

20. oktober 2016.

BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2015 - 2016

Indledning:

Selv om bestyrelsen - og ikke mindst vores ejendomsinspektør Flemming Korp Hansen - har haft nok at se til i 2015 -2016, så har det sidste år været noget fredeligere end sidste år. Hvordan hænger det sammen. Jo, det handler om 1 enkelt årsag, nemlig fredningen af Hafniahus. Den sag brugte vi uendelig megen tid og mange kræfter på. Det vil sige vi brugte vores tid og kræfter på at undgå en fredning, men det lykkedes som bekendt ikke. Kulturministeriet stadfæstede fredningen af Hafniahus, den 9. september 2015 og siden da - har vi ikke hørt mere fra den kant. Der har faktisk været meget stille - ja næsten for stille, for den vedligeholdelsesmanual som man har lovet os, har vi ikke set noget til.

Vi har indrettet os på de nye vilkår - og så må tiden vise hvad fredningen kommer til at betyde for Hafniahus.

Hvis nogen har interesse for at opfriske sagen kan man gå ind vores hjemmeside og læse beretningen fra sidste år. Sagen fyldte 3-4 sider -, derfor er denne betydelig kortere. Det er vel OK.

Som noget positivt vil jeg dog gerne nævne, at det i forbindelse med fredningen er lykkedes for A/B Hafniahus, at blive fritaget for ejendomsskat eller grundskyld som det også hedder. Endda med tilbagevirkende kraft fra 1. april 2015. Det lykkedes efter rigtig meget papirarbejde, som vi selv måtte stå for. Men tak for den besparelse !!

Beretningen vil også være lidt anderledes opbygget i år da vi at valgt at lade Flemming redegøre for de mange penge vi bruger på vedligeholdelse af Hafniahus. Han er jo tættere det arbejde end nogen af os andre i bestyrelsen.

Som sædvanligt er beretningen opdelt i nogle afsnit, så man nemmere kan få indblik i de sager bestyrelsen beskæftiger sig med.

Jeg synes godt man kan sige, at bestyrelsen arbejder seriøst og engageret for Hafniahus. Det er jo "vores hus" - jeres hus det gælder.

Bortset fra nogle småudgifter som formanden få dækket, er bestyrelsens arbejde frivilligt og ulønnet. Vi får altså ingen penge for at være med i bestyrelsen, men vi påtager os et ansvar - og det kan jo godt være spændende og interessant. Jeg håber inderligt, at ledige bestyrelsesposter kan besættes i fremtiden, så der fortsat er nogen til at varetage foreningens

ve og vel. Dog et lille hjertesuk fra min side. Vores gennemsnitsalder er vel omkring 65 år, så yngre kræfter er ønskeligt. Tænk på det når vi skal vælge ny bestyrelse.

Vi overlader naturligvis det meste af arbejdet til vores ejendomsinspektør Flemming Korp Hansen, så bestyrelsesarbejdet er overkommeligt.

Som medlem af bestyrelsen har man mulighed for følge foreningens liv, og er ansvarlig for det arbejde der sættes i gang. Desuden skal man holde øje med at vore vedtægter og husorden bliver overholdt.

Foruden Flemming arbejder bestyrelsen tæt sammen med vores administrator Randi Anker, Bornholms Forvaltning og vores revisor Johnny Poulsen, Nexø Revision..

Men først en præsentation af bestyrelsen:

Formand Henry Bech

Kirsten Liebmann, er næstformand,

Ditte Seerup er sekretær,

Britta Borg er kasserer,

Ingelise Holstebro, ordinært medlem.

Pia Holte Pedersen, 1. suppleant,

Johnny Munk, 2. suppleant.

I overskrifter handler beretningen om:

- bestyrelsens mødeaktivitet
- vedligeholdelse af ejendommen, ved Flemming,
- ejendommens økonomi,
- køb og salg af boliger - og boligpleje,
- rengøring og opvarmning af vores hus, ved Flemming.
- haven og arbejdslørdage, ved Flemming.
- kontakten til beboerne.

Mødeaktivitet m.v.

Siden generalforsamlingen den 28.oktober 2015 har vi afholdt 7. bestyrelsesmøder, 1 ekstraordinær generalforsamling. (23.11.2015 med vedtagelse af vedtægtsændringer), 2 arbejdslørdage og 1 sommerfest. Desuden har vi haft det årlige møde med Bornholms Forvaltning og Nexø Revision. Nå ja, så har vi jo også den årlige generalforsamling. Det er for øvrigt den 15. generalforsamling i A/B Hafniahus historie, inklusive den stiftende generalforsamling i 2002.

Jeg skal ikke komme så meget ind på de enkelte møder, men uddyber naturligvis enkelte sager senere i beretningen.

Vedligeholdelse af ejendommen.

Før Flemming får ordet, vil jeg i overskrifter nævne nogle af vigtige sager for bestyrelsen:

- Samarbejdet med Kulturstyrelsen, herunder godkendte arbejder,
- Renovering af opgang (e)
- Slibning og lakering af yderdøre
- Nye gelændere
- Status for opvarmning
- Renovering af vand- og afløbsrør
- Brug af affaldscontainere
- Haven og arbejdsførdage
- Sommerfesten
- Almindelig vedligehold
- Samarbejdet med administrator og revisor.

Altså Flemming : Hvad har vi dog brugt kr. 800.000 til i årets løb..

Ejendommens økonomi:

Ligesom tidligere år kan vi fremvise et pænt regnskab for A/B Hafniahus. Foreningen har en sund økonomisk, selv om vi har brugt kr. 800.000 på vedligeholdelse af ejendommen. Den udvikling vil vi fortsat anbefale..

Bestyrelsen har haft en grundig gennemgang af årsrapporten sammen med Johnny Poulsen, og har godkendt regnskabet.

Årets resultat viser et overskud på kr. 211.000, efter afdrag af prioritetsgæld på kr. 181.000, hvilket vi kan være godt tilfreds med.

Det gode resultat betyder at andelskronen kan hæves fra kr. 831 pr. m² til kr. 914 pr. m², hvilket bestyrelsen vil anbefale overfor generalforsamlingen, men det vender vi tilbage til under dagsordenen pkt. 3, hvor Johnny Poulsen vil gennemgå årsrapporten for 2015/2016.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse - og som det ses af den udsendte dagsorden, anbefaler vi igen i år uændret boligafgift. Vi mener at alle andelshavere blandt andet skal kunne mærke besparelsen på fritagelse af ejendomsskat.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at foreningen skulle købe en mindre bolig til eget brug. Det gjorde vi for et par måneder siden idet vi har købt **Sandgade 7, 1.mf.** Boligen gøres i stand og forventes klar til udlejning fra 15. november 2016.

Som nævnt på sidste års generalforsamling kan det komme til at koste foreningen lidt, men den skal jo være et fælles gode, såvel for andelshavere som lejere, som nu får mulighed for at leje en 1 værelsesbolig i en kortere tid. Det bliver Flemming og vores administrator der skal stå for udlejningen, og prisen er i første omgang sat til kr.150 pr. dag.

Køb og salg af boliger – og boligpleje.

Selv om det fortsat går trægt med boligmarkedet på Bornholm har A/B Hafniahus klaret sig godt i 2015 / 2016. Vore ledige boliger bliver solgt rimeligt hurtigt og ventelisterne vokser igen. Det er jo foreningens eksistensberettigelse, at vi kan sælge vore andelsboliger, så det er en glædelig udvikling. Vi har pt. ingen ledige boliger.

Vi gør også en hel del ud af beboerpleje og byder alle nye andelshavere / beboere velkommen med et personligt velkomstbrev fra formanden. Hertil gør Flemming løbende opmærksom på hvad der foregår i ejendommen ved opslag i opgangene. Når der er behov for det udsender vi et nyhedsbrev. Udover generalforsamlingen og 2 arbejdslørdage har vi en årlig sommerfest med grill i haven.

Vi har solgt 12 boliger i år, men da nogle handler foregår internt, kan vi byde velkommen til følgende nye andelshavere: Anders Riemandsgaard Christensen, Heidi Jespersen, Henrik Dahl og Signe Dahl, Claus, Birgitte og Martin Poulsen, Helle Lind, Sofie Stange Johansen, Lisbeth, Henrik og Katrine Brandt Nielsen

Vi håber I vil finde jer godt til rette i Hafniahus, og at I vil deltage aktivt i vores forening.

Inden jeg slutter vil Flemming igen få ordet og orientere os om følgende punkter:

Rengøring og opvarmning.

Haven og arbejdslørdage

Viceværtens / ejendomsinspektørens kontakt til beboerne.

Afslutning.

Inden jeg slutter min og bestyrelsens beretning vil jeg orientere om formandens, altså mit arbejde., Det ligger mig meget på sinde - og det ikke kommer bag på generalforsamlingen.

Som I kan se af indkaldelsen vil jeg gerne genvælges for en ny 2 års periode. Det gør jeg med glæde, men som jeg har sagt til bestyrelsen, så skal der vælges en ny formand indenfor de nærmeste par år,- inden jeg fylder 80 år. Jeg har været formand fra 1. februar 2002, og det store spørgsmål er, om nogen i foreningen er villig til at overtage det arbejde som jeg har påtaget mig i de sidste 15 år.

Vi må nok se i øjnene, at det kan blive vanskeligt, da ingen i den nuværende bestyrelse ønsker at overtage formandsjobbet i sin nuværende form. Derfor arbejder vi i bestyrelsen med en løsning hvor Flemming over de næste 1-2 år gradvis overtager formandens administrative opgaver. Det handler blandt andet om udfærdigelser af dagsordener til bestyrelsesmøder og

beretningen til generalforsamlingen, så nye formænd i fremtiden "kun" skal gennemgå og godkende sagerne før de fremlægges på møderne.

Alt arkivmateriale som jeg råder over, skal sideløbende overdrages til foreningens kontor, Sandgade 11.

Jeg skal naturligvis tilføje, at Flemming er indforstået med at påtage sig disse nye opgaver, som alt andet lige vil betyde et tættere samarbejde med formanden og bestyrelsen.

Der var hvad bestyrelsen valgte at tage med i årsberetningen.

Sluttelig vil jeg takke alle jer som er mødt frem til vores 15. generalforsamling.

Tak til Flemming for det arbejde du har udført. Vi er meget tilfredse med dit engagement og den faglighed du lægger for dagen

Tak også til vores reservevicevært Kurt Hansen, som igen beredvilligt har afløst Flemming.

Tak til jer, der har deltaget i vores arbejdslørdage. Vi håber at I har mod på at fortsætte, og at flere frivillige vil tage et nap i ny og næ. Det er jo til gavn for vores hus - og den fælles økonomi.

Tak til bestyrelse og suppleanter for en god indsats i årets løb. Tak også til administrator og revisor for jeres hjælp og assistance.

På bestyrelsens vegne

Henry Bech