



AB•NJAL

Islands Brygge, 9. november 2009

Bestyrelsens beretning for året 2008/2009

Da vi sad sammen på sidste års generalforsamling, konkluderede vi at for første gang i foreningens levetid, ville andelspriserne ikke bare blive ved med at stige.

Vi fastholdt dog andelskronen, men vi holdt også vejret – for hvad kunne finanskrisen komme til at betyde? Heldigvis mener langt de fleste nu, at vi har set bunden af krisen, og selv om det uden tvivl er for tidligt at "gøre skaden op", så tør bestyrelsen godt komme med et foreløbigt bud.

Finanskrise, andelskronen og salg af lejligheder

Alt andet lige er det jo nemmere at få tingene til at hænge sammen og bevare den gode stemning i opgangstider. Men vi har heldigvis aldrig opført os som om, vi "kunne gå på vandet" med hensyn til andelskronen. Sidste år besluttede vi at henlægge 15 % af ejendomsværdien til et evt. fald i den offentlige vurdering, så vi kunne også med nogenlunde ro i sjælen logge på SKAT's hjemmeside den 2. marts og konstatere, at ejendomsværdien var faldet næsten 10 % , og huset er nu "kun" 409 mio. kr. værd.

På grund af de 15 % vi lagde til side sidste år, er vi i den heldige situation, at vi kan tillade os at foreslå, at andelskronen i år fastholdes på de 11.000 kr. pr. m². Vi henlægger så kun små 4 % til evt. endnu en nedjustering i den offentlige vurdering, og vi har afsat ca. 48 mio. kr. til vedligeholdelse - begge dele er indeholdt i regnskabet.

Der er sikkert flere, der nu sidder og spørger sig selv, hvorfor vi skal fastholde andelskronen på de 11.000 kr., når vi for tiden har svært ved at sælge lejlighederne til fuld pris – og det er jo et ganske fornuftigt spørgsmål. Men bestyrelsen mener ikke, at andelskronen er for høj, men derimod at problemerne hovedsageligt skyldes, at alle har meget svært ved at låne penge i bankerne for tiden.

Der er kritik fra bankerne som går på, at andelsboligforeningers regnskaber er ugennemsigtige, og at det ikke er muligt at vurdere de enkelte ejendomes reelle økonomi. For at komme den kritik i forkøbet udbyggede vi allerede sidste år vores årsrapport med en oversigt over finansieringen. Denne oversigt har vi fået utrolig positiv respons på. Både banker og ejendomsmægler har brugt den, og de nye andelshavere har minutløst gennemgået den.

I foreningen har vi tradition for at gøre meget ud af, at alle har indsigt i økonomien. Det er jo ikke nogen "lille butik", vi hver især har sat vores sparepenge i, og som medlem kan man godt tillade sig at stille krav om den tryghed, det giver at være velorienteret.

For at gøre det endnu bedre og endnu mere gennemsigtigt, udvider vi nu med en såkaldt granskning af foreningen. Henrik Qwist vil senere her i aften gennemgå den for os, og den vil blive lagt på vores hjemmeside.

Det har ikke været nemt at sælge lejligheder, og det er stadigvæk meget svært – der er dog ikke noget, der tyder på, at det er sværere i AB Njal end andre steder i byen. Bestyrelsen arbejder så at sige sommer og vinter, jul og påske med at få alle salg til at køre igennem så gnidningsfrit som muligt. Vi har ofte forståelse for de frustrationer sælger har. For at lette salgsprocessen foreslår vi derfor, at ventelisterne kun tilbydes den enkelte lejlighed en gang.

Boligafgiften – en lille stigning på 3 %

På trods af de meget få salgsindtægter til foreningen i år kommer vi ud med et flot overskud på 1,6 mio. kr. Som I ved, har vi arbejdet i en længere periode på at kunne styre både indtægter og udgifter, og nu begynder vi at kunne se resultatet. Men den generelle prisstigning kan vi desværre ikke styre uden om, og vi foreslår derfor også en stigning i boligafgiften på 3 %.

Energi- og miljøområdet

Specielt på energiområdet er der nogle voldsomme prisstigninger - og det kunne faktisk have set meget værre ud, hvis ikke Meincke leverede den flotte indsats, som han gør. I 2008 reducerede vi både el- og vandforbruget ved bl.a. at bruge sparepærer, følere i cykelkældere og pavilloner samt en mere effektiv styring af det vand, som løber igennem varmeanlægget. Og i 2009 ser det faktisk ud til at blive endnu bedre, da vi nu har fået renoveret den konstante el på to af bagtrapperne.

Sommerens interne krise i AB Njal

Indsatsen på energiområdet går utrolig godt i spænd med bestyrelsens holdning om, at det også er AB Njal's pligt at tage ansvar for, at CO₂ udslippet reduceres.

Omfanget af finanskrisen blegnede dog i juni i nogle dage sammenlignet med den krise AB Njal stod i, da bestyrelsen havde beordret lukning af varmeanlægget i sommerperioden. Og selv om vi var forberedte på, at der ville blive dage, hvor vi ville komme til at småfryse, så var vi dog ikke forberedt på, at det kunne være så koldt i juni!! Nu er et varmeanlæg af den størrelse vi har, ikke et man bare sådan går og tænder og slukker, så der var ikke andet at gøre end at bede "om godt vejr" – og så tage en ekstra trøje på. Det var nogle gevaldige møgfald vi fik i de dage. Forunderligt nok var der dog også steder, hvor de slet ikke opdagede at der var lukket. Men uanset hvordan vi hver især oplevede de kolde dage i juni, så kommer belønningen her, for AB Njal reducerede nemlig CO₂ udslippet med næsten 2,5 tons i sommers – det er utroligt flot, og noget vi alle 500 kan være stolte af.

Det gik noget mere fredelig for sig, da vi deltog i kampagnen "Sluk lyset Danmark" en lørdag aften i marts, hvor vi slukkede lyset en time i gården og på gaden – ja, Mette og jeg var faktisk i tvivl, om der overhovedet var nogle, der opdagede det!!

Det er selvfølgelig ikke meningen, at vi skal sidde og fryse, og næste år lukkes varmen ikke ned, før vi er sikre på, at sommeren har bidt sig fast. Og alle de flotte julelys i gården, som vi nød sidste år, har vi også sat på ønskeseddelen i år. For nok skal vi tage ansvar og være klar til Klimatopmødet, men det er jo den gode og velfungerende dagligdag, der gør AB Njal til et godt sted at bo.

Dagligdagen

Det er en utrolig stor hjælp for bestyrelsen, at tingene i det daglige ikke bare bliver løst, men at der også lægges en ære i, at det bliver gjort ordentligt. Der er et utroligt godt samarbejde med Meincke og hans folk, og det har ofte givet mig stof til eftertanke, når de om morgnen råber efter mig, at de nok skal tage hånd om tingene, og jeg endelig ikke skal bekymre mig, men bare se at komme på arbejde.

Nu vokser træerne jo ikke ind i himlen, og også her sker der fejl og misforståelser, men der er rigtig mange dage, hvor Meincke får det hele til at køre på skinner, og det nyder foreningen stor gavn af. Det stiller selvfølgelig krav til bestyrelsen om at komme med sparring, så tingene bliver endnu bedre – men det tror vi også, er en ufordring der passer rigtig godt til bestyrelsen i AB Njal, og helt klart også til dem.

At den daglige drift har fundet et godt leje, skyldtes jo også, at vi selv er blevet rigtig gode. Der bruges langt fra alle de timer som før på affald, og vi har næsten fået bugt med porte som fyldes op med byggeaffald og andet godt. Både huset, gården og gaden bliver passet utrolig flot, og der er ingen tvivl om, at det virkelig motiverer, om ikke alle så næsten, til at tage et ansvar. Vi er en stor forening med næsten 300 lejligheder, og vi bor lidt over 500 mennesker, og man behøver ikke være god til matematik for at regne ud, at det ville tage noget tid og koste en del penge, hvis vi alle sammen skulle have en til at rydde op efter os.

Festlige lejligheder

Nu er det ikke kun i dagligdagen, huset bliver passet godt. Det gør det også ved mere festlige lejligheder – nemlig i de to arbejdsweekender, hvor hele huset er på den anden ende, og det syder af aktivitet og godt humør.

Igen i år blev der lagt næsten 500 arbejdstimer - og vi sparer jo ikke på kræfterne, så det begynder virkelig at kunne ses på gården – og heldigvis, for det er da et umådeligt hårdt projekt at få alt det jord udskiftet!! Nu er der plantet til i alle bedene ved trappetårnene og i begge ender af gården, og vi glæder os endnu mere til foråret end vi gjorde i år, og krydser fingere for, at det alt sammen kommer op. Det tager længere tid end vi troede at male pavillonerne, og der er stadigvæk mange gode og festlige arbejdstimer tilbage her. Som altid er det en fornøjelse at møde både nye og gamle kendinge i disse weekender – det giver huset noget "sjæl", at vi kan få det til at fungere.

Vedligeholdelse og reovering

På vedligeholdelsesfronten er vi også nået dertil, at vi har taget hul på mere kosmetiske opgaver, som betyder meget for folk. Vi har stadigvæk opgaver, som er nødvendige for bygningen, og i det år der er gået har vi også fået udskiftet flere faldstammer, reoveret el i nogle kældre og ikke mindst fået udryddet de 13 sidste gamle trætrapper ned i kælderen.

Arbejds-mæssigt har det store projekt været opstarten på trapperenoveringen. De 4 første opgange står nu næsten færdige med helt nyt el, nye dørtelefoner, forsatsruder, nyt linoleum og flotte nymalede vægge og træværk. Vi – og særligt Jesper – har lagt mange kræfter i, at projektet skulle blive en succes, og vi håber selvfølgelig at I, som bor der, bliver rigtig glade for det endelige resultat.

Når det hele er afsluttet her i november/december, skal vi have evalueret projektet, og det skal finpudses hist og pist, inden vi er klar til at gå i gang med de 4 næste opgange – det er nemlig i det kommende år planen, at vi tager fat på reovering af Egilsgade 62 og 66 samt Gunløsgade 61 og 63.

Opsætning af postkasser i alle 27 opgange er en del af projektet. For at få plads til disse kasser er det nødvendigt at få flyttet hovedblyet et par steder, og i de 7 opgange, hvor der er el-skabe, skal de reduceres i bredden. Postvæsnet forlanger ikke kun at der skal postkasser op, men også at de kan komme til at aflevere posten. Derfor har vi fået sat ramper op ved cykelkælderen, så det er muligt at komme ned med barnevogne, og R98 har for få dage siden givet grønt lys til at kunne bruge en af affaldspavillonerne til barnevognsparkering. Og det vil blive indarbejdet i husorden, at det ikke er tilladt, at der står barnevogne i opgangene.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har lavet andre ting i løbet af året, end dem jeg allerede har været inde på. Vi har efter bedste evne prioriteret de fælles ressourcer og forsøgt at sætte ind, hvor det har givet mest effekt.

Det er et såkaldt professionelt servicedemokrati. Det er klart, at jo mere der er på spil for både foreningen og den enkelte, jo større er ansvaret og kravene der stilles. Som det tidligere er sagt, er det bestemt ikke nogen fanklub, og det kan til tider være umådelig svært – ja, kan lige frem føles som et terrorangreb på det her servicedemokrati, når der ringes op fredag aften for at klage over en trapperenovering – og det vel og mærke inden vi så meget som har set skyggen af en håndværker. Men modsat, hvis I skulle være i tvivl, så giver det en masse og fremmer glæden ved frivilligt arbejde, når det lykkes at finde en god løsning folk er tilfredse med, eller fx når nogle bare lige ringer for at sige, at de er mægtig glade for alle julelysene i gården.

På både egne og foreningens vegne vil jeg i år takke den øvrige bestyrelse for til fulde at have arbejdet for, hvad der er til gavn for hele huset. Foreningsarbejdet har for hele bestyrelsen været presset ind mellem lange arbejdsdage, børnefødsler og andre fritidsaktiviteter. Vi har måske ikke altid nået det, vi gerne ville – modsat har alle budt ind med inspiration, viden og gode ideer fra den verden, der ligger uden for AB Njal, og det skal man på ingen måde underkende. Det gør nemlig, at AB Njal er en meget åben forening, som gerne tager ved lære af andre.

Ulrich, Niels, Kristina og Mette takker i år af – Kristina dog kun en kort periode, for at afslutte sin uddannelse. Ulrich og Niels skal have udforsket et par nye sider af tilværelsen – det samme skal vores hårdtarbejdende interne ejendomsmægler Mette. Jeg håber, at I alle føler, at I fået lige så meget ud af foreningsarbejdet, som foreningen har fået ud af jer.

Til alle vil vi sige, at foreningen bliver ikke bedre end det vi i fællesskab gør den til. Vi takker for tilliden i det år, der er gået og håber, I har mod og energi til endnu et godt år i AB Njal.