

BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2019 - 2020

På bestyrelsen vegne kan jeg med ro i sindet aflægge beretning for A/B Hafniahus for perioden fra sidste års generalforsamling, den 22. oktober 2019, og frem til i dag.

Coronapandemien, - der siden marts måned har påvirket og berørt os alle - har heldigvis endnu ikke forhindret bestyrelsen og ejendomsinspektør i at udføre det daglige arbejde.

Vi holder denne generalforsamling på næsten normal vis, medens andre andelsboligforeninger, - som har generalforsamling i foråret - stort set har været sat "skakmat" af covid-19, som epidemien også kaldes. Fordi man i lange perioder højst har måttet være 10 personer samlet inden døre. Har foreningerne haft vigtige beslutninger på dagsordenen, har de måttet bruge forskellige nødløsninger, blandt andet ved digitale møder eller ved have- og altanmøder, for at overholde regeringens afstandskrav m,v..

Vi skal naturligvis også overholde gældende regler og afstandskrav, men i øjeblikket må vi være op til 50 personer, så det kan vi lige klare. Måske vil generalforsamlinger i fremtiden byde på helt nye former.

Bestyrelsens opgaver og ansvar. Med lidt god vilje har bestyrelsen kunnet holde sine møder i Flemmings kontor, og har dermed levet op til ansvaret for ledelsen af Hafniahus.

Enkelte fællesarrangementer er blevet aflyst. Det vil Flemming komme ind på i sin beretning.

For en ordens skyld skal jeg gøre opmærksom på, at bestyrelsens beretning siden 2018 har været delt mellem formand og ejendomsinspektør. Det er der flere grunde til, men som de fleste ved, er den opdeling godkendt og accepteret af generalforsamlingen.

Det fungerer faktisk rigtig godt på den facon, men der skal ikke herske tvivl om, at bestyrelsen fortsat har det fulde ansvar for driften af Hafniahus. Vi får god hjælp af administrator Randi Anker fra Bornholms Forvaltning – og af revisor Katja Møller Petersen fra Bornholms Revision. Tak for det.

Væsentlige opgaver handler om ansvar for køb og salg af boliger, opkrævning af leje- og boligafgifter – og det vigtigste, at vi holder et vågent øje med økonomien i Hafniahus.

Bestyrelsen får tilsendt en saldobalance 4-5 gange om året til den opgave, så vi hele tiden ved hvad pengene bliver brugt til.

Hvem sidder i bestyrelsen. I det år der er gået er bestyrelsesarbejdet udført af :

Formand Henry Bech

Næstformand og bilagskontrollant Ingelise Holstebro

Sekretær og bilagskontrollant Ditte Seerup

Kasserer Britta Borg

Ordinært medlem Jan Pauch

1. suppleant Tommy Kielsen

2. supplant Ebbe Rønne

Møder og dagsordener. Flemming udarbejder dagsordener i samarbejde med undertegnede og han deltager i alle møder, uden stemmeret.

Vi har siden sidste års generalforsamling afholdt 5 ordinære bestyrelsesmøder, foruden det årlige fællesmøde med administrator og revisor i Nexø, hvor vi gennemgår regnskab og budget og drøfter bestyrelsen ønsker og planer for 2021 - og nogle år frem.

I store træk handler dette møde om foreningens økonomi, om ejendommens vedligeholdelse, og om boligafgift / lejeafgiften for det næste år, som skal fremlægges og godkendes af generalforsamlingen.

Vi har også drøftet foreningens flexlån, som skal omlægges og rente - tilpasses om 4 år. Det kan koste nogle penge, så det er vigtigt at foreningen har sparet op - og har et passende beløb stående til kommende - og uforudsete udgifter.

Økonomien i A/B Hafniahus Økonomien har altid haft bestyrelsens store opmærksomhed, og hvert år er vi landet med et passende overskud på driften. Men hvad nu ? Betingelsen for fremtiden skal fortsat være en sund og afbalanceret økonomi, hvor vi skal forholde os til klare kendsgerninger som:

- 1 Hvad koster vores boliger i forhold til andre boliger i Rønne. Det handler blandt andet om konkurrence, beliggenhed og herlighedsværdi.
2. Hvor mange penge skal vi bruge på vedligeholdelse. Det handler om velvære, skønhed og ikke mindst sundhed.
3. Hvor meget skal vi spare op. Her har vi fået en ny medspiller, idet banken er begyndt at opkræve negative renter.
4. At vi skal leve med at A/B Hafniahus er blevet en fredet ejendom. Det burde ikke koste os noget.

Ser vi tilbage på foreningens stiftelse i 2002, så havde vi vel det man kan kalde en "skrøbelig økonomi".

Vi havde lige købt Hafniahus for godt 16.5 mio. - og vovede kort tid efter at optage en kassekredit til brug for de mest nødvendige vedligeholdelser i Hafniahus, bl.a. udskiftning af de dårligste vinduerne.

Vi havde i begyndelsen en relativ stor gæld, men troede på ideen med en

andelsboligforening. Efter 18 år med en sund og afbalanceret økonomi kan vi sige, at det er gået rigtig godt.

År for år har vi betalt af på gælden, så kassekrediten - der på et tidspunkt var oppe på 1,7 mio. - nu er afløst af opsparing på omkring 1,5 mio.

Så nu er det et spørgsmål om hvor mange penge vi vil forære banken. Vi undgår det nok ikke, - i en tid hvor bankerne opkræver gebyrer og renter - men vi kan måske begrænse beløbet. Har vi mere end kr. 200.000 på opsparingskontoen koster det pt. 0,6% i rente.

Om lidt gennemgår Katja vores regnskab, - og senere vores budget - men forinden vil jeg gerne sige, at bestyrelsen ikke er tilfreds med den udvikling.

Bestyrelsen vil hellere vil bruge lidt flere penge til husets vedligeholdelse, end forære penge til banken.

Konkret foreslår bestyrelsen derfor, at vedligeholdelseskontoen hæves fra 800.000 kr. til 1 mio. næste år - og at boligafgiften holdes i ro, i endnu et år. Det sidste skal ses i lyset af annoncerede - store stigninger af vore varmeudgifter.

Med mindre indtægter og større udgifter budgetterer vi for første gang med et underskud på driften. - På omkring 100.000 kr.. - Det bryder vi os faktisk ikke om, men vores revisor mener, at det er fuldt forsvarligt.

Med bestyrelsens udspil mener vi tillige, at der forsat vil være penge til omlægning af lån, og til en god vedligeholdelse af ejendommen i de kommende år. Vi ved, at Flemming har masser af ideer til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Så til noget helt andet.

Venteliste og salg af boliger. Vores venteliste i Hafniahus fyldes op hele tiden - og den ligger faktisk ret konstant på omkring 40 ansøgere. Det glæder bestyrelsen sig over - i en tid hvor der er mange andre boligtilbud i Rønne.

Vi glæder os også over, at unge familier med børn flytter ind i Hafniahus.

Der har været usædvanligt mange køb og salg i årets løb, som Flemming vil fortælle meget mere om i sin beretning.

Herfra skal blot lyde et stort velkommen til alle nye familier og andelshavere i Hafniahus.

Haven i Hafniahus. Haven ser pæn ud igen. Græsset er grønt, efter at vi på sidste års arbejdslørdag - med trillebør - kørte adskillige tons frisk jord ud på græsplænen.

De nyplantede bøgehække begynder også at tage form, så nye "lækroge" snart kan benyttes.

Flere blomsterbede passes af beboere med grønne fingre. - Nyd dem når I går forbi, og tænk en venlig tanke på dem der frivilligt lægger et arbejde her, - til glæde for alle os andre. Tusind tak for det.

Jeg kan ikke lade være med at nævne hvordan haven en smuk sensommerdag i september tog sig ud. Flaget var hejst og vi fejrede Verners 90 års fødselsdag. Det gjorde vi om formiddagen, men allerede ved frokosttid dækkede Victor og Anna op i haven for at fejre deres bryllup og barnedåb.

Senere på eftermiddagen indtog Birgit og Preben græsplænen og spillede kongespil. m.v., sammen med fætre og kusiner - til stor fornøjelse for dem der kiggede med.

Desuden benyttede vore faste "solbadere" hjørnet mellem Sandgade 7 og 11.

Godt vi har haven – også i denne Coronatid.

Arbejdslørdag. Sluttelig vil jeg nævne vores årlige arbejdslørdag, der fandt sted, den 26. september. Det blev lidt af et tilløbsstykke med ikke færre en 25 deltagende beboere. Så mange har vi aldrig været før, så tak for det.

Det lykkedes trods coronakrise - og truende regnvejrsskyer, at løse mange forskellige opgaver - både ude og inde.

Hyggeligt samvær i vores skønne have, - og frivillige hænder der sparer på udgifterne til vedligeholdelse. Det er vel ikke at kimse ad. !!

Kahytten. For et par år siden købte foreningen en 1 værelses bolig som alle beboere kunne leje. Den kalder vi for "Kahytten". Efter en lidt spæd start er udlejningen nu nærmest en succes. Det vil Flemming fortælle os mere om.

Afslutning. På mange måder har vi haft et travlt år A/B Hafniahus. Der er udført mange forbedringer på ejendommen, som vi glæder os til at høre meget mere om.

Derfor overlader jeg den videre beretning til vores ejendomsinspektør.

Forinden vil jeg dog gerne takke bestyrelsen, vores administrator og revisor for et seriøst og fint samarbejde i årets løb.

Ordet er dit Flemming.

Henry Bech
formand