



Bestyrelsens beretning 2016

Vi tager nu hul på vores 16. ordinære generalforsamling. Foreningen har i år passeret sin 15-års fødselsdag, og selvom det ikke lyder af meget, så er det et noget andet hus, vi står med i dag end for 15 år siden, og det er en forening, der har udviklet en sund økonomi, selvom indskuddene var små og belåningen høj på stiftelsestidspunktet. Gennem beretningerne kan man år for år følge udviklingen i foreningen og se, hvad der lige var fokus på dette eller hint år; hvor lå bekymringerne, hvad var udfordringerne, hvordan opleves AB Njal som ramme om beboernes daglige tilværelse.

At være medlem af en andelsforening er at være en del af et fællesskab, og det manifesterer sig måske klarest og allertydeligst på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsen skal stå til regnskab for sin gøren og laden siden sidste. Det er bestyrelsens mulighed for at gøre status over endnu et driftsår og forklare sine prioriteringer og beslutninger - og det er jeres mulighed for at komme med kommentarer, bemærkninger eller nye forslag. Det er her, vi har mulighed for at pejle os ind på hinandens ønsker og behov og blive enige om foreningens kurs, hvad enten den skal fortsætte som hidtil, korrigeres eller lægges helt om.

Da foreningen blev stiftet stod vi over for en stor udfordring med en nedslidt ejendom og et tag, der akut trængte til udskiftning. Taget var en meget stor og dyr opgave, og siden er der blevet fulgt op på større og mindre reoveringsopgaver. Behovet for investering i ejendommen er ikke blevet mindre, men med vedligeholdelsesplaner, der rækker flere år ud i fremtiden, har vi i dag et bedre overblik og kan sige lidt mere om, hvad der venter os i årene fremover.

I år kan vi sætte et stort hak i vedligeholdelsesplanen ud for opgangsreoveringen, som nu er meget tæt på at være afsluttet. Vi mangler ganske vist den sidste formelle overdragelse, men alle fortrapper er nu i tip-top stand med bedre belysning, nyt linoleum, røgalarmer, nymalede døre og vægge og nye dørtelefoner. Det har været en meget stor opgave at komme helt i hus. Da vi for to år siden besluttede os for at fremrykke opgangsreoveringen og få den overstået i to store hug i stedet for at fortsætte med at tage fire opgange ad gangen i et mere adstadigt tempo, var det i forhåbningen om, at vi kunne få gavn af erfaringerne fra de første etaper og et fortsat samarbejde med den samme rådgiver, så projektet ville løbe mere gnidningsfrit uden overraskelser, og uden at bestyrelsen behøvede at være helt så involveret som tidligere. Det håb skulle desværre vise sig at være absolut ubegrundet. Det har været et mindst lige så stort, hvis ikke større, stykke arbejde at komme i hus med de sidste som med de første opgange, og fordi der har været mange flere opgange i gang ad gangen, har det lagt beslag på mange af bestyrelsens ressourcer. Både Mette, Peter og Conni har måttet arbejde hårdt for at få fulgt ordentligt op på denne opgave.

Forhåbentligt er resultatet derfor også blevet til de flestes tilfredshed. Vi ved, at der er løsninger, der kan diskuteres - var det nu en god idé med lydstyret lys? - det er bare megasejt, når det virker og rigtig irriterende, når det ikke virker. Der forestår et stort stykke arbejde med at få det justeret i de senest reoverede opgange, men vi ved, det kan lade sig gøre, så det skal nok lykkes. Var det en god idé med magnetavler? Det ser godt ud, og det er uendeligt meget nemmere at sætte opslagene op med magneter i stedet for nåle - det er også mindre brandfarligt end de gamle tavler af blød masonit - men magneterne forsvinder, og vi står tit og mangler tilstrækkeligt med magneter til at kunne sætte opslagene ordentligt op, og så falder de ned, når dørene åbnes og

lukkes. Det er ærgerligt, for det er grundlæggende en god løsning. Vi ved ikke, hvem eller hvad, der får magneterne til at forsvinde, men vi har brug for hjælp til at minimere spildet. Hjælp med at samle dem op fra gulvet og sætte dem på plads, hvis de er faldet ned, og lad det være en opfordring til de forhåbentlig ganske få, der måtte føle sig fristet til at tage overskydende magneter med op til køleskabet.

Uanset hvad, så har vi nu fået lyse og venlige opgange, hvor belysningen lever op til moderne standarder, og ellern er saneret, så brandfaren er minimeret. Alt i alt er det et vældigt løft af opgangene, og vi er stolte af at være blevet færdige med det. Jeg vil også gerne her sige tak til de andelshavere, der af egen drift har hjulpet med at melde diverse fejl og mangler ind til bestyrelsen, så vi har kunnet få styr på det hele.

Igen i år har vi haft en succesfuld arbejdsweekend. Det er fortsat en fornøjelse at opleve, hvor mange der bakker op og kommer for at tage del i arbejdet og det sociale fællesskab. Vi håber, at I alle oplever en lige så stor glæde ved det som vi. I år var traktementet lidt anderledes, da vi blandt andet renoverede køkkenet og derfor måtte tage vores grille i brug til at lave burgere og hotdogs til frokosten. Køkkenet var rigtig nedslidt og havde for lille kapacitet til madlavningen i forbindelse med arbejdsweekenderne, så derfor havde vi besluttet, at det var på tide at få gjort noget ved det. Der blev lagt rigtig mange kræfter i det på arbejdsweekenden, og efterfølgende har Bent gjort et kæmpe stykke arbejde for at få det gjort helt færdigt. Nu står det der, først og fremmest til glæde for os selv i arbejdsweekenderne men også som et løft for dem, der lejer sig ind i beboerhjørnet, som eksempelvis Bryggebladet, og som har brug for ordentlige forhold, når de skal lave kaffe eller vil have noget at spise.

I forbindelse med arbejdsweekenden fik vi også renoveret det ene gårdtoilet ud mod Artillerivej, mens de to øvrige blev nedlagt og inddraget til opbevaring af blandt andet foreningens stiger. Det renoverede toilet har blandt andet fået fliser på gulvet, så der kan gøres ordentligt rent, og det skulle gerne være blevet en bedre oplevelse at bruge gårdtoiletet nu.

I år har vi solgt en del lejelejligheder, hvilket også har givet lidt mere arbejde end de normale salgssager - i et enkelt tilfælde har 6. salen skullet sælges med, og der er også blevet solgt et par andelslejligheder, hvor 6. salene skulle inddrages. Det har skæppet godt i foreningens kasse, og der er nu kun seks 6. sale, der ikke er taget i brug, så foreningen er tæt på at have fået fuld valuta for investeringen i tagudvidelserne, da taget i sin tid blev lavet. Vi er nu oppe på 239 andelslejligheder og der er under 40 lejelejligheder tilbage. Det er godt for økonomien.

Vi har omlagt lån igen i år. Renten bliver ved med at falde, og som I om lidt vil kunne høre, har vi haft mulighed for at omlægge til to lån der på sigt vil spare os for 5 mio. kr., når de er betalt ud. Selvom gælden umiddelbart stiger med 2 mio. kr. vil den lavere rente betyde, at vi slipper billigere på årsbasis og dermed i sidste ende inkasserer en milliongevinst. Foreningen er altså godt i gang med at afdrage på gælden, sådan som det har været efterspurgt af flere andelshavere gennem årene.

Salget af lejelejligheder og tagudvidelser og låneomlægningen luner naturligvis, og vi har en god økonomi. Vi har i bestyrelsen brugt en del tid på at diskutere, hvordan dette skulle komme andelshaverne til gode, og vores forslag om en forsigtig stigning i boligafgiften og andelskronen, skal først og fremmest ses som et udtryk for, at vi i bestyrelsen har taget de ønsker og kommentarer til efterretning, I som andelshavere er kommet med på de seneste generalforsamlinger: Vi vurderer, at vores økonomi kan holde til det. Så hvorfor ikke gøre det

endnu bedre? Det er godt spørgsmål. Selvom det lige nu ser rigtig godt, skal vi også kigge ud i fremtiden, som det jo som bekendt er svært at spå om. På mange måder står vi i samme situation som sidste år med lige så mange ubekendte.

For det første har vi en vedligeholdelsesplan, der ikke er fuldt finansieret med den nuværende stigningstakt i boligafgiften, også selvom vi kapitaliserer alle lejelejlighederne. Det vil sige, at vi vil skulle ud at låne penge for at finansiere nogle af de store poster som f.eks. udskiftningen af vores vinduer, et projekt som bestyrelsen vil begynde at arbejde med i den kommende periode. Derudover er voldgiftssagen endnu ikke afsluttet, og det er om muligt blevet endnu sværere end sidste år at forudsige udfaldet af den. Også den sag har nogle ukendte økonomiske konsekvenser. Hvis vi skal sikre os, at vores andelskrone ikke konstant skal svinge op eller ned alt efter, hvordan den øjeblikkelige økonomi ser ud, er vi derfor nødt til at være forsigtige. Siden foreningens start har skiftende generalforsamlinger løbende bakket op om det princip, at ingen andelshaver skal risikere at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes.

For at sikre os, at der ikke ligger en skjult reserve gemt i ejendommens værdi, har vi tidligere på året været ude for at hente tre uafhængige tilbud på en valuarvurdering. Det mest seriøse bud indeholdt en bemærkning om, at ejendommen med al sandsynlighed ikke vil kunne vurderes til en højere værdi, end den allerede har i dag. Også dette har vi taget med i vore overvejelser.

Selvom vi løbende vedligeholder og udvikler vores ejendom, er der ting, som vi ikke kan gøre så meget ved. Vi har blandt andet de cykelkældere, vi har. Det er temmelig svært - for ikke at sige umuligt - at udvide dem, og derfor må vi få det bedste ud af dem, som de er. Det er en fast opgave på den årlige arbejdsweekend at få ryddet op i kældrene og fjernet de herreløse cykler. Det plejer at give luft – et stykke tid i hvert fald. Mange af jer oplever sikkert, at det på det seneste er blevet mere end almindeligt svært at finde plads til sin cykel. For nogle år siden satte vi flere cykelstativer op på gaden for at skabe bedre plads og give bedre mulighed for at låse cykler, ladcykler og cykelanhængere fast. Desværre må vi ikke reservere disse stativer til ejendommens egne beboere, så vi må dele dem med andre. Der er ikke rigtig flere muligheder for at udvide kapaciteten, og vi skal derfor meget kraftigt opfordre til, at man ikke bruger cykelkældrene til opbevaring af aflagte eller ekstra cykler, ligesom det siger sig selv, at man ikke må have en gammel knallert stående til bedre tider. Cykelkældrene er til cykler, der bruges til daglig. Har man brug for flere cykler, må man sætte dem i sit kælderrum eller hænge dem op på væggen i sin stue. Hvis vi hjælper hinanden, vil vi helt sikkert kunne nå frem til, at cykelkældrene er bedre end deres rygte.

Det har været et godt år i bestyrelsen. Vi har for første gang i meget lang tid haft en fuldtallig bestyrelse, og det har været en fornøjelse at opleve, hvordan alle har været med til at løfte de meget forskelligartede opgaver, og der har været meget på tapetet i løbet af det sidste år. Udover de sædvanlige sager som klager over støj fra naboen eller eksklusionssager har vi endelig fået udskiftet den nedslidte computer på foreningens kontor, vi har arbejdet med den vedtægtsændring, som sættes til afstemning senere i aften, vi har fået en aftale i hus om snarlig installation af Bekey-systemet, som betyder, at vi ikke længere vil blive forstyrret af avisbudene, fordi de får en særlig kode til selv at lukke sig ind med aviser og reklamer, hjemmesiden er blevet lagt om til en ny host, som er fremtidssikret, så vi ikke risikerer, at det program, den er sat op i, pludselig ikke længere kan følge med nye opgraderinger. Stine har lagt et stort arbejde i at sætte sig ind i arbejdet med salgssagerne, som hun kommer til at overtage efter mig, da jeg, som I kan se af dagsordenen, ikke genopstiller til bestyrelsen.

Som I kan se af budgettet, indstiller vi i år Conni til et honorar på 50.000 kroner, mens den øvrige bestyrelse modtager den sædvanlige godtgørelse på 3.750 kroner. I lyset af at der har været båret så bredt i bestyrelsen, havde jeg personligt gerne indstillet flere i bestyrelsen til at modtage et højere beløb, men der er ingen af os, der sidder i bestyrelsen for pengenes skyld, og vi er os fuldt bevidste, at det er fællesskabets penge, vi er sat til at forvalte. At Conni igen modtager et højere beløb end os andre skal ses i lyset af, at det er Conni, der agerer bagstopper på alle sager og sørger for, at alt bliver fulgt til dørs, ligesom Conni er den første, andelshaverne ringer til, hvis der er noget der brænder på, eller der er noget man vil klage over. Alt dette magter Conni med stort overblik, grundigt kendskab til detaljerne og menneskelig indlevelsessevne.

Det er ikke kun i bestyrelsen, der er blevet arbejdet i løbet af året. Som mange af jer sikkert vil huske, blev der sidste år nedsat et altanudvalg, som senere i aften vil fortælle om processen med at få udviklet et projekt for etablering af altaner i ejendommen.

Derudover har bestyrelsen i det daglige stor glæde af samarbejdet med kompetente partnere og rådgivere. Herfra skal der lyde en stor tak til Jan Meincke for at tage hånd om store og små problemer i ejendommens daglige drift. Selvom Jan til tider er hårdt spændt for, føler vi os overbeviste om, at beboerne har en god hjælp i ham i det daglige, og som bestyrelse føler vi os trygge ved samarbejdet med ham. Også stor tak til Administration Danmark for at holde styr på både huslejeopkrævninger og salgssager, hvor der har været særligt meget at se til i år: Administration Danmark er en god støtte i de sager.

Selvom vi selv synes, vi har vældig styr på sagerne, kommer vi ikke udenom, at rådgivningen fra vores advokat, Henrik Qvist, og fra vores revisor, Thøger Andersen, har stor betydning for mange af de strategiske og praktiske beslutninger, vi træffer. Tak for altid kompetent rådgivning. Vi føler os trygge ved at have jer ved vores side.

Og med det vil jeg så også gerne selv sige tak for de år, generalforsamlingen har valgt mig til at sidde i bestyrelsen. Det har været et privilegium at få lov til at være med til at udstikke nogle af pejlemærkerne for udviklingen af driften og økonomien i vores forening. At sidde i bestyrelsen har også givet mig en stærk følelse af at være en del af fællesskabet: Jeg synes på alle måder, at vi har et godt hus og god forening, der er en velfungerende ramme om vores dagligdag.

Jeg ønsker den kommende bestyrelse alt muligt held og lykke med det videre arbejde for vores forening – og jeg føler mig uendeligt tryk ved de mennesker, der nu fortsætter deres arbejde i bestyrelsen.

Det bliver godt.

På bestyrelsens vegne vil jeg derfor slutte med det traditionelle: Vi takker for ordet og for tilliden.