



AB•NJAL

Islands Brygge, 20. november 2006

## **Bestyrelsens beretning for året 2005/2006**

I år vil jeg starte bagfra – jeg vil nemlig starte med at takke for den tillid I har vist bestyrelsen i det år der er gået. Tillid til, at vi kunne forvalte det mandat vi fik af Generalforsamlingen, til at stå for den daglige drift af foreningen.

Der er sikkert flere af Jer der har læst i dagspressen, at nogen mener, at mange andelsforeninger ikke styres økonomisk optimalt, og at boligafgiften snildt kunne reduceres et sted mellem 20 til 40 % - bl.a. ved at omlægge lån, og regulere erhvervslejemålene. Og det fremhæves også, at aktionærerne i andelsboligforeninger langt fra får et optimalt afkast af deres investering.

Det er påstanden, at denne lemfældige omgang med andelshavernes penge skyldes, at det er amatører som sidder i bestyrelserne. Sådan én skal man jo lige sunde sig på – og det gjorde vi også!!

Vi var dog ret hurtige på banen igen, da vi lige havde fået konstateret at vores låneomlægning sidste år blev gjort på den bedst tænkelige måde, og erhvervslejemålene har vi fået styr på. Så var der det med amatørerne tilbage, men her ligger vi dog en lidt anden vinkel på. Det er jo netop ideen, at bestyrelsen er amatører, som er valgt til at styre foreningen på baggrund af de vedtægter og regler Generalforsamlingen har udstukket. Og de professionelle - det er de rådgivere foreningen har tilknyttet, og hvor der er en forventning om, at de kommer med en rådgivning der gør at tingene kører optimalt økonomisk, men også byggetekniske og juridiske.

Ejendomsdrift á la Huset på Christianshavn er historie – tingene er blevet langt mere kompliceret, og der er stillet helt klart større krav til os som ejer af AB Njal. I så stor en forening som vores med et driftsbudget på 13 mio. kr., lån for 150 mio. kr., en blanding af andelshavere, lejere og erhvervslejere, og store renoveringsopgaver er det alfa omega med professionelle rådgivere - og det er uanset hvilke folk der er i bestyrelsen.

Jeg tror, at AB Njal er ved at have fundet sine ben at stå på omkring rådgivere – et ståsted hvor der ikke kun er fokus på prisen, men hvor vi også stiller krav til kvaliteten. Vi vil ikke bare have en sikkerhed for, at vi får noget for pengene, vi vil også være sikre på, at vi får det rigtige for pengene.

## **Ny administrator**

En af de vigtigste rådgivere er administrator. CE. Jensen overtog opgaven her pr. 1. juli, efter det blev besluttet af en enig Generalforsamling i maj. AB Njal er jo en stor butik, og der er meget som skal køres ind og ikke mindst ryddes op i. Det er en enorm opgave for dem - og ikke mindst for Mette som er vores administrator - men vi slipper jo heller ikke for at skulle tage stilling til nye procedure, og ting vi måske ikke har været opmærksomme på før. Der er skabt et godt udgangspunkt for det kommende samarbejde med en tæt dialog, og vi håber at alle i huset har samme oplevelse. Nu satser vi på, at vi får skabt en sikkerhed i driften, så bestyrelsen kan koncentrere sig om de store linier.

## **Andelskronen**

Det er blevet et af de væsentligste succeskriterier for bestyrelserne i andelsforeninger, at de enkelte andelshavere får forrentet deres investering.

Vi havde en livlig diskussion på sidste års generalforsamling - hvor vi endte op med den holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig stabilt. I år står bestyrelsen inde for, at den sættes op fra 3.600 kr. til 5.300 kr. - altså en stigning på 1.700 kr. - eller ca. 100.000 kr. for en 2 værelses lejlighed. Vi kan selvfølgelig ikke love, at den kan blive oppe på det niveau, da ingen jo ved hvordan ejendomsmarkedet udvikler sig. Igen i år har vi forsøgt at imødegå, at vi står overfor at skulle vedligeholde huset i de kommende 10 år for 31,5 mio. kr. Det betyder at en stor facaderenovering som vi med sandsynlighed skal ud og låne penge til, ikke vil betyde en reduktion i andelskronen på det tidspunkt.

Vores valuarvurdering bygger på et meget lavt forrentningsniveau af erhvervsejendomme. Vurderingen af huset til 312 mio. kr. er ekstrem rentefølsom, og selv den mindste negative udvikling vil påvirke os meget kraftigt. Andelskronen skal jo gerne afspejle husets reelle værdi, så derfor er der også taget højde for det.

Man kan med rette sige, at det her er foreningens interesser og ikke den enkelte andelshaver, der er udgangspunktet - hvilket også er bestyrelsens opgave. Derfor syntes vi alligevel at der er en god grund til, at vi som "aktionærer i AB Njal" kan være tilfredse. Mange af os har købt vores lejligheder til 500 kr. pr. m<sup>2</sup> - andre til 1.000 kr. - og det er en forrentning som vi ikke får mange andre steder.

## **Boligafgiften**

Andelskronen betyder meget, men endnu flere i det her hus er interesseret i boligafgiften - og det er jo fair nok at spørge om der noget om snakken om en mulig reduktion på 20 - 40 %?

Det er vores vurdering, at foreningens økonomi er god, og den har udviklet sig noget bedre end vi turde håbe på i 2001 da vi købte huset. Det er lidt af en præstation, at vi siden stiftelsen for 6 år siden kun er steget lidt for at kunne afbøde den almindelige prisstigning, og det er langt de færreste som kan lægge et nyt tag på til 47 mio. kr. uden at lade boligafgiften stige.

Vi har været heldige med vores låneomlægninger sidste år. Og lige i de her dage sikre vi en lav rente på det sidste af de stående lån på ca. 50 mio. kr. Det betyder, at vi på den måde får skaffet den likviditet som er nødvendig om 4 år, når vi skal begynde at afdrage på vores lån på 8 mio. kr. i Grundejerns Investeringsfond. Udviklingen i vores boligafgift i en hel del år frem er hermed gjort uafhængig af udviklingen på finansmarkedet – og det må siges virkelig at være en stor fordel. 60 % af vores husleje går til renter og afdrag, og derfor er det også uhyre vigtigt at der er fokus på den del.

Bestyrelsen foreslår at boligafgift 2 fastholdes, da vi ellers fremover vil mangle en årlig indtægt på ca. ½ mio. kr. De individuelle forbedringer – som en del har betalt for de sidste 6 år – stopper dog som det er aftalt i stiftelsesgrundlaget – og mange vil derfor også fra april opleve et fald i den månedlige husleje. Foreningens indtægter reduceres med ½ mio. kr. på den konto, og de skal selvfølgelig hjem på en anden måde, for at dække de udgifter vi har.

Så selv om vi ikke kan leverer en reduktion i boligafgiften, så mener vi at økonomistyringen ligger på et relativt flot niveau. Det betyder ikke, at der ikke stadigvæk er plads til en masse forbedringer – måske ikke i millionklassen, men dog noget, som vi kan bruge på noget af alt det vi gerne vil have sat i værk.

Et af de steder hvor vi også forsøger at sætte ind, er omkring **energistyningen**. Udgifterne til varme er jo en pæn del af vores månedlige udgifter. Langt de fleste af os har oplevet et fald i varmeudgifter pga. tagisoleringen, og vi har tilmed fået reduceret en af de faste afgifter med 50.000 kr., som kommer os til gavn næste gang varmeregnskabet gøres op. Vi har planer om at arbejde endnu mere med det i det kommende år, og håber at vi når der til, at alle i huset løbende kan få indsigt i energiforbruget.

### **Drift og vedligeholdelse**

Vi har haft travlt med at få udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan. Huset er blevet gennemgået, og opgaverne er blevet prissat af vores nye rådgivere Birch & Krogboe. Som sagt forventer vi, at der skal renoveres for 31,5 mio. kr. over de kommende 10 år., og vi skal nu i gang med at planlægge alle disse projekter, og se hvor meget af det vi kan få lavet med den økonomi vi har til rådighed. Med Birch & Krogboe har vi fået endnu en sparringspartner, som bestyrelsen har meget store forventninger til – det er et relativt stort firma som har meget dygtige fagfolk på alle områder, flere af dem enten sidder eller har siddet i bestyrelser i andels- eller ejerforeninger, og de har derfor også en naturlig respekt for det arbejde der laves her i foreningen.

Det bliver et puslespil at få taget den vedligeholdelse som trænger sig på og som skal laves, og så også få startet op på noget af det vi gerne vil have – her tænker jeg bl.a. på renovering af de sidste 10 opgange. Brikkerne skal lægges på plads af den nye bestyrelse, og så snart det er gjort vil hele vedligeholdelsesplanen blive sat op i opgangene og lagt ud på vores hjemmeside.

Vi har i det år der er gået fået renoveret halvdelen af altandørene – og der er blevet sat 12 helt nye døre i. Vi har fået nyt el i kælderens, der er skiftet et par faldstammer, taget de sidste skader i 5. sals lejlighederne, og ordnet gulvene i erhvervslejlighederne. Porten har været et stort projekt som tidsmæssigt har trukket ud. Men det er ikke kun ulemper, at byggesektoren lige nu har mere end rigeligt at se

til. Her fik vi et tilbud fra et udmærket firma som lå 120.000 kr. under de 2 andre, ved at vi gav dem en lidt længere arbejdsperiode. Muren er endnu ikke hel tør, og den kan derfor ikke males færdig før til foråret, men så står vi også med en rigtig flot port til en god pris.

I det år som kommer, bliver den største opgave facaden i Leifsgade, hvor jernkonstruktionen er meget dårlig, men vi håber også at få startet op på renoveringen af opgangene. Desuden skal vi have arbejdet videre med et nyt dørtelefonanlæg.

Som alle sikkert ved, har kommunen overtaget **vejene**. Det betyder også at vi ikke fremover skal afholde udgifter til hverken asfaltering, fortov og kantsten og snerydning. At vi i år ikke har brugt hele vedligeholdelsesbudgettet skyldes især, at vi ikke haft den forventede udgift til opretning af kantsten, og at en stor del af udgiften vedr. porten først kommer på næste års regnskab.

### **Gårdprojekt, altaner mm.**

Bestyrelsen har ikke fået færdiggjort arbejdet med gårdprojektet – især fordi det er blevet et noget større projekt end vi først lagde ud med – nemlig at slå et par affaldspavilloner sammen. Vi har dog ikke sluppet ideen om et skraldesug – og efter vi har set et par gårde på Østerbro, hvor de har det – tror vi også det er vejen frem. Lige nu bliver der også gravet ud til et i Langebrohus her på Bryggen. Finansieringen er alfa omega, og der har ikke været tid til at gå i dybden med det, så her til foråret vil vi rette op på beplantningen og legepladsen i gården. Vi må så få afgjort om projektet har en fremtid, eller der skal nøjes med små tilpasninger.

Der var først på året et ønske fra nogle andelshavere om, at der blev nedsat et **altan-udvalg**, hvor også bestyrelsen deltog. Det var meningen, at udvalget skulle undersøge mulighederne for altaner på gårdsiden, og ikke mindst undersøge interessen for altaner. Initiativtagerne har sat arbejdet på stand by, og bestyrelsen har ikke givet sig i kast med endnu et stort projekt.

Til gengæld har vi fået lavet et godt stykke arbejde med, at få alle formaliteter på plads omkring de **sammenlagte lejligheder** – der mangler kun lige det sidste. På den ekstraordinære generalforsamling besluttede vi jo, at øge den øvre grænse for antal sammenlægninger fra 32 til 50. Bestyrelsen tror, at de 50 vil kunne dække behovet her i huset for store lejligheder, men det bliver et punkt Generalforsamlingen skal tage stilling til næste år.

Som aftalt på sidste års generalforsamling fremlægger bestyrelsen i år et forslag til **nye vedtægter omkring fremleje og bytte**. Men vi er også klar over, at der i den kommende tid skal kigges nærmere på alle vedtægterne. Det er utrolig vigtig for den daglige drift, at vi har et sæt vedtægter som er dækkende, og som der også er enighed om i huset.

Vi har igen i år måtte prioritere kraftigt, og tilrettelægge både ambitioner og arbejdsindsats efter de fælles ressourcer vi har haft. En velfungerende bestyrelse forudsætter et engagement hos alle og en vilje til at tage ansvar for de beslutninger der træffes, da det ellers nemt bliver en kedelig og langsommelig affære. Der bliver berørt utrolig mange komplicerede emner som kræver, at man har indsigt i tingene, og det tager tid at få den indsigt – derfor er det også alt andet lige helt klart en fordel for foreningen, at folk sidder i bestyrelsen i en vis periode.

På foreningens vegne vil jeg takke den øvrige bestyrelse og ikke mindst personalet for det arbejde der er udført i år.

Jeg vil runde af med noget jeg kunne have startet med – nemlig at byde de **nye andelshavere velkommen**. Vi håber, at I bliver glade for at bo her. Det er en forening hvor der højt til loftet, og hvor vi sætter pris på forskelligheden - også selv om det må siges at giver ekstra udfordringer. AB Njal er en stor forening med næsten 300 lejligheder og vi bor lidt over 500, hvilket godt kan virke uoverskueligt når man er ny. Men mange kender hinanden på tværs af opgangene, og det er helt sikkert et hus hvor der sættes pris på et godt nærmiljø. Det ser vi bl.a. på de 2 årlige arbejdsweekender, hvor mange yder en indsats, men også møder op fordi det er hyggeligt.

Forskellen på en god forening og en mindre god forening ligger nemlig i engagementet.