

Islands Brygge, 31. oktober 2005

Bestyrelsens beretning for året 2004/2005

Det har været et usædvanlig begivenhedsrigt år for AB Njal.

Vi har fået et nyt flot tag, 38 5. sals-udvidelser, en rigtig god hjemmeside, logo, lånt 40 mio. kr., udarbejdet virksomhedsplan, fastansat endnu en varmemester, startet op på et ambitiøst gårdprojektet, og ikke mindst haft 2 rigtig gode arbejdsweekender.

Tagprojektet

Det store tagprojekt til over 46 mio. kr. har helt klart været den største udfordring, og nu mangler der kun lidt som skal rettes op på. Et par grønne vintre, en historisk lav rente og meget få ubehagelige overraskelser med råd og svamp, har gjort sit til, at vi er landet på benene – ikke mindst økonomisk. Men størst betydning har det helt sikkert haft, at der har været lagt enorme kræfter i projektet – ikke mindst af Jean.

Byggeregnskabet viser en budgetoverskridelse på 2,8 mio. kr. Stålkonstruktionen voldte nogle problemer, men vinduesrenoveringen viste sig også, at være underbudgetteret, da vinduerne i gården var i dårligere stand end vores rådgiver havde forudset. Endelig har der været ekstraudgifter til reparationer på facaden, som bestyrelsen valgte at få udført mens der var stillads oppe. Budgetoverskridelser er selvfølgelig aldrig morsomme for en bestyrelse, men økonomisk har vi kunnet rumme denne her.

Fremover vil det nye tag spare os for mange reparationer, og en masse bekymringer men bl.a. vandskader, og vi forventer også kunne se det på vores varmeregnskab, at vi har fået isoleret. Men nu er det jo ikke kun et nyt tag vi har fået. Alle 5.sals lejlighederne har fået mulighed for at udvide deres lejligheder med ekstra m² – og ud af de 53 lejligheder vi har deroppe, er der på nuværende tidspunkt 38 som har benyttet sig af denne mulighed. Kvaliteten af vores 5.sals lejligheder er blevet væsentligt forøget, ved at de er blevet omdannet til 3-værelses lejligheder – ja vi har endda fået en enkelt 6-værelses.

Jeg har langt fra set alle, men dem jeg har været så heldig at se, har været utrolig flotte – og der var jo netop målet med projektet, at der skulle skabes bedre lejligheder til os som bor her, og ikke mindst til en overkommelig pris.

Udvidelsen har en særdeles positiv effekt på foreningens økonomi. Vi har helt nøjagtigt fået 1.656 m² ekstra ved at inddrage hele tagetagen, hvoraf de ca. 1.175 m² - eller 71% - er udnyttet nu, og det betyder også en ekstra årlig indtægt på 545.000 kr. Hertil kommer at vi har lidt over 575 m² på bankbogen, som vi vil få gavn af senere.

Andelskronen

Andelskronen er til diskussion i langt de fleste foreninger i år. Det er bestyrelsens holdning, at den i AB Njal skal udvikle sig stabilt, og vi foreslår at den stiger fra de nuværende 1.066 kr. til 3.600 kr. – det er en stigning på 240 %.

I det forslag er der taget højde for, at valuarvurderingen bygger på et **meget meget** lavt renteniveau. For hvis vi udnyttede stigningen fuldt ud, ville vi med meget stor sandsynlighed komme til at stå i den situation, at vi på et tidspunkt skulle sætte andelskronen ned igen. Man kan så også regne ud, at der vil opstå den uheldige situation, at folk der har købt til den høje værdi, ville tabe penge.

Hertil kommer, at selv om vi har fået nyt tag er der jo stadigvæk en del som mangler at blive rettet op på efter en lang periode med begrænset vedligeholdelse i Nordens tid. Og det er vigtig, at vi ikke låser os fast på det vedligeholdelsesniveau vi har nu.

Vedligeholdelse

I det år der er gået er alt gammel el på bagtrapperne blevet udskifter, og der er ingen tvivl om at brandsikkerheden på den konto er blevet meget bedre. Der er også blevet skiftet flere køkkenfaldstammer, og sammen med den sidste del af de nye tagrender er der desuden blevet brugt en stor del af vedligeholdelsesbudgettet på zinkinddækninger på de 3 gavle og rådskader i selve tagkonstruktionen.

Uvæsentligt er det jo heller ikke, at vi i de 2 arbejdsweekenderne har fået malet alle kældervinduer på gadesiden og sparet foreningen for 125.000 kr. – hvilket jeg syntes er ret imponerende – og bedst af det hele er, at os som var med, er alle 100% sikker på, at ingen kunne have gjort det bedre.

Vedligeholdelse af altandørene, den store port i Gunløgsgade og kantstenen står nu for tur her i år, og det er der afsat budget til.

Vi har indtil nu forsøgt, at holde de værste katastrofer fra livet. Med det nye tag står vi i en noget bedre situation, og det er vigtigt at vi får prioriteret vedligeholdelsesopgaverne, så vi får taget det vigtigste først, og ikke mindst så vi får planlagt opgaverne, så vi får mest muligt for pengene, og ikke går på kompromis med kvaliteten. Den nye bestyrelse skal færdiggøre det arbejde vi i år har startet op med udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdelsesplan.

Budget og økonomi generelt

Når vi både kigger på regnskabet og budgettet er billedet et hus med en sund økonomi. De ekstra m² på loftet og 12 lejede lejligheder som er overgået til andel i år betyder meget. Taglånet er lagt fast de næste 30 år og det 5-årige stående lån som skal omlægges her ved årsskiftet har vi sikret til en lav rente. Der er nu et bedre overblik over de kommende års udgifter, og vi foreslår derfor heller ikke en stigning i boligafgiften i år, med den pristalsregulering vi har haft de øvrige år.

I det år det er gået har vi taget fat på en noget mere aktiv økonomistyring – bl.a. har vi arbejdet med gælden, strammet op på hjemtagning af forsikringsdækning, lejerne er varslet skatter og afgifter og erhvervslejemålene er blevet reguleret. Det er selvfølgelig et mål i sig selv, at foreningen har en effektiv økonomistyring, men det er specielt vigtigt, at vi om 2 år har en økonomi der kan hamle op med, at den relative store indtægt vi har nu fra de forbedringer som overgik ved stiftelsen, bortfalder. Og det er noget at det vi skal have lavet beregninger på i den nærmeste fremtid.

Et mindre sundt element er, at AB Njal igen i år har tilbagebetalt penge til lejerne, og på den konto også haft betragtelige administrative udgifter – samlet løber det op på 510.000 kr., hvor langt den største del vedr. sager som var startet op under Norden. Jeg ville ønske jeg kunne sige, at det nu kører smertefrit, men det er desværre ikke tilfældet. Der bruges enorm mange ressourcer på de her sager, og derfor har bestyrelsen også her for nyligt taget alvorligt fat på problemet ved at få ekstra advokatbistand på, og det håber vi selvfølgelig hjælper.

Drift

Driften i en andelsforening lever tit sit eget liv – og mange af os bliver først opmærksom på hvor vigtigt den, når vi desperat står med et problem. Man syntes jo lige som godt, at man kan tillade sig at forvente at tingene de fungere, når man nu betaler husleje hver måned – og det kan man sådan set også - man må bare ikke tro, at det kommer af sig selv.

Bestyrelsen har derfor også i det år der er gået haft driften i fokus.

For det første valgte vi at fastansætte Jan som varmemester. Det er vores opfattelse, at en professionel ejendomsdrift – hvad der helt klart er en forventning om vi kan levere – forudsætter 2 fastansatte, i en ejendom af vores størrelse. Før tagprojektet kørte vi med hhv. en fuldtids- og en halvtidsstilling, hvilket havde nogle ulemper. Bl.a. kunne der ikke overlappes på den administrative del, og der blev brugt en afløsning ved sygdom og ferie.

For det 2. har vi fået udarbejdet en virksomhedsplan, hvor vi sammen har lavet mål og resultatkrav for en stor del af driften. Dem af Jer der har set den på vores hjemmeside ved, at den er meget ambitiøs og vi har da også langt fra nået alle vores mål – men vi er kommet et langt stykke af vejen. Den ligger et niveau som selvfølgelig er til diskussion, og som på ingen måde må blive stationært, og som løbene skal tages op til revision. Til Jer som ikke har adgang til Internettet, har vi taget en kopi med, I kan få her i aften.

Omkring affaldssorteringen er der lavet flere tiltag, som både tilgodeser miljøet og økonomien. Vi har fået glas-containere, batteriopsamling, containere til tøj og pap, og storskraldsrummet er blevet bygget om, så vi nu selv kan sætte tingene ind. Det er vores målsætning, at vi om 2 år er blandt de 3 bedste foreninger på Bryggen til at sortere affald. Det bliver en hård kamp, hvis vi skal have ændret vores nuværende ret dårlige placering og ikke mindst adfærd – men vi har taget udfordringen op, og som en start der er blevet lavet en lille "Affalds-plakat" som er blevet delt rundt til alle.

Gårdprojekt

Affaldet er også blevet omdrejningspunkt i det gårdprojekt vi har startet op, efter snakken på sidste års generalforsamling. Vi har fra start ønsket aktiv deltagelse af hele huset, og den respons vi har fået er, at affaldet ikke bare fylder meget, men også for meget.

Vi er nu ved at undersøge mulighederne for, at få noget eller det meste ud af gården – bl.a. skal vi have kigget på et såkaldt skraldesug. Vi bruger næsten 350.000 kr. på at få tømt containere, og kunne vi bruge de penge på en mere aktiv måde, vil det helt klart være en gevinst for huset. Græs og tiltag som forhindrer lyden fra gården i at forplante sig op i lejlighederne er bl.a. ønsker som står meget højt på ønskelisten – og derfor bliver det selvfølgelig også det, som der skal arbejdes videre på frem til næste Generalforsamling.

Sundt-hus-udvalg

Sundt-hus-udvalget har været på bestyrelsens dagsorden hele året. Som I kan hører har der været ualmindelig mange store opgaver, og det har været op til initiativtager, at sætte gang i arbejdet. For nylig er der blevet sat opslag om tilmelding op, og da initiativtager nu forlader bestyrelsen, bliver det den nye bestyrelse som skal sætte arbejdet i gang. På nuværende tidspunkt er der 2 som har meldt sig, og jeg skal derfor også igen opfordre Jer til at melde Jer, da et så lille udvalg vil få rigtig svært ved at dække det meget store og faglige tunge område som det blev vedtaget, at udvalget skal beskæftige sig med.

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet giver mulighed for at præge udviklingen i huset, og man kommer med garanti til at kende sin nabo.

Bestyrelsen beskæftiger sig med alt lige fra økonomi, den daglige drift, til planlægning af konkrete arbejdsopgaver. Arbejdet er frivilligt, men der er et relativt stort ansvar forbundet med en bestyrelsespost. Selv om vi omgiver os af eksperter, er det meget komplekse problemstillinger som har vidtrækkende konsekvenser. Som eksempel kan jeg nævne taglånet, men også personsager som fx eksklusion, der forudsætter at man går til opgaven med ydmyghed, og ikke mindst at man kan afse tid. I så stor en forening som vores, er der meget ofte opgaver som ikke kan vente på, at man får skabt plads i sin private kalender, uden at det får enten menneskelige eller økonomiske konsekvenser, og det er vigtigt, at opgaverne kan fordeles mellem alle.

Bestyrelsen arbejder for foreningen og dets medlemmer, og forsøger på bedste måde at håndhæve de fælles spilleregler som er vedtaget af Generalforsamlingen. Idealet ville være, at den enkelte andelshavers interesse var fælles med foreningens interesser – men som i det øvrige samfund er der ofte en konflikt mellem den enkelte og fællesskabets interesse. Og det er vigtigt, at bestyrelsen hele tiden holder sig fællesskabet for øje, og ikke fortaber sig i enkelt-sager.

Der er selvfølgelig ikke meningen, at jeg vil afskrække nogle fra at stille op til bestyrelsen, men blot understrege, at det er nødvendigt, at man gør sig bevidst, at det er et arbejde som skal tages alvorligt.

Det kommende år

Vi skal i aften diskutere foreningens regler omkring fremleje, hvilket er utrolig relevant, da bestyrelsen meget ofte på det punkt bliver mødt med en "vis modvilje", når vi forsøger at håndhæve reglerne – "Overnattende gæster" i længere tid opfattes nemlig tit som hørende til i privatsfæren. Det bliver et af de punkter bestyrelsen i det kommende år vil kigge på igen. Det samme med alle de sammenlægninger der bliver lavet, og som vi på nuværende tidspunkt har 25 af. Her skal vi have fulgt op på, om alle formaliteter er i orden. Hvis vi i aften vedtager de vedtægtsændringer omkring sammenlægninger, som vi var enige om på sidste Generalforsamling, får bestyrelsen et godt udgangspunkt.

Jeg vil takke den øvrige bestyrelse, personalet og ikke mindst alle vores samarbejdspartner for det arbejde som er blevet udført for foreningen i år.

Endelig vil jeg vil slutte af med at sige, at hverken bestyrelsen eller foreningen bliver bedre end vi alle i fællesskab gør den til. Vi siger tak for tilliden i det år der er gået, og håber at I er klar til endnu et godt år i AB Njal, hvor vi deler succeserne, og forsøger at løse problemerne via dialog.