

**Ejerforeningen Tårnby Vænge**

CVR-nr. 33 68 90 39

Amager Landvej 82 A-B

2770 Kastrup



**Årsrapport 2022**

## Virksomhedsoplysninger

Ejerforeningen	<p>Ejerforeningen Tårnby Vænge, CVR-nr. 33 68 90 39 Registreret i CVR som en frivillig forening.</p> <p>Hjemstedskommune er Tårnby Kommune.</p> <p>Moderejendommen for ejerlejlighederne har Kommune nr. 185 (Tårnby Kommune) og ejendomsnummer 2802.</p> <p>Ejendommen har matrikel nr. 16 BB Tårnby By, Korsvejen Beliggende Amager Landevej 82 A-B, 2770 Kastrup.</p> <p>Ejerforeningen omfatter 14 lejligheder med et samlet fordelingstal på 200.</p>
Bestyrelse	<p>Formand Lasse Birlie Jimmy Jensen Agustina Aquirre Fernando</p> <p>Ramesh Kumar Bhardwaj</p>
Bank	<p>Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1750 København V.</p> <p>Reg.nr. 5479 Konto.nr. 3291992</p>
Administrator	Ejerforeningen administreres af bestyrelsen.
Revisor	Regnskabet bliver revideret i henhold til generalforsamlingens valg af revisor.

## Ledelsesberetning

Hovedaktivitet	Foreningens hovedaktivitet er administration af moderejendommens drift i lighed med øvrige år.
Udvikling i året	Ejendommens drift har været tilfredsstillende og årets underskud foreslås overført til næste år.  Der henvises til særskilt ledelsesberetning, som afgives på ordinær generalforsamling 17.07 2023.
Efterfølgende begivenheder	Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 inkl. ledelsesberetningen for foreningen.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, foreningens vedtægter samt almindelig anerkendt regnskabspraksis, og er aflagt i danske kroner efter regnskabsklasse A.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter bestyrelsens opfattelse et retvisende billede af aktiver, passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Regnskabet bliver revideret i henhold til generalforsamlingens valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, 17. juli 2023.

---

Formand Lasse Birlie

---

Jimmy Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling

Tårnby, 17. juli 2023.

---

Dirigent

Regnskabet er gennemgået af regnskabssagkyndig.

Tårnby, 2023.



---

Revisor

## Resultatopgørelse

	Note	2022
<b>Ordinære indtægter</b>		
Opkrævning fællesudgifter	1	426.144,00
Opkrævning TV-pakke	1	30.472,00
Opkrævning Dansk Net	1	38.340,00
Opkrævede låneydelser	1	0,00
Opkrævet ekstraordinært	1	0,00
Opkrævede indtægter iht. godkendt budget		494.956,00
<b>Øvrige indtægter</b>		
Andre indtægter		2.400,00
Øvrige indtægter i alt		2.400,00
<b>Indtægter i alt</b>		<b>497.356,00</b>
<b>Ordinære driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat		15.270,00
Forsikringer		40.446,03
Renholdelse		28.552,50
TV-pakke		27.808,11
Dansk Net		33.660,00
Copy Dan		3.927,22
Ordinære driftsomkostninger i alt		149.663,86
<b>Forbrugsafhængige driftsomkostninger</b>		
Vand		72.913,32
El		14.022,07
Forbrugsafhængige driftsomkostninger i alt		86.935,39
<b>Vedligeholdelse</b>		
Småanskaffelser, planter m.v.		1.281,27
Murer		5.500,00
Snedker		1.000,00
Målere, stigsstreng, vandrør		205.178,78
Låse		2.293,75
Elektriker		10.593,75
Teknisk gennemgang/fugtmålinger		5.625,00
Eftersyn og rep af naturgasfy		9.178,75
Vedligeholdelse i alt		240.651,30
<b>Administration</b>		
Generalforsamling og bestyrelsesmøder mv.		2.964,60
Regnskabsudarbejdelse		25.000,00
Varmeregnskab		1.924,06
Bank og NETS gebyrer		4.497,07
Administration i alt		34.385,73
<b>Låneydelser på fælleslån ejerforeningen hæfter for</b>		
Låneydelser i alt		0,00
<b>Udgifter i alt</b>		<b>511.636,28</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14.280,28</b>

## Balance

		Note	31.12.2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavende vedr. taglån</b>			
Samlet tilgodehavende vedr. taglån	0,00		0,00
<b>Tilgodehavender vedr. fællesbidrag og varme</b>			
Restancer	2.593,99	2	
Tilgodehavender vedr. aconto fællesbidrag mv.	2.593,99		2.593,99
<b>Igangværende varme- og vandregnskab:</b>			
Aconto opkrævet	122.284,00	3	
Faktisk forbrug i året	-144.996,51	3	
Varmeregnskab netto	22.712,48		22.712,48
<b>Øvrige tilgodehavender</b>			
Periodiserede udgifter	8.187,38		
Øvrige tilgodehavender i alt	8.187,38		8.187,38
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			<b>33.493,85</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Driftskonto Nykredit Bank 5479 3291992	240.584,63		
<b>Likvide beholdninger i alt</b>			<b>240.584,63</b>
<b>Aktiver i alt</b>			<b>274.078,48</b>

## Balance

	Note	31.12.2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital primo	284.572,51	
Årets resultat	-14.280,28	
Egenkapital ultimo	270.292,23	270.292,23
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>270.292,23</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Spar Nord taglån primo saldo	0,00	
Årets afdrag	0,00	
Spar Nord taglån ultimo saldo	0,00	0,00
<b>Hensættelser</b>		
Honorar varmeregnskab 2022	3.786,25	
Hensættelser i alt	3.786,25	3.786,25
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.786,25</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>274.078,48</b>

## Noter

### Note 1 – Opkrævede fællesbidrag mv. for 2022 iht. godkendt budget og beslutning på ekstraordinær generalforsamling

Ejl. Nr.	Fælles	Lån tag	Ekstra opkræv	
1	34.212	-	-	
2	27.410	-	-	
3	32.076	-	-	
4	27.804	-	-	
5	31.621	-	-	
6	27.804	-	-	
7	38.496	-	-	
8	27.804	-	-	
9	27.804	-	-	
10	27.804	-	-	
11	27.804	-	-	
12	27.804	-	-	
13	29.599		-	
14	38.496	-	-	
	<b>426.144</b>	-	-	

### Note 2 – Forudbetalinger og restancer

Ejl. Nr.	Restance	Forud		Netto
	<b>13.375,99</b>	<b>-10.782,00</b>		<b>2.593,99</b>

### Note 3 – Varme- og vandregnskab 2022

Varmeregnskab 2021			
Ejl. Nr.	Aconto indbetalt	Forbrugt	Udbetales / opkræves
	<b>-122284,00</b>	<b>144.996,48</b>	<b>22.712,48</b>



**Budget 2023****Ordinære indtægter**

Fællesbidrag	355.992,00
Opkrævede låneydelser	-
<u>Opkrævede indtægter iht. godkendt budget</u>	<u>-</u>

**Øvrige indtægter**

Øvrige indtægter	2.000,00
<u>Øvrige indtægter i alt</u>	<u>2.000,00</u>

**Indtægter i alt****357.992,00****Ordinære driftsomkostninger**

Ejendomsskat	18.000,00
Forsikringer	45.000,00
Renholdelse	30.100,00
<u>Ordinære driftsomkostninger i alt</u>	<u>93.100,00</u>

**Forbrugsafhængige driftsomkostninger**

Vand	-
El	20.000,00
<u>Forbrugsafhængige driftsomkostninger i alt</u>	<u>20.000,00</u>

**Vedligeholdelse**

Løbende drift	50.000,00
<u>Vedligeholdelse i alt</u>	<u>50.000,00</u>

**Administration**

Generalforsamling og bestyrelsesmøder	4.000,00
Regnskabsudarbejdelse 2022	25.000,00
Regnskabsudarbejdelse 2023	15.000,00
Administration	35.000,00
Varmeregnskab Brunata	4.000,00
Bank og NETS gebyrer	4.000,00
<u>Administration i alt</u>	<u>87.000,00</u>

**Ekstraordinær vedligeholdelse**

Udskiftning vandrør loft	110.000,00
Facaderenovering	100.000,00
<u>Ekstraordinær vedligeholdelse</u>	<u>210.000,00</u>

**Udgifter i alt****460.100,00****Resultat****-102.108,00**

Referat af Generalforsamling d. 17.07.23

Det bekræftes af fremmødte deltagere at generalforsamling er lovligt indkaldt.

Jimmy vælges til ordstyrer

Mødet igangsættes.

Alle tilstedeværende præsenterer sig:

Følgende lejligheder er præsenteret ved generalforsamlingen:

Amager Landevej 82b st.th.

Amager Landevej 82b 2.th.

Amager Landevej 82b 3. sal.

Amager Landevej 82a 3. sal.

Amager Landevej 82a 1. th.

Amager Landevej 82a st. th.

Formandens beretning godkendes

Årsregnskabet 2022 godkendes.

Budget 2023 godkendes

Forslag drøftet:

Indkomne forslag fra bestyrelsen:

- Vandrør på loftet til ca. kr. 130.000 inkl. Moms. Der er opbakning til projektet igangsættes. Da tilbuddet er lidt ældre tages der forbehold for evt. mindre prisændring, dette accepteres ligeledes af de fremmødte.
- Der bedes frigives kr. 100.000 til at opstarte af facaderenovering og sålbænke- Der er opbakning til projektet startes
- Der er også opbakning til at bruge yderligere kr. 100.000 i 2024 til at fortsætte facaderenovering.
- Bestyrelsen anbefaler at vi fortsat kører en stram økonomistyring, dette er der ligeledes opbakning omkring.
- Håndtering af storaffald – evt. bruge det store rum, det arbejdes der lidt videre med i bestyrelsen.

Indkomne forslag fra beboere

- Poul beder om der indskærpes at folk udlufter deres boliger med fuldt flow dagligt og sørger for udluftning under madlavning og tøjttørring mm. Beboere der ikke har emhætter bør anskaffe sådanne.
- Det drøftes at skægkræ er blevet meget udbredt i foreningen. Det aftales der nedsættes en arbejdsgruppe som vil arbejde med problemet i form af at udlægge ædegift samt informere beboere om muligheden for at få hjælp med bekæmpelsen. Bestyrelsen ser gerne nogle henvender sig for at hjælpe.
- Træhegnet er medtaget imod kommunens grund, Jimmy tager kontakt til kommunen og hører til om vi fortsat kan forvente at kommunen vil udskifte rådne brædder.
- Trappeløb er efterhånden lidt slidte i malingen og bestyrelsen tager det til eftertragtning.
- Dørtelefonen er lidt slidt og bør efterses, bestyrelsen får ved lejlighed kigget på disse.
- Ledning der er løsthængende ved 82A sttv bør fastgøres, bestyrelsen kigger på dette.
- Edderkoppespind og støv i lofter i opgangen bør fjernes af beboere ved lejlighed, og beboere der benytter borde i gården bør tørre af efter sig.
- Larm i opgangen er et generelt problem, opgangen bør ikke bruges til længere samtaler og leg, og der skal tages hensyn til andre beboere. Der bør især efter kl. 22.00 være et minimum af støj.
- Beboere i 82A stth ønsker at få et CVR nummer og drive en neglesalon i hjemmet, Bestyrelsen og fremmødte er alle enige om at give det en prøveperiode til næste Generalforsamling. Det forudsættes at lovgivning omkring dansk arbejdsmiljø overholdes, Det påhviler ejer selv at sikre sig dette.

#### Valg til Bestyrelsen:

- Jimmy stiller op til genvalg som næstformand og genvælges.
- Kumar er på valg som menigt bestyrelsesmedlem – Nikolaj i 82A stth melder sig og vælges ind som afløser for Kumar.
- Aminata trækker sig som suppleant og erstattes af Marc fra 82B stth.

#### Arbejdsdag:


- Arbejdsdag 2023 er suspenderet, alle beboere opfordres til at foreslå afgrænsede fælles opgaver, samt at søge frivillige hænder til disse.

#### Eventuelt:

- Skostativer bør tages ind af beboere på rengøringsdagen.
- Vinduer trænger til pudsning og bestyrelsen undersøger en løsning omkring vinduespudsning fra det firma der står for vores ejendomsservice. Aminata kender desuden en der pudser vinduer og hører til en pris.

#### Godkendt Referat

Lasse Birlie.

2.8.23  


Jimmy Druedal Jensen

Jimmy D. Jensen  
 2.8.23

## Formandens beretning 2022

Året 2022 bød på et skifte på formandsposten, Poul Dybbro trådte tilbage,  
Tak til Poul for hans store arbejde for ejerforeningen.

Årets store projekt var udskiftning af vandrør/ stigestreng i opgang 82 A,  
Højre og venstre side samt 82 B venstre side.

I samme ombæring blev der monteret vandmålere på koldt og varmt vand  
I køkken samt på toiletterne. Vandforbruget er fremover forbrugsafregnet  
Ligesom varmemåleren. Vandregnskabet følger kalenderåret og afregnes  
Samtidig med varmeregnskabet. Første vandregnskab foreligger foråret 2024,  
Og dækker undtagelsesvis over 13 måneder ( December 2022 er med )

Vi har lavet en aftale med Charlotte Hersbro som pr. 1 Januar 2023 indtræder  
Som administrator, dette for at lette kasserer arbejdet i bestyrelsen betragteligt,  
Vi har store forventninger til samarbejdet.

Mulbjerg ejendomsservice som står for trappevask og snerydning ( når det er aktuelt )  
Klipper fremover vores hæk 1 gang om året, første gang bliver medio August 2023,  
De bortskaffer også hækaffaldet og vi syntes de har givet os en rimelig pris.

Vi har alle fået et brev i e-boks om tilslutning til fjernvarme, året 2027 bliver estimeret  
men det er kun et estimat og meget kan ændre sig så det både kan blive tidligere og  
senere. Vi vil i bestyrelsen være opmærksomme på at vi har en fornuftig opsparing  
stående så vi kan finansiere projektet uden at skulle optage lån.

Tilslutning til fjernvarme skal først godkendes på en kommende generalforsamling.

Vh

Lasse Birlie, formand

Jimmy Jensen, næstformand