

## ***Andelsboligforeningen Rødbyhøjen*** ***Thurø***

### **Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen d. 12. aug. 2020**

Beretningen dækker perioden fra sidste generalforsamling (grf.) i april 2019 til generalforsamlingen i dag.

Da den oprindelige grf., som var planlagt til d. 18. marts, blev aflyst pga. corona virussen, dækker beretningen en temmelig lang periode på ca. 16 måneder.

Perioden har først og fremmest været præget af forslaget og vedtagelsen på sidste ordinære generalforsamling af at nedsætte boligydelsen, med den begrundelse, at det skulle være en udlodning til beboerne af den tilbagebetalte ejendomsskat, vi fik udbetalt i 2018.

Kort efter grf. blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at udlodning af den tilbagebetalte ejendomsskat i form af en nedsættelse af boligydelsen var forbundet med skattemæssige konsekvenser.

Bestyrelsen følte sig derfor nødsaget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling d. 4. sep. 2019. Mere om det senere i beretningen under punktet økonomi.

#### **Foreningens almindelige tilstand**

Det er bestyrelsens opfattelse, at vores boligforening stadig er sund, med velholdte boliger, pæne grønne fællesarealer og en solid økonomi.

Alle boliger, der bliver ledige, bliver stadig hurtigt afsat.

Ventelisten er igen blevet åbnet i maj måned. Der har allerede været en hel del nye tilmeldinger.

Der er nu pr. 22. juli 37 personer på vores venteliste.

Vores hjemmeside er meget populær. Siden den blev oprettet for godt tre år siden, har der været ca. 85.000 besøg.

Henning Blåby udtrådte efter eget ønske af bestyrelsen d. 1 maj 2019. Det betød herefter at vores 1. suppleant Jørgen Eriksen indtrådte i bestyrelsen.

På grund af dårligt helbred ønskede vores kasserer Chr. Henriksen i efteråret at udtræde af bestyrelsen. Det betød, at vores 2. suppleant Conni Huusfeldt indtrådte i bestyrelsen som ny kasserer.

Selv om perioden siden sidste ordinære generalforsamling har været noget turbulent, er det bestyrelsens opfattelse, at fællesskabet i vores forening stadig fungerer fint.

#### **Udvendigt vedligehold**

I begyndelsen af 2019 blev en del af vores tagrender udskiftet, til en pris af ca. 66.000 kr. incl moms.

Sidste sommer blev vores vinduer malet i nødvendigt omfang, samtidig med at de fleste af de ”grønne carporte” blev malet i den rigtige farve. Pris for malerarbejde ca. 70.000 kr. incl moms. Alle tage på nordsiden blev sidste forår (2019) behandlet for alger. Som ser ud til at virke efter hensigten.

Pris for algebehandling ca. 23.000 kr. incl. moms.

Stien fra vænge F til mosen var sidste sommer, efter kraftige regnskyl, efterhånden i så dårlig en forfatning, at bestyrelsen besluttede at lade den asfaltere. Tilsyneladende til stor glæde for alle.

Prisen for den asfalterede sti blev på ca. 40.000 kr. incl. moms.

I eftersommeren 2019 blev vores gasfyr efterset.

Prisen for reparationer på vores gasfyr i 2019 beløb sig til ca. 57.000 kr. incl. moms.

Alle kloaker i vores veje er blevet rensset.

Efter ønske fra en del beboer har vi også fået malet hjagtænder, hvor sidevejene støder ud til stamvejen og ved rundkørslen. Pris for hjagtænder ca. 6.800 kr.

Bestyrelsen har indgået en ny aftale med vores maler om, her i sommeren 2020, at eftergå vinduer i nødvendigt omfang. Samtidig vil sydvendte facader på carporte blive malet, hvor det er nødvendigt. Der mangler stadig en ”grøn carport” at blive malet i standardfarve. Tilbuddet fra maler lyder på ca. 82.000 kr. incl. moms.

### **Grønne arealer**

Der blev sidste år igen afholdt tre ”Grønne dage”, hvor der som sædvanligt blev foretaget nødvendigt havearbejde med stor tilslutning. Der var dog størst tilslutning til den ”Grønne dag” i juli (2019), vejret var fint og blev afsluttet med pølser og brød.

”Grønne dage” blev her i 2020 oprindelig fastsat til tirsdag d. 21.april, onsdag d. 8. juli og onsdag d. 23. sep.

Den ”Grønne dag” i april blev dog aflyst pga. corona smittefaren. Den ”Grønne dag” 8. juli er som bekendt allerede gennemført med rekordstor tilslutning. Dagen blev i høj stemning afsluttet som sædvanligt med pølser og brød.

For bestyrelsen er det meget tilfredsstillende, at fællesskabet fungerer fint på disse dage.

”Græsholdene” har igen udført et stort og nyttigt arbejde og sparet fællesskabet for en stor udgift. Bestyrelsen har besluttet at fremsætte et konkret forslag om fælles hækklipping på næste ordinære grf. i 2021. Overslagspris er ca. 15.000 kr.

### **Økonomi**

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling i 2019, under budgetbehandlingen, overrasket med et forslag om at udlodde en del af den tilbagebetalte ejendomsskat, som vi fik udbetalt i 2018, i form af en nedsættelse af boligydelsen med 5 kr./m<sup>2</sup>, med virkning fra 1. juli 2019. Bestyrelsen var imod forslaget, men forslaget blev vedtaget med et klart flertal - sådan er demokratiet.

Men da bestyrelsen efterfølgende blev gjort bekendt med, at nedsættelsen kunne have skattemæssige konsekvenser, følte bestyrelsen, at den var nødt til at have hjælp fra vores revisor (BDO) for at få opklaret, hvad der var op og ned i denne sag.

Tilbagemeldingen fra BDO var klar. Udlodning af den tilbagebetalte ejendomsskat i form af en nedsættelse af boligydelsen havde skattemæssige konsekvenser.

Bestyrelsen følte sig derfor nødsaget til, at indkalde til en ekstraordinær grf., som blev afholdt d. 4. sep. 2019, med det ene formål, at beboerne fik mulighed for at annullere den vedtagne nedsættelse af boligydelsen, som var blevet vedtaget på den ordinære grf., med virkning fra 1. okt. 2019.

Bestyrelsens forslag blev på den ekstraordinære generalforsamling vedtaget med 42 stemmer for, og 0 stemmer imod, og derved var udlodningen annulleret.

Sidste sommer faldt renten på obligationer så meget at det blev gunstigt at omlægge vores gamle 2,5 % kontantlån. Der blev derfor indledt forhandling med Realkredit Danmark.

Det lykkedes at få det gamle lån omlagt til et nyt 0,5 % kontantlån med en ny løbetid på 30 år. Med virkning fra 1. okt. 2019.

Hovedstolen på det nye lån er på 32.418.000 kr.

Bidragssatsen på det nye lån er 0,60% i stedet for 0,63% på det gamle lån.

Omkostningerne (kurstab, låneomkostninger og fastkursaftale) ved omlægningen beløber sig til ca. 1,5 mill kr., hvilket svarer til en tilbagebetalingstid på godt 3 år. Langt inden for rammerne af kreditforeningens anbefalinger.

Omlægningen af lånet gav en besparelse på terminsydelsen på ca. 485.000/år, som svarer til 7 kr./m<sup>2</sup>.

Besparelsen blev i første omgang brugt til pr. 1.okt. at videreføre nedsættelsen i boligydelsen på 5 kr./m<sup>2</sup> som vedtaget på den ordinære generalforsamling i april måned.

Pr. 1. nov. 2019 blev boligydelsen yderligere nedsat med 2 kr./m<sup>2</sup>.

Da renten fortsat er meget lav, overvejer bestyrelsen, om det med fordel kan betale sig at omlægge det kontantlån, som i sin tid er optaget i Realkredit Danmark, som er uden afdrag. Lånet har en hovedstol på 22.571.000 kr. Begrundelsen for evt. at omlægge lånet er selvfølgelig at opnå en lavere terminsydelse.

Bestyrelsen vil derfor anmode generalforsamlingen om at give mandat til, at vi evt. kan handle hurtigt og acceptere det rigtige tilbud, uden at det kræver en ekstraordinær generalforsamling, så længe der kun er tale om omlægning og ikke optagelse af flere lån.

Foreningens realkreditlån har siden 2015 været fordelt således at 60 % er med afdrag og 40 % uden afdrag.

Svendborg Kommune har for 2020 fastsat foreningens ejendomsskat til ca. 300.000 kr. Herved er vi tilbage på stort set samme niveau som i 2017.

I november 2019 meddelte Danske Bank, at den fra 1. jan. 2020 ville indføre en rente på -0,75% for vores indestående over 200.000 kr. Begrundelsen var det forsat faldende renteniveau. Rent praktisk betyder det en årlig udgift på ca. 22.000 kr.

Bestyrelsen afholdt i dec. 2019 et møde med Danske Bank (D.B.) for at drøfte en alternativ placering af foreningens likviditet for at undgå minusrenter. Investeringsforslaget fra D.B. er forbundet med en risiko.

Bestyrelsen har derfor rådført sig med vores revisor og efterfølgende besluttet, at se tiden an, og ikke indgå i et investeringsprojekt i kommende periode indtil grf. i 2021.

Renten på vores indestående i DB er dog fra 1. april 2020 ændret til -0,60%.

På trods af, at bestyrelsens budget for 2020 viser et underskud på ca. 95.000 kr., foreslår vi uændret boligafgift frem til generalforsamlingen 2021.

### **Nye beboere**

Nr. 32 blev d. 15.09. 2019 overtaget af Grethe Schultz.

Nr. 1 blev d. 01.10.2019 overtaget af Hanne Amstrup og Just Frederiksen.

Nr. 20 blev d. 15.04.2020 overtaget af Marianne og Peter Skov.

Nr. 13 blev d. 01.07.2020 overtaget af Benthe og Jan Akselsen.

Ulla Rasmussen, som dog ikke er ny beboer, flyttede fra nr. 32 til nr. 36 d. 15.07.2019.

Vi byder dem velkommen på Rødbyhøjen og håber, de vil falde godt til her i foreningen.

### **Beboer afgået ved døden**

Desværre har vi også mistet en af vores beboere, idet Klaus Rosenbøl i nr. 13 afgik ved døden d. 27. feb.

### **Diverse**

Ved indførelsen af den nye affaldsordning i slutningen af 2020, skal der ved hver enkelt bolig være plads til 2 affaldsspande. Den enkelte andelshaver skal selv sørge for at indrette en flisebelagt plads til 2 spande. Bestyrelsen henstiller til, at spandene, så vidt muligt, placeres på en sådan måde, at de ikke kan ses fra vejsiden. På mange andele vil det ikke være noget problem, men flere steder vil der være behov for at ændre i den eksisterende bølgehæk. Hvor dette er tilfældet, bør det ske efter aftale med bestyrelsen.

Vand og Affald har oplyst at der bliver en lille forsinkelse på udskiftningen af vores affaldsspande pga. Corona krisen. Udskiftningen i Svendborg Kommune vil først blive påbegyndt efter d. 28. sep. Vand og Affald sender via e-Boks besked til alle når den nye affaldsordning starter her hos os.

Rødbyhøjen fik i december foræret en hjertestarter, via Knud Fruelund, fra en anonym giver. Af praktiske årsager er hjertestarteren opsat ud for nr. 24. Kirsten Johnsen (nr. 19) har påtaget sig opgaven at etablere kurser i hjertemassage og brug af hjertestarter. Kurserne er blevet forsinket pga. corona smittefaren.

Steen Bachmann (nr. 8) har henvendt sig til bestyrelsen for at foreslå, at de andelshavere, der i forvejen aftager el eller gas fra Sydfyns Elforsyning (SEF), tilmelder sig Support SEF.

Såfremt der oprettes en aftale med Support SEF, vil der tilfalde vores forening et årligt beløb som kan bruges til f.eks. et socialt formål. Bestyrelsen vil også tilmelde elforbruget til vores gadebelysning til Support SEF.

### **Afslutning**

Bestyrelsen vil som afsluttende bemærkning gerne takke alle beboere for et godt samarbejde i den forløbne periode.

Tak til alle dem der på frivillig basis har påtaget sig at sprøjte for ukrudt, vedligeholde petanquebanen, købe benzin til plæneklipper, opstille grill til Grøn Dag og dem som har kørt affald væk efter Grønne dage.

Som sædvanlig også en stor tak til græsklipperholdene.

Også i år vil jeg gerne sige tak til mine bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for et godt og loyalt samarbejde i den forløbne periode.

Bestyrelsen