

## **BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2021 - 2022**

På bestyrelsens vegne skal jeg aflægge beretning for A/B Hafniahus. 2021-2022. Vores regnskabsår går fra 1.juli 2021 til 30. juni 2022, så vi er allerede godt i gang med det nye år i Hafniahus.

Endelig lykkedes det os at fejre foreningens 20 års fødselsdag. - Tusind tak for det. Vi fyldte 20 år den 8. januar 2022, men den dag, blev vi endnu engang forhindret af coronaen.

Nu blev fødselsdagen fejret i forbindelse med vores sommerfest i haven den 19. august, hvor jeg - efter at vi havde hygget os med forskellige spil - og nydt den grillede pattegris - fortalte lidt om foreningens oprettelse - og dens 20 årige historie.

Min velkomst og min tale til festen kan læses på foreningens Hjemmeside, som jeg håber I har lyst til at kigge på en gang imellem.

Arrangementet vil Flemming sikkert fortælle meget mere om i sin beretning.

Efter sidste generalforsamling på Restaurant "Selmas Home Cooking", den 25. oktober 2021, konstituerede bestyrelsen sig med:

Henry Bech som formand – valgt i 2020

Næstformand og bilagskontrollant Ingelise Holstebro – valgt i 2021

Sekretær og bilagskontrollant Ditte Seerup – valgt i 2020

Kasserer Britta Borg – valgt i 2021

Ordinært medlem Jan Pauch – valgt i 2021

1. suppleant Tommy Kielsen – valgt i 2021

2. supplant Ebbe Rønne – valgt i 2021

I dag er bestyrelsen den samme – indtil vi senere, i henhold til den fremsendte dagsorden, skal have valg til bestyrelsen.

Sidste års generalforsamling havde rimelig god tilslutning med 26 andelshavere plus 16 fuldmagter, eller i alt 42 stemmeberettigede. Ganske pænt, men alligevel ikke nok til det forslag til vedtægtsændring vi skulle stemme om.

Bestyrelsen indstillede - efter forslag fra andelshaver - at § 9.1 i vedtægten blev ændret, så gamle, oprindelige radiatorer fremover

skulle vedligeholdes af foreningen.

Men der manglede som sagt få stemmer i at nå 2/3 af samtlige stemmer i foreningen.

Derfor indkaldte bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, den 6. december, hvor forslaget om ændring af §9,1 blev enstemmigt vedtaget. Der deltog 36 stemmeberettigede. - En meget flot deltagelse.

Året i Hafniahus er gået meget fredeligt. Der har ikke været sygdom og uheld som har påvirket foreningen i negativ retning. Vi har holdt Coronaen fra døren, - og har af den grund holdt flere bestyrelsesmøder end sidste år.

Det er blevet til 8 bestyrelsesmøder, senest den 25.10.22. Alle referater findes i foreningens arkiv.

Bestyrelsen havde den 10.12.21 en hyggelig julefrokost på Cafe Munter. Sidst, - men ikke mindst, har bestyrelsen haft det årlige møde med administrator og revisor den 21. september her i Rønne.

Senest har vi forberedt og indkaldt til generalforsamlingen her i aften.

Af hensyn til nye andelshavere skal jeg oplyse, at bestyrelsens beretning er delt mellem formand og ejendomsinspektør. Det blev besluttet ved generalforsamlingen i 2018 - og det fungerer faktisk rigtig godt på den måde. - Og så er det jo meget praktisk, for Flemming ved naturligvis meget mere om den daglige drift af Hafniahus, end bestyrelsen.

Bestyrelsen har dog til en hver tid, det fulde ansvar for driften af A/B Hafniahus.

Bestyrelsen og inspektør samarbejder godt med vores administrator Randi Anker fra Bornholms Forvaltning - og med vores revisor Jens Otto Sonne fra Bornholms Revision.

For at holde styr på økonomien får vi tilsendt en saldobalance 4-5 gange om året, så vi kan holde øje med hvad vi bruger pengene til. Den bliver gennemgået på vores bestyrelsesmøder.

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

Flemming er god til at prioritere og fremlægge opgaverne overfor bestyrelsen. Hvilket vi sætter stor pris på.

Ved større arbejder sørger han altid for at få det billigste og bedste tilbud.

Sidste år nævnte jeg de nye fliser i haven, hvor vi sparede godt 200.000 kr. De nye fliser pynter i haven, og de er gode at gå på.

Fornylig har vi anskaffet en flagstang, - som afløsning for den gamle - , sikkert fra Hafniahus´ s start i 1937. Her sparede Flemming os for 6.000 kr. alene på transporten.

Det lyder helt vildt, men det hører vi sikkert nærmere om – om lidt.

Jeg har også tidligere nævnt at Flemming er en god håndværker og renoverer flere ting på egen hånd,. Det har stor betydning for driften af Hafniahus.

Økonomien har - og skal altid have - bestyrelsens store opmærksomhed, - og hvert år er vi landet med et lille overskud på driften. Det kan ikke lade sig gøre længere, medmindre vi lægger op til en væsentlig stigning af boligafgiften, - eller sparer på vedligeholdelsen af ejendommen.

Det sidste vil vi ikke anbefale, da der fortsat blandt andet, er mange gamle vand-, kloak- og el installationer som skal udskiftes i vores ejendom.

Stigende priser rammer - jeg havde nær sagt - naturligvis også Hafniahus. Derfor kommer vi ikke udenom en mindre stigning af vore boligafgifter. - Det er vel almindelig kendt at pristallet er steget omkring 8% på kort tid.

I det fremlagte budget for 2022-2023 er indregnet en stigning på 4%, der betyder at vi lander med et underskud af driften på små 90.000 kr. Det mener bestyrelsen er forsvarligt, når vi har en kassebeholdning på 1,1 mio. i Arbejdernes Landsbank.

Samtidig mener vi ikke, at der skal trækkes flere penge fra kassebeholdningen, da vi kan risikere, at rentetilpasningen af det ene af vores lån, - der skal rentetilpasses om godt et år - , kan blive dyrere end forventet.

Det kan vores revisor sikkert gøre os klogere på under godkendelse af budgettet.

I bestyrelsen har vi som nævnt 2 bilagskontrollanter. - Det har noget at gøre med større sikkerhed i vores betalingssystem. - Flemming sender den godkendte faktura til Randi. Randi sætter den til betaling i banken - og en af vore kontrollanter godkender, og fakturaen bliver betalt. - Det koster et mindre honorar til de to bestyrelsesmedlemmer, som tager sig af det job.

En anden sag vi har drøftet flere gange i bestyrelsen er udviklingen indenfor andelsboliger i Danmark. Blandt anden den kæmpestore forskel der er på vurderinger af boligernes værdi og beregning af andelskronen i København, Århus - og andre større byer - , sammenlignet med provinsen, herunder Bornholm.

Vi er ikke medlem af ”abf”, som står for andelsboligforeningernes fællesrepræsentation, da det er ret dyrt - og vi ikke mener at vi har brug for det, men vi får alligevel tilsendt deres forskellige blade.

Her kan vi læse at 60% af alle godt 200.000 andelsboliger i Danmark - er det der hedder valuarvurderet. Almindeligvis af ejendomsmæglere.

Det betyder at boligerne er blevet så dyre, at almindelige mennesker ikke længere har råd til købe andelsboliger de steder. Jeg tør slet ikke nævne priserne, - som deværre nærmer de sig priserne på ejerboliger i de større byer. Kan det blive aktuelt på Bornholm? Det håber vi ikke.

Der er 700 andelsboliger på Bornholm – og ingen har foretaget varluarvurderinger - endnu.

Som I kan se af regnskabet bruger vi købsprisen til beregning af andelskronen, og det mener bestyrelsen at vi skal fortsætte med indtil videre.

Foruden vedligeholdelsen af ejendommen er der mange andre sager der optager bestyrelsen, blandt andet: Venteliste og salg af boliger. - Haven i Hafniahus. - Arbejdslørdag. - Kahytten. m.m.m, - men det overlader vi som sagt til vores ejendomsinspektør at fortælle om.

Jeg vil slutte med en lille realistisk historie, som heldigvis endte godt.

Jeg kom hjem fra Roklubben en sen aften og ser, at Sandgade er oplyst med blinkende lygter fra politi- og brandbiler.

En beboer var taget hjemmefra – mens der var noget mad over komfuret. Naboer lugtede røg – og slog straks alarm. Det var godt.

Døren blev brækket op og det viste sig, at der kun var sket vandskade.

Jeg blev involveret og fik ringet til underboen, som heller ikke var hjemme i lejligheden. Heldigvis var der en ekstranøgle på kontoret, - som jeg vil anbefale at alle har. Det positive ved hændelsen var, at alle i opgangen tog det meget roligt - og var yderst hjælpsomme. Politi og Brandvæsnet klarede opså opgaven flot.

Men nu får du ordet til Flemming - og så må I må endelig gerne stille spørgsmål til vores fælles beretninger.

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

Tak for ordet.

**Henry Bech  
formand**