

## **BESTYRELSENS BERETNING**

1. januar 2013 – 31. december 2013

### **Ordinær generalforsamling.**

Den 18. april 2013 afholdtes ordinær generalforsamling for Høje Hasseris Andelsboligforening. Af foreningens 29 andelshavere var mødt 20 andelshavere, medens 6 var repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsen havde to forslag til vedtægtsændringer:

1. **§ 3. Stk. 2.** Hvor der tilføjes, at en andelshaver har dog ret til ejerskab af to boliger i op til to år, såfremt det skyldes ombytning til anden bolig i vor egen andelsboligforening.

Således at man ikke stilles ringere end de der flytter ud af bebyggelsen.

**Forslaget blev vedtaget enstemmigt.**

2. **§ 12. Stk. 1.** Her tilføjes: Alle huslejeaftaler eller ændringer i samme, skal inden ikrafttrædelsen forelægges og godkendes af bestyrelsen.

**Forslaget blev vedtaget med stemmerne, 24 for og 2 imod.**

Beretningen for Andelsboligforeningen blev enstemmigt godkendt, medens dette års regnskab og budget for kommende år blev vedtaget med stemmerne 24 for og 2 imod.

På valg til bestyrelsen var sekretæren Oluf R. Madsen, samt Ib Bjarne Jørgensen og Jens Mølgaard Nielsen som suppleanter. Oluf R. Madsen og Jens Mølgaard blev genvalgt, medens Ib Bjarne Jørgensen ikke ønskede genvalg, i stedet blev foreslået og valgt til suppleant N. C. Petersen. Alle valg var enstemmigt.

Efterfølgende konstituerede bestyrelsen sig med Erling Henningsen som formand, Knud Petersen som næstformand, og Oluf R. Madsen som sekretær samt suppleanterne N. C. Petersen og Jens Mølgaard Nielsen.

### **Bestyrelsesarbejdet.**

Bestyrelsen har i 2013 afholdt 4 bestyrelsesmøder, hvor man har taget stilling til den daglige drift i årets løb.

Bestyrelsen har fortsat valgt, at fordele det administrative arbejde imellem sig.

I maj 2013 rundsendte bestyrelsen en skrivelse for at indskærpe:

1. Gæsteparkering er til gæster.
2. Garager er til biler, og alle skal holde dem rydelige, da de er fælles med naboerne, nogle beboere har endda fået en reminder, men stadig uden at man retter sig efter det, det skal derfor igen indskærpes, at der skal vises hensyn til naboer, og vores husorden **skal overholdes.**
3. Cykler skal parkeres i cykelskure eller i ens garage. Cykelparkering udenfor cykelskure er kun til gæster.

Alle bør kende husordenen, og den skal overholdes, idet vi alle har købt andelsbeviset på disse betingelser.

De væsentligste vedligeholdelsesarbejder i 2013, har fortsat drejet sig om de forskellige vandskader, årsagen til det indtrængende vand, har ikke kunnet lokaliseres, men her i februar 2014 er problemet tilsyneladende løst, ved at man fandt huller i dugen under terrassen hos overboen, hvilket indikerer at det er utrolig vigtigt man kun bruger ”godkendte” håndværkere til reparationer på træværker på terrassebundene.

Desuden har vi fået algebehandlet alle husblokke og muren omkring vor bebyggelse.

I begyndelsen af 2014 har vi endelig fået installeret den nye vandpumpe, så alle beboere nu skulle have normal vandtryk på hanerne?

Vi håber alle andelshavere har været inde og se den flotte hjemmeside, som vi har fået bygget op i løbet af 2013? Bestyrelsen håber den virkelig vil være til glæde for alle beboere og at den evt. kan gøre vores andelsboligforening mere attraktiv.

Det er N. C. Petersen der har æren for dette, og han er fortsat vor ”Webmaster”. En stor tak for dette store og flotte stykke arbejde.

Desuden har vi fået forhandlet vore forsikringspræmier, så vi fremover sparer ca. kr. 18.000 pr. år. Sådan vil bestyrelsen fortsat løbende undersøge muligheden for besparelser på de forskellige områder.

### **Lånesituationen.**

På grund af den nye renteswap som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012, vil der fra 1. januar 2014 være en årlig besparelse på huslejen på ca. kr. 440.000. Bestyrelsen foreslår at der hensættes lidt til stigninger der sker og til etablering af et driftsoverskud til afvikling af tidligere underskud og til indfrielse af vor kassekredit. De øvrige ca. kr. 400.000 bruges til nedsættelse af den fremtidige husleje, hvilket betyder en besparelse pr. måned for den enkelte lejlighed i størrelsesordenen ca. kr. 600 til kr. 1300.

Da vi nu har boet her i 10 år, og alle budgetter har været baseret på nutidskroner, foreslår bestyrelsen, at udgifterne til fællesudgifter forhøjes med kr. 100,00 pr. lejlighed pr. måned. Vi må forvente at der kommer flere og flere reparationer og til højere pris.

I 2015 udløber der igen en ”renteswap” på vort mindste lån på ca. kr. 7.000.000 som samtidig skal fornyes. Den nuværende renteswap betyder at vi betaler 3.72% i rente. Vi kan i dag vælge, at forny denne renteswap så vi fra 2016 skal betale ca. 2,5%. Der vil så igen fra 2016 være ca. kr. 100.000 at spare på huslejen, og vi vil fortsat kunne forvente afdragsfrihed.. Alternativt kan vi vente til udgangen af 2015, og så håbe renten er lavere og at vi fortsat kan få afdragsfrihed?

### **Regnskab.**

Andelsforeningens regnskab for 2013 endte med et overskud på kr. 707, mod budgetteret et underskud på kr. 2.904. Så en ekstrem lille afvigelse, der vidner om, at den stramme styring som bestyrelsen altid tilstræber virker perfekt.

Bestyrelsen har valgt at fremføre dette overskud til egenkapitalen, til delvis dækning af tidligere underskud.

Af balancen fremgår det, at aktiverne er faldet med kr. 83.135 til kr. 74.014.375, hvilket skyldes mindre tilgodehavender og mindre likvider.

På passivside ses det, at egenkapitalen er steget med kr. 2.699.558 til kr. 19.296.796. Dette skyldes at den negative værdi af vores renteswap er faldet til lidt over 5. mill. kr. pr. 31. december 2013, og den negative værdi skal medregnes i egenkapitalen, selvom den kun har betydning, hvis vi indfrier vores renteswap inden udløb. Ved udløb er renteswapens værdi altid lig kr. 0.

Andelsværdiberegningen efter anskaffelsessum viser herefter, at værdien pr. indskudt krone er 1,024, medens andelsværdiberegningen efter ejendomsværdi er steget fra 1,20591 til 1,475 pr. indskudt krone, hvilket er en stigning på 22,24 %. Stigningen skyldes faldet i det beløb, det vil koste, at indfri vores renteswap, som i henhold til loven fra 2010 skal medtages i regnskabet og i værdiberegningen, når vi har valgt at værdiansætte ud fra den offentlige vurdering.

**Aalborg, den 18. marts 2014**

Erling Henningsen  
Formand

Knud Petersen  
Næstformand

Oluf R. Madsen  
Sekretær