

26. oktober 2017.

## **BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2016 - 2017**

### **Indledning:**

Ligesom sidste år, vil bestyrelsens beretning blive delt imellem mig som formand og Flemming som ejendomsinspektør. Det gør vi for at lette arbejdet for den fremtidige formand, når den tid kommer. Hovsa - hvad er nu det. Ifølge § 28 i foreningens vedtægter vælges formanden af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Jeg blev genvalgt sidste år, og meddelte ved den lejlighed, at jeg ikke genopstiller. Så vi har 1 år til at finde en ny formand. Det burde ikke være noget problem.

Vores andelsboligforeningen er fra 2002, så vi fyldte 15 år, den 8. januar 2017. Jeg tør godt sige, at vi nu er en forening i god trivsel. Vores økonomi er i orden, som noget af det vigtigste for en andelsboligforening. Vi har faktisk haft overskud på det årlige regnskab hvert eneste år. Efter låneomlægningen for nogle år siden afskriver vi nu også på vores gæld. Vi har sat tæring efter næring, som man siger. Det ser vi nærmere på ved fremlæggelse af årsrapporten for 2016 / 2017 om lidt.

- - - Men der er fortsat rigeligt at tage fat på med hensyn til ejendommens vedligeholdelse, en opgave som vi ligeledes har taget vare på - så godt som det kan lade sig gøre i alle 15 år. Husk på, at Hafniahus er en 80 år gammel ejendom, som blev opført i årene 1935-1937. I de sidste mange år har vi faktisk brugt mellem 500.000 - 800.000 kroner på ejendommens vedligeholdelse, - og det vil være særdeles klogt, at fortsætte denne løbende vedligeholdelse. Det kommer vi også nærmere ind på.

Som de fleste er bekendt med, blev Hafniahus fredet i 2015. Vi var ikke udelt begejstrede, men vi har lært at leve med den. Noget overraskende, - har vi ikke hørt en lyd fra Kultur- & Fredningsstyrelsen. De lovede at hjælpe os med en vedligeholdelsesmanual, men den har vi ikke set noget til. Det tar' vi dog ikke så tungt på i bestyrelsen, og vi vil ikke rykke for den. Som sagt har vi indrettet os på de nye vilkår - og så må tiden vise hvad fredningen kommer til at betyde for Hafniahus i fremtiden.

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

Bestyrelsen arbejder fortrinligt sammen med vores ejendomsinspektør, som heldigvis er meget engageret i at bevare Hafniahus i god stand. Det er jo

"vores hus" det gælder. Arbejdet i bestyrelsen er naturligvis frivilligt og ulønnet, men det er da spændende og interessant at være tæt på de opgaver der skal løses, i en boligforening som vores. Det lyder lidt højtideligt, men det er meget vigtigt, at vi har styr på sagerne. Vi har heldigvis en god administrator i Randi Anker og en god revisor i Katja Møller Petersen fra Nexø til at hjælpe os.

Jeg håber inderligt, at ledige bestyrelsesposter - uden sværds slag - vil blive besat i fremtiden, så der fortsat er nogen til at varetage foreningens ve og vel.

Det bedste er, at Flemming tager sig af langt de fleste daglige opgaver, så vores arbejde i bestyrelsen bliver absolut overkommeligt.

Jeg vil i øvrigt benytte lejligheden til at hilse fra vores tidligere revisor og mangeårige dirigent Johnny Poulsen, som har trappet ned med sit arbejde. Jeg mødte ham fornylig på Færgen, så jeg kan hilse fra ham. Han ønskede det bedste for vores forening fremover. Stor tak til Johnny Poulsen for et fantastisk godt samarbejde, for råd og vejledning, for revision og for optagelse af nye lån.

### **Inden jeg går videre vil jeg først præsentere bestyrelsen:**

Formand Henry Bech

Vores næstformand Kirsten Liebmann stoppede desværre af personlige årsager i februar måned, så vi har i øjeblikket ingen næstformand.

Ditte Seerup er sekretær,

Britta Borg er kasserer,

Ingelise Holstebro, ordinært medlem.

Jan Pauch, ordinært medlem

Johnny Munk, 1. suppleant.

( så vi mangler som sagt en suppleant )

Flemming deltager i alle møder.

### **I overskrifter handler beretningen om:**

- **Bestyrelsens mødeaktivitet**
- **Vedligeholdelse af ejendommen**
- **Ejendommens økonomi**
- **Køb og salg af boliger - og boligpleje**
- **Afslutning**

### **Mødeaktivitet m.v.**

Siden generalforsamlingen den 28. oktober 2015 har vi afholdt 7. bestyrelsesmøder. Som fællesarrangementer har vi haft sommerfest i haven, den 19. august, og arbejdslovsdag den 16. september. Til disse 2 arrangementer havde vi håbet at se flere fra foreningen. Til sommerfesten var vi omkring 25 som hyggede sig med nogle sjove spil på græsplænen, derefter grillede vi vores medbragte grillmad, og aftenen sluttede med kaffe og munter

sang af "Hafniakoret", (os alle) ledsaget af Henry på guitar. Festligt, men som sagt var der god plads til flere.

Vore arbejdslørdage hitter heller ikke. Vi var under 10 denne gang. Det er ellers meget hyggeligt at arbejde sammen fællesskabet i vores forening. Resultatet kan tydeligt ses, når vi har været i gang. Jeg vil gerne have disse arrangementer op til drøftelse på generalforsamlingen. Skal vi gøre det på en anden måde, eller skal de droppes. Stor tak til jer der trofast møder op og deltager.

### **Flemming vil nu fortælle lidt om det arbejdet med sommerfesten og med arbejdslørdagen.**

Jeg tager tråden op vedrørende møder. Bestyrelsen har igen haft det årlige møde med Bornholms Forvaltning og Nexø Revision. Det havde vi den 14. september. De møder er vi meget glade for. Vi gennemgår og drøfter de lidt større sager i årets løb og har derefter en lille social sammenkomst.

Nå ja, så har vi jo den årlige generalforsamling, som vi er i gang med her, hvor mødeprocenten også kunne være større. Det vil vi også gerne drøfte. Jeg vil ikke komme ind på de enkelte bestyrelsesmøder, men uddyber naturligvis gerne enkelte sager, hvis der er et ønske om det.

### **Vedligeholdelse af ejendommen.**

Nu kommer vi til det største emne i beretningen, nemlig vedligeholdelsen af Hafniahus. Men inden Flemming får ordet, vil jeg i overskrifter nævne nogle af de sager som bestyrelsen har været med til at drøfte - og beslutte.:

#### **Opvarmning / varmestyring**

**Brandsyn**

**Trappevask**

**Kahytten, Sandgade 7**

**Maling af opgang**

**Maling og vedligeholdelse af gamle vinduer**

**Maling af Yderdøre**

**Renovering af vand- og afløbsrør**

**Haven – hvad skete der med vores brønd**

**Fredningen**

#### **Ejendommens økonomi:**

Ligesom tidligere år kan vi fremvise et pænt regnskab for A/B Hafniahus. Foreningen har en sund økonomi, selv om vi årligt bruger 700.000 – 800.000 kr. på vores ejendom. Den vedligeholdelsestakt vil vi som sagt gerne anbefale.

Bestyrelsen har haft en grundig gennemgang af årsrapporten sammen med

Katja Møller Petersen, og har godkendt regnskabet.

Årets resultat viser et overskud på kr. 237.058, efter afdrag af prioritetsgæld på kr. 186.351, hvilket vi kan være godt tilfreds med.

Det gode resultat betyder at andelskronen kan hæves fra kr. 914 pr. m<sup>2</sup> til kr. 994 pr. m<sup>2</sup>, hvilket bestyrelsen ligeledes vil anbefale overfor generalforsamlingen. Det vender vi tilbage til under dagsordenen pkt. 3, hvor Katja Møller Petersen vil gennemgå årsrapporten for os.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse - og som det ses af den udsendte dagsorden, anbefaler vi en lille stigning af boligafgiften og lejeafgiften på 2%. Afgifterne er ikke steget de sidste 2 år og den stigning vi anbefaler svarer kun til den almindelige prisudvikling.

## **Køb og salg af boliger – og boligpleje.**

A/B Hafniahus har klaret sig godt i 2016 / 2017. Vore ledige boliger bliver solgt rimeligt hurtigt og vores venteliste er meget stabil. Det er gode tegn. I det sidste halve år har vi ikke haft ledige boliger, men i øjeblikket har vi 1 eller 2 boliger ledige, så det svinger lidt. Siden 2002 har salget af solgte boliger svinget fra 4 -14 boliger om året. I det sidste år blev der solgt 8 boliger, så vi kan byde velkommen til: Jens Christian Adolphsen, Jimmi Bøje Jensen, Nicolai Elleby Jacobsen, Jesper Hamburger Nielsen, Lis og Per Juul Hansen. Når der ikke er flere nye navne, beror det på interne flytninger. Vi håber I vil finde jer godt til rette i Hafniahus, og at I vil deltage aktivt i vores forening.

Vi gør også en hel del ud af beboerpleje og byder alle nye andelshavere / beboere velkommen med et personligt velkomstbrev, når man er flyttet ind. Hertil gør Flemming løbende opmærksom på hvad der foregår i ejendommen ved opslag i opgangene, og mange personlige samtaler.

**Nu vil Flemming fortælle hvordan køb og salg foregår i Hafniahus.**

## **Afslutning.**

Der var hvad bestyrelsen valgte at tage med i årsberetningen. Sluttelig vil jeg takke alle jer som er mødt frem til vores 16. generalforsamling, inklusiv den stiftende generalforsamling i 2002.

Tak til Flemming for det arbejde du har udført. Vi er meget tilfredse med dit engagement og den faglighed du lægger for dagen, og at du er indforstået med flere administrative opgaver i fremtiden. Som det blev besluttet på sidste års generalforsamling vil Flemming det næste år overtage en del af mit arbejde, altså formandens arbejde. Det er jeg og bestyrelsen meget tryk ved.

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

Tak til jer, der har deltaget i vores arbejdslørdag og i sommerfesten. Vi håber

at I har mod på at fortsætte, og at flere har lyst tage et nap i ny og næ. Det er jo til gavn for vores forening - og vores 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