

Islands Brygge, 28. november 2022

Bestyrelsens beretning for året 2021/2022

Efter flere år med meget store projekter – som flere af os jo slet ikke kender til, fordi vi ikke har boet her så længe, og som endnu flere af os allerede lykkeligt har glemt alt besværet og omfanget af – efterfølges det altid af en følelse af, at der jo ikke sker det helt store – en form for vakuum.

Men efter store projekter er der altid behov for at få ryddet op og lukket ordentlig ned, og efter store projekter er der altid efterveer og noget, som er sindssygt tungt at få hevet i land. Det er også her, der er så rigeligt arbejde til en hel bestyrelse, da alt det her "bundfald" er af en så tilpas ukurant størrelse, at det vil koste endnu mere tid og endnu flere ressourcer, hvis vi skal købe os til det, end hvis vi selv tager opgaverne.

AB Njal har en sådan størrelse, at selv et relativt simpelt projekt, som at der skal sættes elektroniske måler aflæsere på radiatorerne og det varme vand, kan tage næsten et år, førend vi kan sige, at vi nu har kontakt med den sidste beboer, som højt og helligt har lovet, at der bliver lukket op, når håndværkerne kommer.

Årets omdrejningspunkt

I det år, der er gået, har omdrejningspunktet været at få fulgt op på vindues- og facadeprojektet. Vi valgte jo at få trukket arbejdet med kældernedgangene og trappetrinene ud af projektet. De tekniske udfordringer med portene omkring opstigende fugt var heller ikke en del af projektet og ej heller arbejdet med at få malet og filset brandkammene samt fuget rundt om fordørene på gaden. Disse opgaver blev samlet i endnu et relativt stort projekt og er løbet af stablen her i sensommeren/efteråret. Færdiggørelsen af den store port i Gunløgsgade kommer til at vente til næste sommer.

Der var også et par maler-opgaver, som at få malet numre over køkkenbagtrappedørene og ikke mindst de gamle såkaldte "forbudstekster", som begge kom frem, da den gamle maling blev taget af. Her havde vi fundet nogle gamle billeder af gården tilbage fra hhv. 1920'erne og 1971 og syntes, det kunne være sjovt at få lidt af historien med os fremadrettet.

Som I sikkert har både læst i referaterne fra bestyrelsesmøderne og set på gaden, har vi også hele dette år kæmpet en kamp med at få sat de nye gadelamper op, og det samme gælder for så vidt at få malet undersiden af de to nye altaner på gadesiden. Opgaverne har Mette og jeg nu taget over på, så vi også kan få dem lukket. Vi må så bare endnu en gang konkludere, at vi ikke bliver bedre end de rådgivere, entreprenører og håndværkere, vi samarbejder med.

Tagterrasse-projektet har om noget måtte lide under, at det har været umådeligt svært at få rådgivere på projektet. Som de fleste ved, har byggebranchen været overophedet, og oven i det kommer, at priserne på materialer har været stukket helt af. For nyligt har vi deltaget i et viden-seminar, hvor vi fik snakket med seriøse rådgivere, som vi nu vil forsøge at tage referencer hjem på. Vi håber, at vi har noget konkret på tegnebrættet, når vi næste år sidder her igen.

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

Andelskronen

Bestyrelsen indstiller i år til generalforsamlingen, at andelskronen stiger fra 15.000 kr. til 16.000 kr., altså en stigning på 1.000 kr. pr. m². Førrige år fik vi glæde af den store stigning i ejendomsværdien pga. de nye vinduer, hvilket gav en stigning på hele 1.000 kr. Sidste år, hvor stigningen i valuarvurderingen blev udmøntet, steg andelskronen med yderligere 500 kr. Det er ud fra samme tankegang, at bestyrelsen i år indstiller, at stigningen på de 18 mio. kr. afspejler sig direkte over i en andelskronestigning.

Stigningen på 1.000 kr. "koster" rundt regnet 20 mio. kr. af vores reserve og med det forslag, reserverer vi 90 mio. kr., som er lidt over 17% af ejendommens værdi. Vores vedligeholdelsesbehov er indarbejdet med 32 mio. kr., som vi ved ikke er dækkende, så det skal der tages højde for. Pt. påvirker de stigende renter og faldende kurser opgørelsen af vores gæld ekstremt positivt med lidt over 28 mio. kr. De ustabile økonomiske tider, vi befinder os i, betyder dog også, at det øgede økonomiske råderum, som renteutviklingen har givet os, hurtigt kan forsvinde som "dug for solen".

Igen i år har vi fået lavet en ny valuarvurdering, men bestyrelsen mener fortsat, at det er relevant at bibeholde valuarvurderingen fra førrige år, som lovgivningen jo gav os mulighed for at benytte i 10 år. Med den har vi stadigvæk mulighed for at lade andelskronen stige hvert år i de næste tre-fire år, selvom andelsboligmarkedet skulle vise sig at blive ustabil. Den mulighed passer jo perfekt til den politik, vi har haft i foreningen, omkring udviklingen i andelskronen.

Det er fortsat helt klart bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag. Vi håber fortsat, at vi ikke står alene med den holdning, så vi ikke risikerer, at nogle kommer til at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes. Dette kan f.eks. ske, hvis vi skal have nye kloakker, som de nu skal hos naboen, eller hvis kurserne ryger op igen - hvad de jo helt sikkert gør på et tidspunkt, ingen ved bare hvornår.

Køb og salg

27 lejligheder er der blevet solgt i det år, der er gået. Her er tre halvpartsoverdragelser, en lejlighed til sammenlægning, og otte af os har fået mulighed for at få vores boligbehov dækket ved at flytte til noget andet, hvilket er en af de store fordele ved at bo i en stor forening.

Ind er der også kommet 23 nye andelshavere - folk, som har stået på ventelisten eller byttet sig til den nye lejlighed. Alt sammen regler, som skal være med til at gøre vores boligsituation fleksibel, og ikke mindst regler, som er både retfærdige og gennemsigtige. De samme forhold gør sig jo gældende for dem af os, som står på den interne venteliste. Regler, som vi alle er blevet enige om her i foreningen, er gode, da de bl.a. sikrer, at der ikke er "penge under bordet".

Derfor ryster det selvfølgelig bestyrelsen, når vi opdager, at der har været fremlejet ulovligt ud i hele 6 år, eller når en fremlejer begynder at fremleje ud på egen hånd, fordi man simpelthen ikke kan betale den husleje, man aftalte i fremlejekontrakten. Lige så rystende er det, når vi kan konstatere, at en af de sammenlagte lejligheder indrettes, så der kan lejes en selvstændig lejlighed ud.

Vores andelslejligheder bliver i sådanne tilfælde også, hvad man kan kalde "seddel/pengepressere", hvor der tjenes virkelig store summer. Det gør sig i øvrigt også gældende ved fremleje efter reglerne. Foreningen blander sig ikke i, hvad der er aftalt, at fremlejeaftager skal betale i husleje. Det er helt og holdent andelshavers eget ansvar at kunne stå inde for lejebeløbet over for Huslejenævnet, hvis sagen havner der.

Dermed ikke sagt, at der ikke skal kunne fremlejes - og jeg har mødt de bedste af de bedste fremlejere til bl.a. flere arbejdsweekender - men enten kører vi efter reglerne, eller også må vi lave reglerne om.

I sidste uge kom vi op på 50 sammenlagte lejligheder, og det betyder, at naboer og genboer ikke fremadrettet ved salg får tilbuddet om sammenlægning. 56% af vores lejligheder er nu 3-værelses eller derover, og vores behov bør kunne dækkes.

Boligafgiften og økonomien

Vi havde en forventning om, at vi ville afslutte regnskabsåret 2021/2022 med et underskud pga. det relative store murerudbud, men da vi først for alvor er kommet i gang her i det tidlige efterår, får vi først udgifterne med næste år. Det betyder, at vi lukker året med et overskud på 2,2 mio. kr., når vi har betalt afdrag på vores realkreditlån.

Så selvom vi har en ualmindelig sund økonomi, budgetlægger vi i 2022/2023 med et underskud hovedsageligt pga. store vedligeholdelsesudgifter. I normale år har vi en økonomi, som hænger sammen uden salg af lejelejligheder. Vi har historisk gode lån, og det betyder også, at vi står med stabile udgifter til vores gæld de næste 30 år.

Det er sjette år i træk, vi ikke foreslår, at boligafgiften stiger. Skulle vi havde fulgt udviklingen og steget de 1,5% årligt, svarer det til, at en 2-V'er har sparet lidt over 3.600 kr. årligt – hvad, vi vel godt kan sige, svarer til en måneds boligafgift. Der er fortsat store vedligeholdelsesprojekter, der ikke kan finansieres pt., uden vi stiger i boligafgift, så der er fortsat noget vej, inden vi får vores drøm om, at det bliver billigere for os, der bor her, opfyldt.

Vedligeholdelse og drift

På vedligeholdelsesfronten startede vores murerprojekt op i det år, vi har lukket, og så er der blevet udbedret en del af de råd og svampe-skader, der blev fundet i forbindelse med altanprojektet.

Arbejdsweekenden i år var endnu en gang en succes. Det er jo helt ekstremt, hvad der bliver nået af opgaver, og hvor er det altså bare pænt over hele linjen, når vi lukker og slukker søndag eftermiddag. I sådan en weekend bliver der lagt, hvad der svarer til over 16 ugers arbejde af én mand – og jo ikke hvilken som helst mand, men andelshavere, som virkelig giver den en skalle og tager ansvar for det arbejde, der laves. I år blev der kæmpet med oprydning på trapper og kældre, hovedrengøring af de 27 bagtrapper, indsamling af cykler og barne- og klapvogne, banket puds ned i porten og samtlige bede blev ryddet for ukrudt og revet pænt – og ikke at forglemme blev der lavet fantastisk mad til os alle sammen. Vel ydelser, vi kunne have købt ude i byen, for 200.000 – 250.000 kr.

Vi takker Lillian mange gange for, at der i år kunne skåles i Baileys til kaffe, alt imens Susanne spillede for os på harmonika om lørdagen – større bliver det jo ikke. Jeg er sikker på, at den weekend havde givet os "fuld plade" i ABF's kåring af årets andelsboligforening – for her drejer det sig jo netop om, at der skal være et aktivt fællesskab. Vores fælles op- og nedtagning af havemøbler forår og efterår tæller ligeledes på den konto. Hyggeligt er det med lidt overkommeligt arbejde og en kop kaffe eller en øl. I år har Maibritt taget sig af de nyplantede klatreplanter hen over sommeren, Birgitte har sørget for, at alle klude blev vasket efter arbejdsweekenden, og Nicolai har holdt justits med gårdtoilettet – for blot at nævne nogle eksempler på engagerede andelshavere her i foreningen. Hertil kommer, at om små 14 dage sørger Mette og Stine for, at der bliver serveret gløgg og æbleskiver i gården. Det er alt sammen noget, der gør det rart og giver én en følelse af at være heldig at bo i AB Njal.

Rart skal det også være, når vi tænker på sikkerhed i ejendommen. Det er en ubærlig tanke, at man kan komme i en situation, hvor man skal ud på en trappe fyldt med røg med et barn på armen, og så tilmed risikerer at blive mødt af diverse ting, som ikke hører hjemme på en trappe. Derfor skal der også her lyde en stor opfordring fra bestyrelsen til, at alle tager ansvar for, at det er både sikkert og rart at bo i AB Njal.

Bestyrelsesarbejdet

I det år, der er gået, er der blevet holdt 17 bestyrelsesmøder – hertil kommer to dage i arbejdsweekenden og et budget- og regnskabsmøde. Fremmødet har været 70%, hvilket svarer til, at næsten tre af os har været nødt til at melde afbud til hvert møde.

Vi har ikke på noget tidspunkt ikke været beslutningsdygtige, hvilket betyder rigtig meget. Nu er det sådan, at det er mellem møder, at alt forberedelse og arbejde bliver lagt. Bestyrelsesmedlemmer er ikke anderledes end andre mennesker – man har store byggeprojekter, små børn, overarbejde, uddannelse, sygdom og dødsfald i familien, og det er

selvfølgelig noget, der alt sammen går forud for andelsarbejdet. Derfor kan det også knibe med at nå det hele, selvom vi alle gerne ville.

Langt de fleste melder sig til bestyrelsesarbejdet for at gøre en forskel. Det kan være for at arbejde med, at foreningen har en fed hjemmeside, at vores bygning bliver vedligeholdt, eller at gården syder af god stemning. Jeg tror, vi skal have mere fokus på den type opgaver fremadrettet for at kunne bevare en aktiv bestyrelse her i foreningen. Hvordan vi gør, er der ikke en plan for, men jeg håber I, det kommende år, vil kunne læse om det i referaterne fra bestyrelsesmøderne.

Anne og Jacob takker af efter at have ydet en indsats for foreningen de sidste to år, da andre ting presser sig på. Vi håber selvfølgelig, at de fortsat kan afse tid til at deltage i de forskellige arrangementer, der er her i huset.

Vi vil, som tidligere år, slutte af med, 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.