

Bestyrelsens årsberetning for 2014.

BESTYRELSEN.

Følgende blev valgt på generalforsamlingen d. 24/4-14.

Per Friis Hansen og Knud Petersen.

Suppleanter:

Jens Mølgaard Nielsen og N.C. Petersen.

Efterfølgende konstituerede bestyrelsen sig med:

Formand: Per Friis Hansen

Næstformand: Knud Petersen

Sekretær Oluf Madsen

Suppleanter: Jens Mølgaard Nielsen og N. C. Petersen.

VEDLIGEHOJDELSE.

I sommerens løb og i samarbejde med Høje Hasseris II og Høje Hasseris Ejrligheder blev alle udvendige træfacader på husene og affaldsskurerene afslebet og malet.

Vi har endvidere fået algebehandlet alle husene og muren omkring vores bygelse, der er indgået en serviceaftale om en årlig algebehandling.

Samtidig henstiller vi til alle beboere at de selv sørger for algebehandling på altanglas og de sorte etageadskillelser og at alle hvert år oliebehandler gelænderet på altanerne

Ved gennemgang af vores serviceaftale med Elmehøj Gartneri viste det sig, at den omfattede vedligehold af spejlbasinet. Denne opgave udførte de fra sommeren 2014 og sidste år lykkedes det at holde bassinet fri for alger.

Vi har endvidere aftalt med Elmehøj at vi som forsøg vil udlægge stenmel på parkeringspladserne ved nr. 3 og hvis det falder positivt ud er det planen, at det skal lægges på alle vores P-pladser.

I årets løb er der også blevet efterplantet bøggehæk, specielt på "hjørnerne" af beplantningerne.

Vores adgangsport kræver næsten en separat omtale. Bestyrelsen har arbejdet hårdt på at få en funktionsduelig drift, vi har lagt al el-arbejdet hos elektriker Lars Ejby, så han står for alt udvendig vedligehold af el, herunder port og porttelefoner. Den endelige afslutning af arbejdet med porten kom til at gå hen over årsskiftet og bliver først færdig i 2015.

SALG OG UDLEJNING.

I årets løb er der solgt 2 lejligheder, nr. 7, 2.th og nr. 9, 2.tv, desuden var der ved årets udgang udlejet 3 lejligheder, nr. 7. st.th, nr. 7, 1.th og nr. 9, 2.tv., endvidere var der 2 lejligheder til salg nr. 1, 1.tv., og nr. 7, st.tv.

HJEMMESIDE.

Som mange sikkert har bemærket så sker der mere og mere på vores hjemmeside, så alle opfordres til jævnligt at tjekke nyheder, mødedatoer etc. der.

I den forbindelse skal vi henstille til at alle husker at informere vores sekretær Oluf Madsen, hvis der sker ændringer i Jeres telefonnumre og/eller mailadresser, da mere og mere af bestyrelsens information bliver udsendt på mails.

HÅNDBOG.

Den fysiske Håndbog for lejlighederne opdateres én gang om året, men opdatering sker løbende på hjemmesiden, så man hele tiden kan være a'jour med de seneste ændringer.

NABOHJÆLP OG TELEFONKÆDE.

Som alle sikkert har bemærket, så har vi fået nabohjælp i vores forening. Vi er heldigvis blevet forskånet for indbrud i de snart 11 år vi har boet her, men ud fra devisen jo mere sikring jo bedre har vi gennem Trygfonden og N.C. Petersens arbejde fået nabohjælp på plads og bestyrelsen opfordrer alle husene til at tilslutte sig denne ordning. Henvendelse om det praktiske skal ske til vores Webmaster N.C. Petersen.

Af mere privat karakter har Dorrit Jensen, nr. 4, 2.tv. etableret en telefonkæde, hvor der allerede er del tilmeldte. Kontakt Dorrit hvis I er interesseret i at høre mere om den.

SAMARBEJDE MED FORENINGER PÅ SORTHØJ.

I efteråret kom der en henvendelse fra Andelsforeningen Neshøj, om vi ville være med i et samarbejde med alle foreningerne omkring Sorthøj, med henblik på at gøre fælles front om f.eks. en buslinje eller vejbumpe på Bejsebakkevej etc. Vi har tilkendegivet at vi er interesseret og nu er etablering af samarbejdet sat i gang.

SOCIALE ARRANGEMENTER.

D. 4. oktober afholdtes ”sommerfest” i Fælleshuset på Hasselhøj for alle 3 foreninger i Høje Hasseris. Man må sige at det var en vellykket aften. Vi var 38 feststemte deltagere, der nød en lækker Italiensk Buffet alt arrangeret af et meget energisk festudvalg, som allerede nu har fastlagt næste sommerfest til d. 3/10-15.

I år havde foreningerne for første gang et fælles Juletræ. Efter lidt positive diskussioner fik næstformanden lov til at bestemme hvor træet skulle stå og så blev lysene tændt Søndag d. 30/11 kl. 16,00, mens alle hyggede sig med Gløgg og æbleskiver, som Karen og Bodil havde sørget for.

LÅNESITUATIONEN.

I 2014 har vi totalt i foreningen betalt kr. 440.000,00 mindre i prioritetsydelse, hvilket skyldes den renteswap vi vedtog på generalforsamlingen i 2012, så hver enkelt andelshaver har sparet imellem kr. 600 og kr. 1.300 pr. måned. Til gengæld er vor andelsværdi faldet på grund af de historisk lave renter, hvilket medfører at den negative værdi af vore renteswap er steget med kr. 3.763.338.

Som vi skrev sidste år udløber der igen en renteswap på vort mindste lån på ca. kr. 7.000.000 ved udgangen 2015 og pr. 31.marts 2016 udløber afdragsfriheden. Den nuværende renteswap betyder at vi betaler 3,72% i rente. Vi kan i dag vælge at forny denne renteswap, som ved det nuværende renteniveau vil betyde en

lavere husleje. Vi kan også vælge at omlægge lånet til f.eks. et fast forrentet 30-årigt lån til i dag ca. 2%. Der skal også forhandles en ny periode for afdragsfrihed på plads, som vi håber kan fortsætte i i hvert fald 10 år. Alternativt kan vi vente til udgangen af 2015 og så håbe renten er lavere og at vi fortsat kan få afdragsfrihed. For at bestyrelsen kan vælge et gunstigt tidspunkt foreslås at generalforsamlingen afgiver en fuldmagt til bestyrelsen til at varetage dette bedst muligt.

REGNSKAB.

Andelsforeningens regnskab for 2014 endte med et underskud på kr. 27.728, mod et budgetteret resultat på nul. Afvigelsen skyldes en dyrere malerregning på maling af træ facader, stor reparation på elevatorer og kompressor til udsugning, samt alge- fjerning af husmure og ny etableret Juletræ betalt via Høje Hasseris Grundejerforening.

Bestyrelsen har valgt at overføre dette underskud til modregning i egenkapitalen, så der nu totalt er et udækket underskud på kr. 92.729 for perioden siden 2004

Af balancen fremgår det, at aktiverne er faldet med kr. 2.004 til kr. 74.012.370, hvilket skyldes mindre tilgodehavender.

På passivsiden ses det, at egenkapitalen er faldet med kr. 3.816.064 til kr. 15.480.732. Dette skyldes at den negative værdi af vores renteswap er steget til lidt over 9. mill kr. pr. 31. december 2014 og den negative værdi skal medregnes i egenkapitalen, selvom den kun har betydning hvis vi indfrier vores renteswap inden udløb. Ved udløb er renteswapenes værdi altid lig kr. 0.

Andelsværdi beregningen efter ejendomsværdien er faldet fra 1,445 til 1,191 pr. indskudt krone, hvilket er et fald på 17,58 % og skyldes det større beløb det vil koste at indfri vores renteswap.

Som det fremgår af side 17 til 19 så er der kommet ny lovgivning som kræver, at der skal oplyses en masse ekstra tal og beregninger, samt oplysninger om hvilke principper vi anvender i vores andelsforening.

BUDGETTET FOR 2015.

Da vi nu har boet her i over 10 år vil vedligeholdelsesudgifterne være stigende og derfor har det været nødvendigt at lade de månedlige fællesudgifter stige med kr. 50,00.

For fem år siden besluttede vi, at begynde med opbygning af en reserve, så vi altid har til de større vedligeholdelsesarbejder, som kommer med jævne mellemrum. Det bevirker at ”overraskelserne” ikke bliver så store.

AALBORG D. 18. MARTS 2015

Per Friis Hansen
Formand

Knud Petersen
Næstformand

Oluf R. Madsen
Sekretær