

## Bestyrelsens beretning for året 2019/2020

Du sidder nu med bestyrelsens beretning for det år, der er gået – og den er nu for første gang i foreningens historie blevet omdelt sammen med dagsordenen.

COVID-19 har virkelig sat sit præg på bestyrelsens arbejde, og nu gør den det også på årets generalforsamling i AB Njal. Vi har på både plakaten og i dagsordenen opfordret til, at man deltager via fuldmagt, og hvis man ønsker at møde op, så beder vi til, at der kun kommer én person fra hver andel. Dagsorden er skåret ned til det allermest nødvendige, og de sædvanlige årlige stykker dejlige smørrebrød er skåret helt væk. Alt det overlever vi nok, for det er jo ekstremt vigtigt, at vi passer på hinanden, men vi må se i øjnene, at vi kommer til at savne det sædvanlige gode samvær, de gode debatter og ikke mindst hyggesnakken rundt ved bordene, inden vi går hjem efter en god aften.

At være medlem af en andelsforening er jo at være en del af et fællesskab – et beboerdemokrati – og det er jo sædvanligvis kommet allerbedst til udtryk på årets tilbagevendende generalforsamling. Det er jo også på årets generalforsamling, at bestyrelsen får en pejling af, om vi er på rette spor, om der er noget, vi skal have grebet fat i og måske lavet nogle omprioriteringer.

Nu er vi dog ret overbeviste om, at der ikke er nogle i foreningen, der er i tvivl om, hvad der har været bestemmende for bestyrelsens arbejde i det år, der er gået, og for den sags skyld også hvad der kommer til at fylde langt ind i det foreningsår, som vi allerede har benene placeret godt og grundig i.

### Årets omdrejningspunkt

Det store vindues- og facadeprojekt har været årets omdrejningspunkt, og vi mangler nu kun lige det sidste, før vi rigtig kan nyde de nye vinduer, som både dæmper støjen og har ventilation indbygget – det er den rene luksus i forhold til de gamle vinduer. Og facaden har fået vasket over 100 års støv og sod fra Sojakagen af sig!

Vi var rigtig mange, som stemte for projektet i 2018, men der var også nogle, som mente, at der i stedet skulle arbejdes på at få renoveret de gamle vinduer, og nogle som mente, at det slet ikke var nødvendigt med en udskiftning af de gamle vinduer allerede nu. Nødvendigheden af den dyre facaderenovering var også sat til diskussion. Der er jo altid "for og imod" uanset hvilken løsning man vælger, og i sådanne diskussioner er der altid gode argumenter for begge løsningsmodeller. Rigtig mange melder nu tilbage, at de er meget glade for resultatet, og de syntes, at huset er blevet rigtig flot. Der skal ikke herske tvivl om, at hele bestyrelsen er meget glade for de positive tilbagemeldinger – vi laver jo ikke projektet for vores egen skyld, men for hele huset. Men det skal da ikke være nogen hemmelighed, at vi blev ekstra glad den anden dag, da en af vores naboer, hvis entusiasme må siges at have været begrænset, meddelte, at vedkommende måtte indrømme, at det er blevet rigtig godt – og så endda uden at vi stiger i husleje.

Vi kommer ikke uden om, at alle har lidt svie og smerte, men der er nogle, som har betalt mere på den konto end andre. Det er ualmindelig træls at bo lige overfor skurbyen, som ikke kun er generende, men som også tager ualmindelig meget af lyset. Det er også derfor, at vi hårdnakket har holdt fast i, at den skurby, som er koblet på altanprojektet, er placeret i Egilsgade, så vi får fordelt sol og vind nogenlunde lige.

Den store udfordring i projektet har været facaderenoveringen, hvor vores rådgiver simpelthen har undervurderet opgaven fra start. Til hele gadefacaden og til den underste del af gårdfacaden har vi tilkøbt et ekstra lag fils, hvilket i store træk også er det, som udgør budgetoverskridelsen på projektet med ca. 2 mio. kr. Men facaderenoveringen skal holde i rigtig mange år, og derfor har det været bestyrelsens holdning, at det var vigtigt med et godt resultat.

En anden udfordring har været, at tidsplanerne i opgangene desværre meget sjældent har været retvisende. Både rådgiver og entreprenør har haft svært ved projektstyringen, men der er nu i slutspurten mandet kraftig op.

I bestyrelsen er vi ved godt mod, og vi arbejder nu på, at det samlede projekt bliver afsluttet på en god måde. Og nu er vi jo så også allerede i gang med det næste projekt, nemlig altanprojektet som også kræver fuld fokus.

Der er blevet lavet aftaler om altan, gældsbreve, elektronisk løsning ved valg af radiator, kombineret med et åben port-arrangement for VVS-delen, hvor man havde mulighed for at stille spørgsmål. Desuden er der blevet hjemtaget et rigtig godt realkreditlån til dem, som gerne vil have finansieret deres altan ved at låne pengene gennem foreningen.

Bestyrelsen har selv taget en meget stor del af det administrative arbejde i forbindelse med altanprojektet, idet vi jo kender projektet og de andelshavere, der er tilmeldt. Derfor har vi også har haft noget nemmere ved at få alle ændringer med og bevare overblikket. Og selvfølgelig har vi også på den måde forsøgt at holde udgifterne for de nye altaner nede.

Det er dejligt at se, at folk virkelig glæder sig til at få altan, og det er da også det, som giver bestyrelsen ekstra energi til at arbejde med projektet, selv om ingen af os skal have altan.

Vi må nok erkende at et altanprojekt bestemt ikke altid fremmer den gode stemning og skaber de bedste venskaber. Der kunne helt klart have været arbejdet mere med at højne informationsniveauet med bl.a. forventede tidsplaner, men i bestyrelsen har vi desværre heller ikke haft oplysningerne. Der er desværre ikke koblet kommunikationsstrategier på særlig mange ydelser på andelsområdet i dag, og det bliver nok noget vi bør arbejde noget mere med at der kommer i fremtiden.

Tagterrasse-projektet er vi desværre ikke kommet meget videre med, selv om vi lovede det på sidste generalforsamling. Det er et svært projekt forstået på den måde, at der ikke er "fabrik" i det – ingen af taglejlighederne er ens og tagkonstruktionen ej heller. Bestyrelsen er da også enig om, at det er vigtigt for foreningen at der kobles både rådgivere og entreprenør, som har et stort engagement og 'drive' på projektet - og ikke mindst kompetencer på området. Vi ved godt, at der er nogle, der sidder og venter på, at vi kommer videre, og det kommer vi også, så snart der er overskud til det.

De megastore projekter fylder af gode grunde rigtig meget hos os alle, og det er glædeligt at så mange engagerer sig i nye vinduer og nye altaner, men projekterne spiller også ind på vores økonomi.

## **Andelskronen**

Bestyrelsen indstiller i år til generalforsamlingen, at andelskronen stiger fra 13.500 kr. til 14.500 kr., altså en stigning på 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvor den de seneste år er steget med 500 kr. årligt.

Med det forslag reserverer vi fortsat næsten 87 mio. kr., som er lidt over 16% af ejendommens værdi, til finansiering af vores kommende vedligeholdelse og til at imødegå værdiforringelser af ejendommen, hvis det måtte komme. Stigningen på de 1.000 kr. "koster" rundt regnet 20 mio. kr. af vores reserve.

Med den nye valuarvurdering er ejendomsværdien steget fra 461 mio. kr. til 538 mio. kr. – altså 77 mio. kr. Vores vedligeholdelsesbehov fremadrettet er faldet 22 mio. kr. i forhold til sidste år, og vi har nu en vedligeholdelsesplan, som afspejler et vedligeholdelsesbehov på 35 mio. kr.

Den voldgiftssag som de seneste år har spøgt i kulisserne, er nu endeligt afsluttet, og det kom heldigvis ikke til at koste os penge. Og selv om vi fortsat mangler at hjemtage det sidste lille lån på 3,7 mio. kr. i Grundejernes Investeringsfond til vores vindues- og facadeprojekt, så mener bestyrelsen, at det er forsvarligt at lade en værdistigning komme alle til gode.

Der er stadigvæk usikkerhed på andelsboligmarkedet om, hvilken betydning ændringen af boligreguleringslovens § 5,2 (Blackstone-paragraffen) får, og nu også om corona-krisen får en negativ effekt på boligmarkedet. Men den valuarvurdering, vi har fået lavet i år, giver os mulighed for at fastfryse ejendomsværdien på 538 mio. kr., og det betyder også, at hvis vi reserverer 35 mio. kr. af vores egenkapital til fremtidig vedligeholdelse, så har vi stadigvæk mulighed for at lade andelskronen stige med 500 kr. hvert år i de næste 5 år, selv om andelsboligmarkedet skulle vise sig at blive ustabil.

Det er fortsat helt klart bestyrelsens holdning, at andelskronen i AB Njal skal udvikle sig på et stabilt grundlag, og at vi skal bevare vores position som en attraktiv forening, når man skal købe andelslejlighed på Islands Brygge. Vi håber fortsat, at vi ikke står alene med den holdning, så vi ikke risikerer at nogle kommer til at købe til en andelskrone, der ikke kan fastholdes.

## **Køb og salg**

24 lejligheder er der blevet solgt i det år der er gået. Her er hele 13 af dem været interne rokeringer og øvrige 3 er gået til sammenlægninger. Det betyder også at 60% af salgene har været med til at opfylde nye behov på boligområdet hos 16 af os andelshavere som allerede bor her, og man må sige, at det er en af de meget store fordele ved at bo i så stor en forening som AB Njal.

Vi har også fået otte nye medlemmer i foreningen, hvor vi for en dels vedkommende på grund af coronakrisen desværre ikke har fået sagt pænt velkommen på det sædvanlige velkomstmøde, hvor andelsbeviset bliver uddelt, og hvor et par af os fra bestyrelsen fortæller om AB Njal: hvordan man bliver en del af fællesskabet på arbejdsweekenden og generalforsamlingen, hvor man gør af sit storskrald, hvad man gør, hvis man vil bygge om eller gerne have en kat. Det er møder, som bestyrelsen savner, da det betyder meget i det daglige arbejde, at man kan sætte ansigt på folk, og vi håber meget, at det snart bliver muligt igen at mødes.

## **Boligaften og økonomien**

Idet vores store udgifter til vindues- og facadeprojektet indgår i årets resultat, ender vi i årets regnskab også ud med et negativt resultat på næsten 24 mio. kr. Men det betyder ikke, at foreningens økonomiske udvikling er på en negativ kurs, for underskuddet – eller rettere merforbruget – dækkes jo ind af de penge, vi havde opsparet og af realkreditlånet til vindues- og facadeprojektet.

Det kan jo ikke fremhæves for tit, at foreningen har, hvad man kan kalde historiske gode lån. Renteswappen er væk, og vi har kun det, som kaldes "grønne lån", hvor der er fast rente og afdrag. Det betyder, at vi er en foreningen, som står med en stabil boligafgift i de næste 30 år.

I det år, der kommer, har vi fortsat pænt store udgifter til vindues- og facadeprojektet, som vi jo bl.a. får finansieret ved det lån, vi har fået bevilliget i Grundejernes Investeringsfond. Men vi har lagt et budget for det næste år, som balancere, for vi ved, at vi snart skal have solgt to lejelejligheder samt én af de fire sidste 6. sals-lejligheder.

Faktisk forudsatte vi en årlig stigning i boligafgiften fremadrettet på 2 %, da vi vedtog vindues- og facadeprojektet til i alt 45 mio. kr., men bestyrelsen har for fjerde år i træk valgt ikke at foreslå en stigning i boligafgiften. Der skal nu arbejdes med de flerårige budgetter, og vi skal have kigget godt og grundigt på en ny vedligeholdelsesplan, hvor også vores fælles rørinstallation bliver indarbejdet.

Vi skal jo huske på, at når vi sælger en lejelejlighed så "luner" det kun en gang, og vi skal jo gerne fortsat have det sådan, at de faste udgifter er mindre end de faste indtægter. Vores øvrige projekter i vedligeholdelsesplanen, hvor bl.a. renovering af bagtrapperne er et af de store, kan pt. ikke finansieres, uden at vi stiger i boligafgift.

Men tænk, om vi en dag kom dertil, at vi kunne begynde at arbejde med at få boligafgiften ned. Dér er vi ikke nu, men vi er altså der, hvor vi for fjerde år i træk år undlader at foreslå en stigning i boligafgiften. Det er vi faktisk ret imponeret af.

## **Vedligeholdelse og drift**

Det er kun det allermest nødtørftige vedligehold, der er blevet arbejdet med ved siden af vindues- og facadeprojektet. Vi har fået renoveret et total nedslidt erhvervslejemål, lavet duesikring på alle tagrender og kviste, og endelig har der været udgifter til vores såkaldte "papiruldssag", hvor den langtrukne voldgiftssag er endt ud med et forlig, der betød, at der nu er fyldt isolerende papiruld i alle skunkene på 6. sal.

For andet år i træk har vi måtte aflyse arbejdsweekenden. Sidste år syntes vi ikke, det var til at komme til i gården, og i år var det selvfølgelig pga. coronakrisen. Nu begynder vi at savne den, for det jo tit her, vi lærer nye naboer at kende og får taget en snak om de forskellige ting i huset. Vores ejendomsinspektør, Jan Meincke, har klaret den årlige indsamling af efterladte cykler, og hans folk har desuden gennemgået og ryddet op i alle kældre - noget, de selvfølgelig skal have betaling for.

Det kan desværre ses, at vi ikke pt. får lavet den årlige oprydning på reposer, trapper og kældre. Det er rigtig ærgerligt, at vi skal have ekstra udgifter, fordi vi ikke får ryddet op efter os selv, og det kan få katastrofale følger i tilfælde af brand. Det samme gælder for oprydning af reklamer i opgangene, hvor bestyrelsen i bestyrelsesreferaterne har opfordret til, at vi alle viser hinanden den respekt, at der ikke ligger reklamer mm., men at man selv sørger for at smide dem i papircontaineren. Og læser man dem alligevel ikke, vil det jo være oplagt at få dem afmeldt ud fra et miljømæssigt perspektiv. Når vi selv hver især fjerner dem, får vi først og fremmest reduceret risikoen for brand, men vi sparer også tid, og dermed økonomiske ressourcer på noget, man kan kalde "roomservice", og det er jo selvfølgelig et prioriteringsspørgsmål om det er det vi vil? For det er alt andet lige den slags oprydning, der tager tid fra opgaver, som kommer alle til gode, som fx oprydning i cykelkældre og storskrældsrummet, hvis vi da ikke skal skrue op for udgifterne til ejendomsservice.

I år fik AB Njal 27 ambassadører - én ambassadør i hver opgang - som melder tilbage, hvis der er udfordringer med opgangsløset, fx hvis det blinker, lyser blå eller er gået ud. Folk har været helt utroligt positive og hjælper rigtig gerne til og har hver især taget ansvar for, at der er lys i deres opgang. Det har været en rigtig god oplevelse. På sigt skal vi helt sikker arbejde på, at vi får langt flere i huset i spil, så har du gode ideer til hvordan sådan nogle konstruktioner kunne se ud er de mere end velkommen.

Det er tiltag af den art, der gør, at vi ikke skal øge antallet af timer til vores ejendomsservice, og det er med til at forebygge, at bestyrelsen brænder ud pga. arbejdspress. I forbindelse med både vindues-, facade- og altanprojektet – og ikke mindst coronasituationen, hvor kontoret har været lukket, er mængden af henvendelser til bestyrelsen øget kraftigt, og vi har da også besluttet, at når projekterne er overstået, så vil vi vurdere, om det simpelthen er nødvendigt med mere ejendomsservice. Det er der meget, der tyder på.

Lige nu er fokus på det nye nøglesystem og nye nøgler til alle, og at vi i december skal have udskiftet de gamle fordelingsmålere på radiatorerne samt varmtvandsmøleren og i stedet have målere, som fremadrettet vil blive fjernaflæst. Det betyder også at vi fremadrettet slipper for at ISTA skal ind hos os for at aflæse.

Næste år i 2021 har AB Njal 20-års jubilæum. og vi håber meget, at situationen er til, at vi kan fejre det. Indtil videre er der forslag om AB Njal merchandise, som fx kuglepennene og muleposer eller et par sjove bænke i gården eller måske genoplive tanken om et torv, hvor man kan mødes og hænge ud. Men der er stadigvæk plads til masser og gode indslag, og som det ses, har vi afsat 50.000 kr. i budgettet til at markere jubilæet.

## **Bestyrelsesarbejdet**

Omdrejningspunktet for bestyrelsesarbejdet er ejendommen og dem, som bor i ejendommen. Og det er, som vi tidligere har understreget, både i hverdagen og i det større perspektiv en utrolig svær balancegang at få tid til både de individuelle sager og så de opgaver, der vedrører det store fællesskab.

Og vi er nok der nu, hvor det ikke bare er "de få" der fylder, men at "de få" også fylder lidt for meget. Vi har jo tradition i foreningen for, at vi i bestyrelsen prioriterer at følge op med personlige henvendelser, at vi giver pænt lange frister, og at vi er fleksible med vores arbejdstider. Hvis der fx skal kigges på en fremlejeaftale en dag før, den skal træde i kraft, så gør vi det – også selv om det er en søndag. Det er en luksus, vi måske ikke fortsat kan tillade os. Mange melder sig især til en bestyrelsespost for at kunne lave et stykke arbejde, der kommer fællesskabet til gavn, som fx affaldssortering, energistyring, en vedligeholdelsesplan eller for at lave gode referater fra bestyrelsesmøderne, og det skal jo også fortsat være det, hovedparten af bestyrelsens tid bliver brugt på.

Vi må sige, at det på ingen måde har været nemt at være ny i bestyrelsen i år. Men selv om der ikke har været tid til at introducere det mest basale, har alle alligevel gået ind og taget fat, hvor de kunne se, at de gjorde mest gavn, og vi har på den konto da også fået styr på vores GDPR, fået en ny erhvervslejer, og arkivet står nu skarpere og mere velordnet end nogensinde. En kæmpe tak fra os 'gamle' bestyrelsesmedlemmer til jer, der er kommet til og har bidraget til en guldmedalje midt i alle projekterne!

Vi har hele tre nye andelshavere, som har meldt sig klar til at tage en tørn i bestyrelsen fra i år, og vi håber, at vi kan få sat disse ildsjæle i spil, så de får mulighed for at præge den daglige drift, projekterne og trivslen i foreningen og være med til at gøre en forskel for os alle i AB Njal.

Som vi tidligere har sagt, så er der rigtig mange, som har æren for, at vi lykkes som forening, og vi har masser af både beboere og samarbejdspartnere, som gør det rigtig godt: Meincke, håndværkere, administrator, revisor, advokat og bygningsrådgivere. Nicolai og Martin som repræsenterer AB Njal i BryggeNets repræsentantskab. Vores 27 ambassadører på trappebelysningen, og de andelshavere, som træder hurtig til med hjælp, når der skal omdeles noget eller dem, som møder op, når bestyrelsen har brug for ekstra input for at kunne træffe en god beslutning. Og Flemming som troligt hvert år sikrer, at der er lige tilpas med kommaer og et minimum af skrivefejl i beretningen. Om vi i år får brug for Stine og Kristina til at rydde op på alt legetøjet i gården ved vi ikke, men det, som tæller er jo også, at vi ved, at de er klar til at træde til.

Vi vil også som tidligere år slutte af med den påstand, at foreningen bliver ikke bedre end det, vi alle i fællesskab gør den til. Vi vil alle gerne sige mange tak for, at du læste beretningen og ikke mindst for den tillid, der vises os i det daglige.