	10.000	12.851
Transport	0	5.000	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	16.419	10.000	12.504
Øvrig administration i alt	86.795	77.000	83.160
4 Likvider			
Danske Bank 9444 4816062667	19.219		-1.303
Danske Bank 3001 3001209175	483.478		537.427
Likvider i alt	502.697		536.124
5 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	26.661		-236.911
Øvrige reguleringer	0		126.900
Overført resultat i alt	26.661		-110.011
Årets resultat	200.389		136.672
I alt	227.050		26.661

Allan Kirkestrup

Som Bestyrelsesformand
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-942938047417
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 11:41:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Frederiksen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-811309288809
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 21:05:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sophus Vørsing

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-315101502574
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 15:47:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Oliver Simon Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-038740565425
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 12:03:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ursula Bresemann

Som Administrator
På vegne af Newsec
RID: 50303873
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 09:16:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Buch

Som Revisor
På vegne af BDO
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 07:53:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

BUDGET M. PROGNOSE

41304 E/F FORTBO

FRA 01.01.2022 TIL 31.12.2022

Budgettet er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Administrator:

Ursula Bresemann
45 26 09 48
urb@newsec.dk

Controller:

Bente Asmussen
45 26 02 71
bas@newsec.dk

Budget m/prognose for E/F Fortbo

	Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022	Prognose 2023
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag	4.509.104	4.509.100	3.661.570	3.661.570
Lejeindtægt kælder og erhverv	55.920	55.000	55.000	0
Vaskeri	96.425	80.000	80.000	80.000
Nøglesalg	10.411	0	0	0
Indtægter i alt	4.671.860	4.644.100	3.796.570	3.741.570
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	-179.607	-176.000	-130.000	-130.000
Faste omkostninger i alt	-179.607	-176.000	-130.000	-130.000
Forsyning				
El-forbrug	-164.443	-130.000	-170.000	-170.000
Renovation Rødovre Kommune	-351.777	-351.778	-390.000	-390.000
Ekstra renovation	-19.616	-25.000	-5.000	-5.000
IT og Telefonudgifter	-55.332	-45.000	-40.000	-40.000
Forsyning i alt	-591.169	-551.778	-605.000	-605.000
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning	-7.011	-15.000	-15.000	-15.000
Trappevask / Elevator vinduespolering	-52.069	-60.000	-60.000	-60.000
Skadedyr	0	0	-50.000	0
Artikler fællesarealer	-11.646	-20.000	-20.000	-20.000
Corona-udgifter	-29.399	-10.000	-10.000	-10.000
Rengøringsartikler	-13.431	-20.000	-20.000	-20.000
Renholdelse i alt	-113.556	-125.000	-175.000	-125.000
Ejendomskontor & vaskeri				
Ejendomskontoret	1 -1.352.248	-1.241.060	-1.364.060	-1.364.060
Drift af maskiner og redskaber (brændsto	-185.626	-145.000	-150.000	-150.000
Køb af redskaber over straksafskrivnings	-46.022	-30.000	-30.000	-30.000
Drift af varmecentral incl. vand	-58.082	-50.000	-60.000	-60.000
Drift af varmeinstallationer	-3.314	0	0	0
Drift af køle- og ventilationsanlæg	-40.123	-10.000	-10.000	-10.000
Vedligeholdelse elevator og elevatorårn	-81.039	-70.000	-80.000	-80.000
Drift af indbrudsalarmanlæg	-1.250	-5.000	-5.000	-5.000
Drift / Leje varmemålere	-12.497	-30.000	-20.000	-20.000
Drift af vaskeriet	-115.030	-100.000	-50.000	-50.000
Drift af ejendomskontoret	-70.694	-45.000	-40.000	-40.000
Ejendomskontoret & vaskeri i alt	-1.965.924	-1.726.060	-1.809.060	-1.809.060

Budget m/prognose for E/F Fortbo

		Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022	Prognose 2023
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-1.285.811	-1.330.000	-625.510	-625.510
Administration					
Ejendomsadministration		-175.705	-180.500	-150.000	-150.000
Varmeregnskabshonorar		-60.469	-60.500	-60.000	-60.000
Revisionshonorar, foreninger		-15.650	-18.000	-18.000	-18.000
Honorarer jura		5.250	-30.000	-30.000	-25.000
Konsulentbistand		0	-7.000	-10.000	-10.000
Øvrig administration	3	-86.795	-77.000	-84.000	-84.000
Administration i alt		-333.369	-373.000	-352.000	-347.000
Henlæggelser					
Oversk.vandins.henlagt t.ladestander bil		0	0	0	0
Henlæggelser i alt		0	0	0	0
Omkostninger i alt		-4.469.436	-4.281.838	-3.696.570	-3.641.570
Resultat af primær drift		202.424	362.262	100.000	100.000
Finansielle poster					
Finansielle Udgifter		-2.036	0	0	0
Finansielle poster i alt		-2.036	0	0	0
Periodens resultat		200.388	362.262	100.000	100.000

Fordeling

De budgetterede fællesudgifter fordeles på de enkelte ejerlejligheder, på grundlag af det samlede fordelingstal, som udgør i alt:

2.376

De budgetterede fællesudgifter er pr. fordelingstal beregnet til i alt

1.541

Budgettet skal godkendes på den ordinære generalforsamling

Budget m/prognose for E/F Fortbo

	Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022	Prognose 2023
--	--------------------	----------------	----------------	------------------

Likviditet (se specifikation)

Likviditet, primo				502.697
Årets budgetterede likviditetsændring				-75.000
Budgetteret likviditet, ultimo				<u>427.697</u>

Budget m/prognose for E/F Fortbo

Noter:	Realiseret 2021	Budget 2021	Budget 2022	Prognose 2023
1 Ejendomskontoret & vaskeri				
Ejendomskontoret	1.186.631	1.170.000	1.240.000	1.240.000
ATP / AM-bidrag	5.302	6.060	6.060	6.060
Lønsumsafgift	81.523	60.000	80.000	80.000
AER / kompensation	9.771	5.000	5.000	5.000
Reg. af feriepengeforpligtelse	58.025	0	0	0
Lønrefusion	-50.000	-30.000	0	0
Forsikringer, ejd.funktionærer	3.633	5.000	5.000	5.000
Telefon, ejendomsfunktionær	0	0	8.000	8.000
Arbejdstøj	38.628	20.000	15.000	15.000
Kontorartikler	18.735	5.000	5.000	5.000
Ejendomskontoret & vaskeri i alt	1.352.248	1.241.060	1.364.060	1.364.060
2 Vedligeholdelse og forbedringer				
Skilte mv.	8.981	0	0	0
Udendørsområde	24.594	0	0	0
Afløb og faldstammer mv.	23.905	0	0	0
Linfoskærme	34.999	0	0	0
Vedligeholdelse opgange	2.750	0	0	0
Vand og varmeinstallation	26.488	0	0	0
Nye vandinstallationer 3sal blok A&CN	818.008	900.000	0	0
Ventilationsanlæg	41.758	50.000	25.000	25.000
El-installationer	84.069	100.000	0	0
El ladestandere til bil	0	0	105.000	0
Dørtelefoner, låse og nøgler	63.928	40.000	0	0
Diverse vedl. til budgettering	156.331	240.000	495.510	600.510
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1.285.811	1.330.000	625.510	625.510
3 Øvrig administration				
Repræsentation	4.122	0	0	0
Diverse driftsomkostninger	799	2.000	2.000	2.000
Generalforsamling	0	2.000	2.000	2.000
Møder	7.369	3.000	5.000	5.000
Kontorartikler	3.116	5.000	5.000	5.000
Fotokopiering og IT	47.320	40.000	40.000	40.000
Telefon og porto	7.651	10.000	10.000	10.000
Transport	0	5.000	5.000	5.000
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	16.419	10.000	15.000	15.000
Øvrig administration i alt	86.795	77.000	84.000	84.000

Likviditetsbudget

Årets resultat pr. 31.12.2022	100.000
Regulering for poster uden likvid virkning for årets resultat	
Ændring i andre tilgodehavender	0
Ændring i anden gæld	-175.000
Regulering i alt	-175.000
Likviditet til/fra driften	-75.000
Investering	
Likviditet til/fra projekter	0
Finansiering	
Likviditet til finansiering	0
Årets budgetterede likviditet	-75.000
Likvider, primo	502.697
Budgetteret likviditet, ultimo	427.697

Indkomne forslag 8. A

Forslag til vedtægtsændringer til behandling på den ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Fortbo april 2022.

Forslagene til vedtægtsændringer har samlet set til formål at fremme medlemsdemokratiet i foreningen. De er ikke udtryk for mistillid til bestyrelsen, men derimod udtryk for et ønske om at fjerne nogle uhensigtsmæssige bestemmelser i vedtægterne, som i dag begrænser medlemmernes deltagelse i den aktive demokratiske beslutningsproces.

Forslag 1. Revision af gældende vedtægt

Det foreslås, at der gennemføres en gennemgribende revision af foreningens vedtægter med udgangspunkt i Normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger. På generalforsamlingen nedsættes et vedtægtsudvalg bestående af bestyrelsens formand, 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 ejere valgt af generalforsamlingen. Udvalget skal fremlægge et nyt sæt vedtægter til godkendelse på generalforsamlingen i 2023.

Baggrund

Foreningens vedtægter afviger på en lang række punkter fra den Normalvedtægt for ejerlejlighedsforeninger, der er udstedt i medfør af loven om ejerlejligheder (lov nr. 908 af 18. juni 2020) (bilag 1). Det fremgår af loven, at normalvedtægten gælder, hvis nogle forhold ikke er udtømmende reguleret i en særvedtægt, idet normalvedtægten her udgør en tilbagefaldsregel. Det vil sige, at hvor foreningens nugældende vedtægter ikke er dækkende gælder Normalvedtægten.

Advokatfirmaet Plesner oplyser på sin hjemmeside¹, man med den nye normalvedtægts brede omfang må forvente, ”at en væsentlig del af den nye normalvedtægts bestemmelser vil finde anvendelse i mange ejerforeninger. Idet normalvedtægten gælder medmindre den er fraveget ved gyldig beslutning, kan vi anbefale, at det tydeligt fremgår af nye særvedtægter, hvornår der er tale om en eventuel fravigelse af normalvedtægten indhold, ligesom et eftersyn af eksisterende vedtægter kan anbefales.”

På en lang række punkter fraviger vedtægterne for vores forening normalvedtægten uden at der er nogen saglig begrundelse herfor. Desuden er der i den nye normalvedtægt nye bestemmelser, som det vil være hensigtsmæssigt at få ind i vedtægterne. Det gælder fx bestemmelser bod og eksklusion i sager, hvor en ejer gentagne gange gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse. Herudover er der i normalvedtægten bestemmelser om hæftelse, klarere retningslinjer for forskellige beslutningskategorier (almindeligt flertal og kvalificeret flertal) m.fl.

Endelig er der bestemmelser i normalvedtægten om valg af bestyrelse og indsendelse af forslag, som i forhold til de gældende bestemmelser i foreningens vedtægt, vil øge medlemsdemokratiet. Bl.a. fremgår det af normalvedtægten, at generalforsamlingen skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel og højst 8 ugers varsel. I de gældende vedtægter er

1 https://www.plesner.com/insights/artikler/2021/01/ny-normalvedtaegt-for-ejerforeninger?sc_lang=da-DK

fristen 14 dage og det er et meget kort varsel i forhold til medlemmernes planlægning af deltagelse, forberedelser mv. Desuden står det i normalvedtægten, at forslag til behandling på generalforsamlingen skal fremsendes til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen. I dag kan det være op til 3 måneder før generalforsamlingen, da forslag skal sendes til bestyrelsen inden den 20. januar samme år som generalforsamlingens afholdelse.

I forbindelse med den seneste generalforsamlingsudsættelse til 16. september, gik der næsten 8 måneder fra fristen til generalforsamlingens afholdelse. Det var en nødsituation pga corona, men også i fremtiden kan opstå situationer, hvor det vil være nødvendigt at udsætte generalforsamlingen. Der skal der ikke være en tidlig datolagt frist, men en almindelig frist på 3 uger, sådan som det er normalt i de allerfleste ejerforeninger.

Endelig er der i normalvedtægten ingen bestemmelse for hvornår man kan opstille til bestyrelsen, og det kan man derfor gøre op til og på selve generalforsamlingen. Der er ikke nogen reel juridisk begrundelse for, at man som i dag skal meddele sit kandidatur flere måneder før generalforsamlingen. Ved ikke at have en frist, øger man fleksibiliteten og medlemsdemokratiet, ligesom det kan være nemmere at motivere kommende kandidater til bestyrelsen til at stille op.

Det vil stadig være muligt med særbestemmelser i de kommende vedtægter, men de bør begrænses til få velbegrundede og helt specifikke lokale forhold.

Midlertidige ændringer af gældende vedtægter.

Indtil der på generalforsamlingen 2023 kan tages stilling til moderniserede og reviderede vedtægter, foreslås det, at generalforsamlingen allerede nu beslutter at fjerne eller ændre uhensigtsmæssige bestemmelser i de gældende vedtægter. Datoen i parentes henviser godkendelsesdatoen, idet der en samlet vedtægt godkendt i 2005, og nyere ændringer, der er godkendt i hhv. 2017 og 2018. Ændringerne fremgår særskilt på foreningens hjemmeside).

Forslag 2. Vedtægtens afsnit 10 punkt 4 (11. april 2005)

Bestemmelsens gældende ordlyd:

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst **4 ugers** varsel.

Begrundelse:

I de gældende vedtægter er fristen 14 dage og det er et meget kort varsel i forhold til medlemmernes planlægning af deltagelse, forberedelser mv. Hensigten må være, at få flest mulige medlemmer til at forholde sig indkaldelse og dagsorden, samt at deltage i generalforsamlingen. Det foreslås derfor, at indkaldelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel i overensstemmelse med normalvedtægten.

Forslag 3. Vedtægtens punkt 10 afsnit 7 (23. marts 2018):

Bestemmelsens gældende ordlyd:

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest d. 20. januar i samme år som afholdelse af generalforsamlingen ved fremsendelse til mailadressen: mail@fortbo.dk eller til formandens privatadresse.

Foreslås ændret til (ændring fremhævet):

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde **senest 3 uger før afholdelse af generalforsamling** ved fremsendelse til mailadressen: mail@fortbo.dk eller til formandens privatadresse.

Begrundelse:

Der henvises til begrundelsen under forslag 1 og normalvedtægten. Der ses ikke at være nogen begrundelse for at fristen for indsendelse af forslag til behandling på generalforsamlingen, ligger så lang tid før generalforsamlingen og før medlemmerne har modtaget indkaldelse og dagsorden til generalforsamlingen. Reelt forhindrer det medlemmerne i inden generalforsamlingen at stille ændringsforslag eller andre forslag til behandling på generalforsamlingen, da man kort efter årsskiftet hverken har oversigt over foreningens økonomi, vedligeholdelsesplan, bestyrelsens eventuelle forslag eller andre aktuelle forhold vedr. foreningen.

Forslag 4. Vedtægtens punkt 12 afsnit 5 (1. maj 2017):

Bestemmelsens gældende ordlyd:

”Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end 1 fuldmagt. Uanset antallet af fuldmagter til bestyrelsen, kan ethvert bestyrelsesmedlem stemme i henhold til 1 fuldmagt. Det er en betingelse for bestyrelsens udøvelse af stemmeret i henhold til en fuldmagt, at bestyrelsen har oplyst medlemmerne, hvorledes fuldmagten vil blive anvendt. En fuldmagt til bestyrelsen kan til enhver tid tilbagekaldes ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen.”

Muligheden for at afgive fuldmagt til bestyrelsen foreslås slettet og bestemmelsen lyder herefter:

”Stemmeafgivning kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end 1 fuldmagt.”

Begrundelse:

Der er i dag ikke nogen begrænsning af, hvor mange fuldmagter bestyrelsen kan indhente fra medlemmer, der ikke deltager i generalforsamlingen. Det betyder, at et flertal af fremmødte medlemmer kan opleve, at de blive nedstemt ved bestyrelsens anvendelse af et stort antal fuldmagter ved afstemningerne.

Ved seneste generalforsamling i 2021 havde bestyrelsen 50 fuldmagter, som udgjorde et stort flertal set i forhold til, at der i alt inkl. fuldmagter var 87 repræsenterede ejere på generalforsamlingen. I 2020 var det 69 fuldmagter og generalforsamlingen var reelt overflødig set fra de fremmødtes synspunkt. Der er derfor betydelige risiko for misbrug af fuldmagtsstemmer og for at det direkte demokrati sættes ud af spillet. Det er meget demotiverende for de fremmødte, hvis vigtige spørgsmål og valg ses som afgjorte på forhånd.

Muligheden for at bestyrelsen kan modtage et ubegrænset antal stemmer er formentlig heller ikke er lovlig. I en sag om fuldmagter i Halsnæs Vandforsyning, afgjorde retten den 13. februar 2018, at bestemmelse om afgivelse af fuldmagter til bestyrelsen skulle fjernes og at hvert medlem kun kan modtage en fuldmagt fra et andet medlem.

Desuden skriver tidligere professor og jur.dr. Ole Hasselbalch i bogen ”Foreningsret”:

”Der opstår et problem, såfremt fuldmagter præsenteres i meget stort tal.

Generalforsamlingen skal være et forum, hvor beslutningerne formes på baggrund af en fri debat. Efter argumentationernes slibning imod hinanden udkrystalliseres forsamlingens endelige stillingtagen. Hele denne proces sættes ud af funktion, såfremt ”fuldmagtsstemmerne” bliver for mange.

Som det er i dag, kan der – begrundet eller ubegrundet – opstå mistanke om at bestyrelsen misbruger fuldmagterne til at fremme sine egne forslag og valg. Resultatet at medlemsdemokratiet sættes ud af kraft og at generalforsamlingen risikerer at ende som en skueproces, hvor de aktive og fremmødte ejere vil opleve at de er sat uden for indflydelse.

Det er vigtigt at bestyrelsen i stedet for at indhente fuldmagter arbejder på stor direkte deltagelse i generalforsamling ved at motivere og opfordre til deltagelse. Det er ved fremmøde man deltager i den demokratiske beslutningsproces. Derfor opfordres bestyrelsen allerede nu til den kommende ordinære generalforsamling at begrænse indhentning og anvendelse af fuldmagter.

Forslag 5. Vedtægtens punkt 15 afsnit 1 (13. marts 2018):

Bestemmelsens gældende ordlyd:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, og vælges for 2 år, således at 3 medlemmer afgår i lige år og de resterende 2 medlemmer afgår i ulige år. Genvælg kan finde sted. Suppleanter afgår hvert år. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 5 kan bestyrelsen supplere sig med en af de valgte suppleanter. Kandidater, som ønsker at opnå valg til bestyrelsen, skal meddele deres kandidatur til bestyrelsen med samme frister som er gældende for indsendelse af forslag til generalforsamlingsbeslutning. Medlemmer, som ikke er opstillet kan ikke vælges.

Det foreslås at de to sidste punktummer slettes og "kan" ændres til "skal" i sidste punktum, så bestemmelsen lyder:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen består af 5 medlemmer, og vælges for 2 år, således at 3 medlemmer afgår i lige år og de resterende 2 medlemmer afgår i ulige år. Genvælg kan finde sted. Suppleanter afgår hvert år. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 5 **skal** bestyrelsen supplere sig med en af de valgte suppleanter.

Begrundelse:

Der henvises til begrundelsen under forslag 1 og normalvedtægten. Vi bør allerede nu fjerne fristen for opstilling af kandidater til bestyrelsen, da det kan opleves som en urimelig hindring af rekruttering af kandidater uden for bestyrelsens kreds. Kandidater kan ved en godkendelse af forslaget melde sig op til og på selve generalforsamlingen.

Desuden er det præciseret at bestyrelsen skal supplere sig med en af de valgte suppleanter såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer kommer under 5. Nu står det som en mulighed ikke et krav. Det skal være et krav.

! Normalvedtægten udsendes ikke, men kan læses her.....

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1738>