

Islands Brygge, 9. oktober 2023

Bestyrelsens beretning for året 2022/2023

Vi har tidligere i vores beretninger fremhævet, at bestyrelsens indsats i løbet af året er en balancegang mellem individuelle sager, der vedrører den enkelte beboer, og så opgaver der gerne skulle komme alle til gode. Det er heller ikke noget nyt, at det ikke er nogen nem balancegang - og da særligt ikke i så stort et hus som vores, hvor vi bor omkring 500.

Årets omdrejningspunkt

I det år der er gået, er det de individuelle sager, som helt klart har været i flertal. Som I sikkert har bemærket, har individuelle sager fyldt meget af dagsorden på bestyrelsesmøderne, men også individuelle møder med andelshavere har fyldt. Det har drejet sig om udfordringer med byggetilladelser, kvaliteten af byggeprojekter, omgåelse af ventelisteregler, ikke godkendt fremløje, mistanke om salg af hårde stoffer - ja, vi har sågar i år haft en ekstraordinær generalforsamling, som vedrørte en individuel sag.

Mange af de her sager kan få en drejning af, at det er "Den lille mand imod det store system". Og det er bestemt ikke fordi, vi i bestyrelsen har svært ved at forstå, at man godt kan få den følelse, men det er - desværre - det lod, man har i en bestyrelse. Som bestyrelse skal vi sikre, at foreningens regler overholdes - og også at vi ikke sidder og "skaltes og valtes" efter forgodtbefindende og ud fra dagsformen. Vi skal sikre, at folk oplever ensartet behandling. Bestyrelsen er blevet sat til at forvalte vedtægterne, og det vil kun være Generalforsamlingen, som kan beslutte, hvis der skal afviges.

Vi går rigtig langt for at gøre det aller bedste for den enkelte andelshaver, men det kræver også bare rigtig mange ressourcer, og det tærer voldsomt på den pulje af timer, vi hver især i bestyrelsen har til rådighed til andelsarbejdet.

Tagterrasse-projektet har uden tvivl måttet lide under de mange enkeltsager, men vi har nu fået et tilbud hjem fra et nyt rådgivningsfirma, som efter vores vurdering har en kvalitet, der kan arbejdes videre på - og også et firma vi har tillid til. Men der er nok ikke tvivl om, at efter Altan.DK's konkurs skal alle andelsforeninger være noget mere opmærksomme på, hvem de indgår aftaler med.

Som I sikkert har fulgt med i, når I har læst referaterne, så har vi også lagt uforholdsmæssigt mange ressourcer i opfølgning på opgaver, som vi egentlig havde en forventning om kunne klares af diverse rådgivere.

Selv om vi er så heldige, at der ikke er tale om konkurser hos dem, som har lavet de store byggeprojekter, så er der ikke ét eneste kendt ansigt tilbage hos hverken rådgiver eller entreprenør, der arbejdede med vindues-/facade-projektet og altan-projektet, og det betyder bl.a., at vi endnu ikke har en korrekt byggetilladelse på altanerne. Vi mener, at antallet af altaner nu endelig er korrekt, men der mangler stadig at blive meldt de rigtige størrelser på altanerne ind til Københavns Kommune.

Andelskronen

Et af de store faste omdrejningspunkter på den årlige generalforsamling er fastsættelsen af andelskronen for det kommende år.

Bestyrelsen indstiller igen i år, at andelskronen stiger 1.000 kr. pr. m² – altså fra 16.000 kr. til 17.000 kr. Logikken er, at stigningen i valuarvurderingen afspejler sig direkte i andelskronestigningen.

Stigningen på 1.000 kr. "koster" rundt regnet 20 mio. kr. af vores reserve, og med det forslag reserverer vi 82 mio. kr., som er lidt over 13 % af ejendommens værdi. Vores vedligeholdelsesbehov er indarbejdet med ca. 52 mio. kr. Vi ved, det ikke er dækkende, så det skal der tages højde for. Det regnskab, som vi sidder med foran os, er som sidste år positivt påvirket af de stigende renter og faldende kurser, ja, faktisk med hele 37 mio. kr., men det er jo desværre ikke penge, som rækker særligt langt i den "virkelige verden", og de kan jo desværre også forsvinde som "dug for solen".

Vi har igen i år valgt at bibeholde valuarvurderingen fra 2020, og det gør vi, fordi den fortsat giver os mulighed for, at vi kan indstille til en stigning i andelskronen. Intentionerne med denne mulighed var at minimere eventuelle negative konsekvenser for andelsboligmarkedet generelt efter det såkaldte Blackstone-indgreb. Men heldigvis kom der jo ikke nogen negative økonomiske effekter, og vi kan måske godt droppe denne sikkerhed, når vi går i gang med arbejdet på næste års regnskab. Det vil være noget den nye bestyrelse skal kigge på.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag. Vi mener ikke, at vi skal risikere, at nogle kommer til at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes, fx fordi vi skal have nyt varmeanlæg, eller at kurserne stiger igen, hvilket de jo gør på et tidspunkt – ingen ved bare hvornår.

Køb og salg

I det år, der er gået, har der været 26 salg af andelslejligheder, hvoraf 2 var såkaldte halvpartsoverdragelser. 10 af os flyttede rundt internt i ejendomme og har på den måde fået opfyldt vores ønsker til en god bolig, og 1 kommer fra børneventelisten. 2 gik til sammenlægninger og det betyder, at vi nu er oppe på de 50 sammenlagte hhv. 4 og 5 værelseslejligheder, som vi har besluttet.

Et antal, som vi synes giver en god fordeling af forskellige lejlighedsstørrelser, og som jo gør, at vi er i en luksussituation på det boligmarked, vi har i dag - og da særligt her i København. 56 % af vores lejligheder er nu 3-værelses eller derover, så vores behov bør kunne dækkes.

Det betyder så også, at der er kommet 11 nye andelshavere ind i foreningen. Vi har jo bl.a. mødt flere af jer til arbejdsweekenden i sommers – og det er jo altid dejligt, når vi ser, at folk føler sig godt tilpas og deltager i de arrangementer, der er. For det er jo immervæk et stort hus, og det kræver et par dybe indåndinger de første par gange, man møder op til noget. Men heldigvis kender vi hinanden på kryds og tværs af huset.

Det er ventelistereglerne, der er styrende for alle vores køb og salg, og som vi som forening er både glade for og stolte af – de sikrer, at der ikke er "penge under bordet" ved køb, og at vi kan flytte internt, så vi kan tilpasse vores valg af bolig alt efter, hvor vi er i livet. Og så selvfølgelig også at det er muligt for de unge i AB Njal at få deres egen lejlighed.

Boligafgiften og økonomien

Det lyder måske ikke så pokkers positivt, at vi lukkede regnskabsåret med et underskud – dog mindre end vi havde forventet - men vi havde jo sidste år afsat en del til vedligeholdelse, og det er sådan at den slags ikke kan undgås at tære på formuen og resultere i færre penge på bankkontoen.

Vi har jo en økonomi som mange andre foreninger misunder os. I 2023/2024 budgetlægger vi med et pænt overskud, hvilket kan forklares med, at vi sælger 3 af de tidligere lejelejligheder, og at vi samtidig har en knap så ambitiøs vedligeholdelsesplan. Målet er, at vi gerne vil have

en økonomi, som hænger sammen uden salg af lejligheder. Vi kan heller ikke understrege ofte nok, at vi har historisk gode lån, og vi kender vores udgifter de næste 30 år.

For syvende år i træk indstiller vi den samme boligafgift – dvs. at vi ikke er steget i syv år og holder vi det op mod den almindelige prisudvikling i de år, så svarer det til lidt mere end en måneds husleje.

Vi har de sidste par år lagt forskellen mellem det, vi som forening opkræves af BryggeNet, og det, vi betaler over boligafgiften til BryggeNet, til side til ny kabling.

Vi har nu omkring 1/2 mio. kr. som er hensat til ny kabling. Selvom vi godt ved, at 1/2 mio. kr. ikke slår til, så har BryggeNet pt. ingen planer om udskiftning. Derfor synes bestyrelsen ikke, vi skal fortsætte med at spare op til ny kabling. Derfor sætter vifra 1. januar gebyret ned fra de månedlige 60 kr. til 20 kr. Og så tror vi på, at nok skal finde de penge, der måtte mangle, når BryggeNet mener, der skal nye kabler op.

Vedligeholdelse og drift

De store penge i regnskabet er gået til vores murerudbud med brandkammene, fugning rundt om dørene og nye kældernedgange – et levn fra vores projekt med udskiftning af vinduer og renovering af facaden.

Vi har også endelig fået vores nye lamper på gaden op, malet numre over køkkendørene og de sjove og historiske forbudsskilte, og så har vi fået udbedret de sidste råd- og svampeskader, der blev fundet i forbindelse med altanprojektet. Sidst, men ikke mindst, har vi startet projektet med at få fjernet de gamle koldtvandsrør, som hos en stor del af os stadigvæk forsyner både toilet og håndvask med koldt vand. Vi har udfordringer med tærede rør i nogle af kældrene, og der er også flere steder i etage-adskillelsen, hvor rørene har udtjent deres tid her i ejendommen. Det bliver et projekt, som vil komme til at koste os en del kræfter de kommende år, og alle vil få besøg af rådgiver og en VVS'er, men det bliver godt når vi får fjernet al den gamle rørføring.

I det kommende år skulle vi gerne få færdiggjort den store port og lavet alle småreparationerne efter opsætning af de nye lamper.

Som noget helt nyt har vi lavet en aftale med et gartnerfirma om at passe alt det grønne i gården. Det er en fornøjelse, at gården "står skarpt" langt det meste af tiden. Vi har aftalt, at vi selv tager gården den måned, hvor vi holder arbejdsweekend, og det fik vi også overholdt i år.

Her fik vi jo også lavet en del andre ting – og man kan jo undres over, hvordan de klarer det i alle andre ejendomme som ikke har arbejdsweekend. Ud over at kunne indkassere en masse hygge og sjove timer, regner vi hos os med, at foreningen sparer 200.000 - 250.000 kr. Der var lidt færre beboere, der deltog i år, og så er det selvfølgelig sådan, at vi bl.a. må betale os fra at få gjort hovedrent i de sidste opgange og få fejlet rundt om bedene på gaden.

Bestyrelsesarbejdet

I år takker vi Camilla og Ronnie for at have leveret et stykke ualmindeligt solidt arbejde i foreningen i hhv. 4 og 6 år. Det er jo altid lidt trist, når folk, der har været med så længe, forlader bestyrelsen. Heldigvis har Ronnie lovet at fortsætte med arbejdet med den nye hjemmeside og fortsat være en af foreningens repræsentanter i BryggeNets repræsentantskab – og mon ikke også han fortsat kan lokkes til at være holdkaptajn på cykelindsamlingen i arbejdsweekenden – det håber vi. Camilla ser vi forhåbentlig også til bl.a. arbejdsweekenden.

Vi melder os jo som hovedregel til bestyrelsesarbejdet for at gøre en forskel, der hvor man bor, men uanset hvad bevæggrunden er, så kommer vi ikke uden om, at det er et stykke arbejde, der skal ydes, og det kræver nogle ressourcer. Og der kan være rigtig langt fra en hyggelig, og lidt løssluppen, brainstorm omkring den nye hjemmeside til alvorlige sager om fx salg af stoffer i en opgang og ikke mindst sager, der vedrører eksklusion.

Der var en fra huset, der skrev til mig forrige uge, at han desværre ikke kunne afse tid til bestyrelsesarbejdet her i foreningen, da han pt. lagde en del timer hver uge i sit frivillige trænerjob i roklubben, og især timer på at skabe det, han kaldte "fællesskaber af høj kvalitet" i klubben.

Hvis vi i AB Njal skal ud over oplevelsen af "Den lille mand mod det store system", så tror jeg, det er vigtigt, vi får sat fokus på "fællesskaber af høj kvalitet". Det kan være at få sig noget smørrebrød her i aften når generalforsamlingen slutter, at komme ned i gården til foråret og efterårets op- og nedtagning af havemøbler, som jo også tæller på den konto. Og måske nogle igen i år vil sørge for, at der bliver serveret gløgg i gården op til jul. Men det kunne jo også være at få stablet fx en mad- eller løbeklub på benene eller måske noget børnepasning eller fælles grill i gården – det er jo alt sammen noget, der fremmer, at vi får snakket sammen, og som trækker i den positive retning og gør AB Njal til en god forening at bo i.

Et godt naboskab forpligter, og vi vil - som tidligere år - slutte af med at sige, at foreningen bliver ikke bedre end det, vi alle i fællesskab gør den til. På hele bestyrelsens vegne vil jeg sige mange tak for ordet og ikke mindst for den tillid, der vises os i det daglige.