



Bestyrelsens beretning for året 2014/2015

Det er nu nogle år siden, det har været mig, som har haft æren af at fremlægge bestyrelsens beretning på den årlige generalforsamling.

Jeg tror, det har været rigtig godt for både mig - og ikke mindst Generalforsamlingen - at flere har haft mulighed for at vælge lige netop den tilgangsvinkel til AB Njal, som vi jo hver især har – det, som den enkelte lægger vægt på og syntes, der er det helt essentielle, når man nu har valgt at bo i en andelsforening og engagerer sig i bestyrelsesarbejdet.

En stor del af opgaven som formand er jo at favne hele paletten. Forsøge at fange hvad der rører sig i huset, på andelsområdet, i bestyrelsen og trække på den historie, vi har med os som forening, og med det afsæt sikre, at der arbejdes inden for de rammer, Generalforsamlingen udstikker.

Boligafgiften og økonomien

Som mange af jer ved, har der altid været stort fokus på økonomien i AB Njal, og hverken tiltag på den korte eller lange bane bliver overladt til tilfældighederne. At regnskabet i år er fuldstændig "spot on" det budget, vi vedtog sidste år, har dog måske også lidt med held at gøre. Det har for os hele vejen igennem været ekstrem vigtigt, at vores økonomi ikke holdes sammen af salgsindtægter, men at de indtægter, som vi ved kommer hvert år, også kan dække de udgifter, vi har hvert år. Det gør nemlig, at vi som forening har langt større frihedsgrader, når der skal tages de helt store beslutninger. Foreningens solide økonomi har betydet, at bestyrelsen pr. 31.2 har kunnet omlægge et lån uden afdrag og med renteswap til et lån med fast rente og afdrag. Med den økonomi vi har fået oparbejdet, har vi nu råd til at betale en højere årlig ydelse – og det er en situation, vi ikke engang turde drømme om, da vi blev stiftet i 2001. Det betyder også, at vi fremadrettet får en rigtig pæn afdragsprofil på 2,5 mio. kr. årligt, og en vigtig milepæl i foreningens historie må siges at være nået.

Nå vi nu alligevel fremlægger et budgetforslag, der går i minus, og som betyder, at vi skal bruge af de penge, vi har i banken, skal det ses i sammenhæng med, at vi her i foråret tager fat på renoveringen af de sidste syv hovedtrapper. Men som det også kan ses af det vejledende budget for 2016/2017, hvor trapperenoveringen er overstået, hænger det sammen igen. Hertil kommer, at vi med meget stor sandsynlighed får en opsigelse fra en af lejerne og derfor godt kan tillade os at regne med, at vi får reduceret underskuddet med ca. 900.000 kr.

Sidste år foreslog vi ikke nogen stigning i boligafgiften, da det havde været et år med rigtig mange salgsindtægter. I år foreslår vi en lille stigning i boligafgiften på 1,5% pr. 1. januar 2016 - hvilket svarer til ca. 45 kr. mere hver måned for en toværelses lejlighed. Det skal ses i sammenhæng med, at vi gerne vil sikre os, at den almindelige prisstigning i samfundet ikke udhuler vores indtægter, og det håber vi I kan se fornuften i.

Andelskronen

”Og hva’ så med andelskronen?” vil nogen sikkert spørge, nu hvor det er blevet endnu mere ’by-smart’ at bo på det mondæne Bryggen. Det er jo rigtigt, at den har været på kr. 11.000 siden 2007, og det kunne være rart med en stigning - ikke mindst for dem, som tænker på at sælge.

Da bestyrelsen tog hul på snakken her i sensommeren, gjorde vi det bl.a. med udgangspunkt i en oversigt over andelskrone, boligafgift og gæld i otte af de andre foreninger her på Bryggen. På den baggrund kunne vi også konkludere, at vi på ingen måde kører med en lav andelskrone sammenlignet med de øvrige. Vi ligger pænt midt i, og vores andelskrone ligger endda over nogle af de ældre foreninger, som har købt deres ejendom billigere og derfor ikke har den gæld, vi andre nye foreninger har.

Når man skal købe en andelslejlighed, kigger man på, hvad det koster at bo i den: Hvad skal man betale i boligafgift, og hvad skal man afdrage på det lån, man har optaget. Og her er vi fortsat en attraktiv forening, hvilket vi jo også gerne skulle fortsætte med at være. Når man skal købe, kigger man også på, om der er en risiko for, at andelskronen på et tidspunkt bliver sat ned, da det jo vil betyde, at der er en risiko for, at man taber penge. Her er det helt klart fortsat bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag.

Forslaget om at fastholde en andelskrone på kr. 11.000 skyldes, at vi ønsker at reservere kr. 43,5 mio. – lidt over 10 % af ejendommens værdi - til vedligeholdelse. Penge, vi så vil kunne låne uden at skulle sætte andelskronen ned.

Vi er fortsat nødt til at være forsigtige pga. af den verserende voldgiftssag, som vi havde håbet på ville være blevet afgjort i det forløbne år. Og på et tidspunkt vil der også skulle bruges penge til nye vinduer. Vi ved endnu ikke, hvordan disse ting kommer til at påvirke foreningens økonomi. Vi har ganske vist en opsparing på over kr. 32 mio. i de usolgte lejelejligheder, men vi ved af gode grunde ikke, hvornår vi får de penge i hånden. Hvis vi ikke kan nå at spare op til nye vinduer, inden det bliver nødvendigt at skifte dem ud, kan vi få brug for at låne pengene i stedet for, og så er det jo godt at vide, at der er en reserve i regnskabet, og at vi har en rigtig pæn friværdis.

Som vi sagde på generalforsamlingen i 2012, er foreningens strategi på vinduesfronten, at der ikke bliver brugt store penge på vedligeholdelse og renovering, men at vinduerne så at sige får lov at holde deres tid ud. Det er en strategi, som vi lagte på baggrund af råd fra vores bygningsrådgiver Alectia, som også har vurderet, at vinduerne på gårdsiden vil kunne holde mellem tre til fem år endnu, mens gadesiden vil kunne holde helt op til 12 år endnu, da vi har fået dem gennemgået og malet i 2011 og -12.

I det år, der er gået, er der solgt hele 32 lejligheder og vores ventelister må nu siges at være fuld aktive igen – ja, pt. går der nærmest ikke en dag, hvor vi ikke får henvendelser omkring opskrivning på ventelisterne. Det betyder også, at der ikke skal bruges hverken penge eller tid på ejendomsmægler, og man risikerer ikke at komme til at stå med huslejeudgifter til to boliger i længere tid, når man gerne vil sælge sin lejlighed. Og lige så vigtigt er det selvfølgelig også, at der sælges igen til fuld andelskrone, og dermed er der heller ingen, der taber penge på at have købt en lejlighed i AB Njal.

Personligt glæder det mig altid, når os, der allerede bor her, kan få vores boligbehov opfyldt i foreningen - det være sig ønsket om mere plads, en taglejlighed, en lejlighed med altan eller en lejlighed i stuen, så man slipper for alle trapperne. Her kommer det at bo i en stor forening os virkelig til gavn, og sammensætningen af forskellige typer lejligheder er pæn differentieret, så vi har lejligheder for en hver smag.

Vedligeholdelse og renovering

I det år, der er gået, har den helt store post til vedligehold været trapperenoveringen, hvor vi har fået afsluttet 4. etape, og der mangler kun at blive fulgt op på de sidste mangler. Mette har knoklet langt de fleste dage hele det sidste år med afklaring af spørgsmål, byggemøder og utallige ture på trapperne, og foreningen har virkelig nydt godt af hendes faglige indsigt. Det betyder så også, at vi nu kun mangler de sidste syv opgange, som vi starter op på i foråret, før vi kan sige, at alle vores 27 opgange har en standard, hvor linoleumsgulvet er intakt, at lyset lever op til de krav, der stilles nu om dage, og selvfølgelig også at de fremstår lyse og indbydende, og at forsatsvinduerne giver et langt bedre indeklima, nu hvor vinteren sætter ind. Da vi fik lavet de første fire opgange, spurgte vi alle beboerne om forbedringen, og det var helt klart i de tilbagemeldinger, vi fik, at der her var sket et betydeligt løft. Det håber vi selvfølgelig også gør sig gældende for jer, der bor i de opgange, der er blevet lavet nu. Vi håber også, at nydelsen opvejer den lidt langstrakte proces, det har været. For at kunne give en god pris, var entreprenøren nødt til at sætte de forskellige delarbejdere i gang i alle opgange på én gang, hvilket jo så havde den ulempe, at det tog lidt længere tid at få den enkelte opgave færdig.

Så at sige alt det vedligeholdelse, der bliver lavet i AB Njal, er planlagt. Der er selvfølgelig altid noget akut, som ikke er til at forudse, hvilket især ikke kan undgås, når vi har 38 lejelejligheder. At vores vedligeholdelsesopgaver i høj grad er planlagt, og der ikke bruges mange penge på de akutte opgaver, er også en rigtig god indikator på, at opgaverne bliver taget i den rigtige rækkefølge, og at der ikke bruges unødige penge til lapperier. Det er der også den sidegevinst ved, at den daglige drift bliver langt mere struktureret og effektiv, når der ikke konstant skal sættes ind på faldstammer, der stopper til, gammelt el, som brænder sammen, eller dørtelefoner, som ikke virker.

En anden ting, hvis effekt på en effektiv daglig drift, man ikke skal underkende, er den årlige arbejdsweekend – for hold da op, hvor bliver der gået til den! Og hold da op, hvor har vi det hyggeligt. Både Meincke og bestyrelsen bruger rigtig lang tid på at planlægge og få stablet årets begivenhed på benene, og selv om vi til tider både puster og stønner, så vi altid enige om, at det altså er besværet værd, og det er altid med en rigtig rigtig god fornemmelse af, at i AB Njal er fællesskabet lidt mere end diskussionen om beregning af andelskronen. Her er vi fælles om at få gjort hovedrent på trapperne, ryddet op på loft og i kældre, og at få lagt fliser i gården. 750 arbejdstimer bliver der lagt sådan en weekend, og det svarer altså til én mands arbejde i næsten fem måneder, så der er jo ikke noget at sige til, at det kan ses. Og det slår da heller aldrig fejl, at uanset om jeg er med rådgivere eller håndværkere rundt i huset, så bemærker de altid med en vis undren, at "det da er utroligt så pænt der er på vores fællesarealer".

Nu ville det jo nok ikke være fair, hvis vi her i aften kun klappede hinanden på skulderen og tog hele æren for driften af AB Njal, for den tilfalder jo i stor grad Meincke. Han får det til at køre i det daglige, mens alle vi andre er på arbejde, og det er ham, som lægger øre til stort og småt og tager aktion, når det er nødvendigt. Det sker, at jeg ser de mails, nogle af jer skriver til ham, hvor I roser ham og hans folk. Jeg er selvfølgelig glad for, at folk får en god service, men jeg er altså også utrolig glad for, at I husker at påskønne deres arbejde. Det er ikke folk i deres branche der får flest anerkendelser, og jeg kunne faktisk godt forestille mig at kosten bliver lidt sjovere at svinge, når der følger ros med!

Nu er arbejdsweekenden ikke det eneste tidspunkt, hvor fællesskabet har været på dagsorden det sidste år. De to nye gasgrill har været en stor succes, og de har givet mere liv i gården. Det gjorde det loppemarked, som blev stablet på benene i sensommeren af et par beboere, også. Sidste år fik vi jo på opfordring oprettet en gruppe på Facebook - netop til at understøtte den slags aktiviteter, og på mange måder ser det ud til, at det har virket efter hensigten, så det er blevet lidt nemmere at komme i kontakt med hinanden, og naboskabet kan få en større betydning i hverdagen. Nu lånes der både kattetransport, cykelpumper og rystepudsere, og det var jo netop det, som var meningen.

Bestyrelsesarbejdet

Det er ikke altid – for ikke at sige sjældent – at bestyrelsen selv kan sætte dagsorden og følge den plan og de ideer, vi har på tegnebrættet hvert år. Tit og ofte kommer der ting "ind fra højre", der skal reageres på og arbejdes med. I år syntes jeg, det har været et af de år, hvor vi godt har kunnet mærke, at vi bor rigtig mange i AB Njal. Ja, der hvor jeg kommer fra, er 500 beboere jo en hel by.

Det er klart, at 32 lejlighedssalg og en pengestrøm på kr. 30–35 mio. giver en del arbejde i sig selv. Thomas har helt klart taget langt hovedparten af det arbejde på sig med Stine som lærling her på det sidste. Men der har også været et par uheldige sager i forbindelse med salg, hvor det har været nødvendigt at inddrage hele bestyrelsen. Ulovlig etablering af gulvvarme, indgreb i fælles installationer og opsætning af ekstra radiator er nogle af eksemplerne. Og selv om det kan virke lidt småhysterisk, så er det jo bestyrelsens opgave at sikre, at vandtrykket på 4. og 5.sal også er i orden, og det er også vores opgave at sikre, at der er varme på hos alle, og at vores varmeanlæg ikke ødelægges af rust. Vi er enige om i bestyrelsen, at vedtægterne "pine og død" her skal overholdes, fordi de er til gavn for fællesskabet, og har man af en eller anden grund behov for selv at bestemme, hvordan vandrørene skal bukkes, så kan det altså ikke blive her i foreningen. Det betyder også, at vi har besluttet, at det fremover er foreningen, der sørger for at sætte radiator op, når der er søgt om det.

Vi har også i år haft en del sager, hvor det har været nødvendigt at tage kontakt til pårørende, sager hvor der har været konflikt mellem beboere, dødsfald som har involveret hele opgangen, folk som vi har skulle have fat i så der kunne komme styr på betaling af huslejen og henvendelse fra politiet om hærværk. Det er sager, som alle har krævet en del, og hvor selv os, som har en del erfaring og kendskab til huset, ikke lige har haft løsningen liggende i øverste skuffe.

Men uanset hvor mange sager, vi i år har haft på dagsordenen, og uanset hvor svær balancegangen mellem de individuelle sager og de opgaver, der vedrører det store fællesskab, har været, har det været et rigtig godt år internt i bestyrelsen. Alle har budt ind og påtaget sig både ansvar og opgaver, og der er ingen tvivl om at både Thomas, Mette og jeg har sat meget stor pris på de holdninger og det engagement Stine, Flemming og Peter, som nye i bestyrelsesregi, har spillet på banen det forgangne år. Jeg vil da også personligt takke hele den øvrige bestyrelse for den store indsats, der er ydet det sidste år – og til I andre vil jeg bare sige, at med folk som dem, kan det aldrig gå helt galt i AB Njal!

Til slut vil jeg på hele bestyrelsen vegne sige mange tak for ordet og ikke mindst for den tillid, der vises os i det daglige.