

BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2022 - 2023

Igen i år har jeg fornøjelsen at aflægge bestyrelsens beretning for andelsboligforeningen Hafniahus.

En fornøjelse - da vi har en sund og god forening. Der har naturligvis været bump på vejen siden sidste generalforsamling. Blandt andet den voldsomme storm og den ekstreme regn vi var udsat for den 6. august, hvor hele forhuset mod St. Torvegade blev hårdt ramt.

Det værste vi har oplevet i de 30 år vi har boet i Hafniahus.

Er det klimaændringer der viser sig nu, kan man spørge.

Det betød indtrængende vand i flere boliger, som vi desværre har oplevet flere gange tidligere.

Det er nok et problem vi - til en vis grad - må leve med, og forebygge, så godt det er muligt.

Vi har holdt et møde med berørte andelshavere, den 27. september, som Flemming vil fortælle om i sin beretning, men jeg vil gerne slå fast, at bestyrelsen - hver gang det sker - tager problemerne seriøst, og søger hjælp til at løse problemerne på bedst mulig måde.

Hafniahus er snart er 90 år gammel, så fuger og murværk er slidt- og desværre har tidligere ejere, 2 forsikringselskaber, ikke ofret mange penge på vedligeholdelse af ejendommen!

Vi har en del år afholdt generalforsamling på restaurant "Selmas Home Cooking" og har været godt tilfredse, men den nye ejer/ lejer snød os lidt med maden sidste år. Derfor er vi i dag, her i Bowlinghallen.

Efter sidste generalforsamling den 31. oktober 2022 konstituerede bestyrelsen sig med:

Henry Bech som formand – valgt i 2022
Næstformand og bilagskontrollant Ingelise Holstebro – valgt i 2021
Sekretær og bilagskontrollant Ditte Seerup – valgt i 2022
Kasserer Britta Borg – valgt i 2021
Ordinært medlem Jan Pauch – valgt i 2021
1. suppleant Tommy Kielsen – valgt i 2022
2. supplant Ebbe Rønne – valgt i 2022

I dag er bestyrelsen den samme – indtil vi har valg til bestyrelsen.

Det har heldigvis været et forholdsvis stille år - og den vedtægtsændring vi foretog sidste år, hvor vi besluttede, at udgifter til udskiftning af gamle radiatorer fremover kan dækkes af foreningen. Det har ikke medført mange nye udgifter, så det var en god beslutning.

Af større udgifter vil jeg nævne ledningsforbindelsen mellem Sandgade og St. Torvegade. Udskiftning af vand- og varmerør som faktisk har ligget i en kanal, siden Hafniahus blev opført i 1935 / 1936 og 1937. Et dyrt men et spændende projekt som Flemming vil beskrive for os. Tænk på de lange ”slinger” som lå på græsplænen nogle dage i sommer. Bestyrelsen har taget stilling til flere større VVS udgifter, blandt andet til udskiftning af gamle rør, så der er fortsat brug for penge til vedligeholdelse.

Der har ikke været nævneværdig sygdom i Huset , selv om Coronaen fortsat spøger lidt i kulisen. Jeg hørte for kort tid siden, at man skulle have en frisk coronatest før man konsulterede sin læge. Så vores slogan om at holde rent på trapper og gange - og spritte hænder, gælder fortsat.

Vi har kun holdt 5 ordinære bestyrelsesmøder, som alle med referat kan læses på kontoret. Bestyrelsen nærlæser hvert kvartal en saldobalance som fremsendes af administrator Randi Anker. De fleste kender Randi som har administreret Hafniahus i rigtig mange år, men

ellers har vi mulighed for at hilse på hende her i aften.

Endvidere tager bestyrelsen stilling til større vedligeholdelsesprojekter som Flemming foreslår og forestår, - som regel efter tilbud fra flere håndværksmestre.

Derudover bliver vi orienteret om udlejning af "Kahytten", - vores fælles lejlighed, som kan lejes til en billig pris på 150 kr. pr dag. Flere og flere har fået øje på den mulighed for at skaffe overnatning til familie og bekendte.

Ventelisterne bliver tjekket, og der er perioder hvor Flemming lukker for nye tilmeldinger, fordi vi har besluttet at den stopper på 60. Vi må glæde os over, at man gerne vil bo i Hafniahus.

Der bliver holdt øje med rengøringen af opgange m.v. - og dertil drøfter vi vores ude arealer, herunder vores skønne have, P- forhold, garager, tørreplads, kæledyr og husets fortove - hele vejen rundt. Alt sammen noget Flemming vil fortælle mere om.

For at påskønne det sociale sammenhold har vi en god regel om at hejse flaget - og give en lille gave ved runde fødselsdage. Det virker faktisk meget godt, - naturligvis kun hvis man selv ønsker det.

Vi gennemgår - og godkender til hvert møde bestyrelsens lille kasseregnskab, vedrørende småindkøb som gaver og brød til kaffen. m.v.

Køb og salg af boliger har i det sidste år ligget meget stille. Det har vi ikke oplevet før, men det tager vi som et tegn på, at andelshaverne er glade for deres bolig.

AB Hafniahus er ikke medlem af ABF, landsforeningen af andelsboliger i Danmark, da vi mener - at deres tilbud ikke er målrettet til os. Men vi nyder gavn af og inspireres deres blad, som i øvrigt kan læses på internettet. Et medlemskab vil koste foreningen godt 15.000 kr. om året.

Flemming kommer sikkert ind på vores årlige arbejdslørdag, men jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke alle jer der møder op og deltager i arbejdet. Med at male, ordne have, klippe buske, gøre rent i kældre, m.v. Det er en hyggelig dag, hvor vi i pausen får lidt mad sammen. Dagen kommer alle til gavn, - så jeg håber at flere får lyst til at deltage næste gang.

Bestyrelsen har haft det årlige møde med administrator og revisor den 13. september her i Rønne, hvor bestyrelsen sammen med revisor Otto Sonne og administrator Randi Anker har forberedt generalforsamlingen til i dag. Blandt andet økonomien som har bestyrelsens store opmærksomhed. Vel vores vigtigste opgave.

Vi bestræber os på at boligafgiften ikke stiger mere en højst nødvendigt, - samtidig med, at vedligeholdelsen af ejendommen ikke tilsidesættes og forringes.

Men det bliver sværere og sværere at få enderne til at nå sammen, når inflationen nærmest galoperer - og renterne stiger så voldsomt, som de gør i øjeblikket.

Pristallet er steget med omkring 4% det sidste år og renterne desværre noget tilsvarende, så vi kommer ikke uden om en stigning af boligafgiften.

Vi har godt nok opsparet en kassebeholdning på godt en million til uforudsete udgifter. Det er vigtigt for så stor en ejendom som vores, - blandt andet fordi vores regnskab de seneste år har udvist underskud på mellem 50 til 70 tusind kr Så vi bruger faktisk lidt af formuen hele tiden.

Det mener bestyrelsen og vores revisor ikke bør fortsætte. Selv efter en boligafgiftsstigning på 8% - lander vores budget i 2023/24 med et underskud på 40.000 kr.

Årsagen til de store rentestigninger er, at det ene af vores lån skal omlægges 1. april 2024.

Vi har drøftet med Revisor og Realkredit Danmark hvilken lånetype vi skal vælge, men det vil Jens Otto Sonne gøre os klogere på om lidt. Rentestigningen mærkes i år, men endnu mere de kommende år.

Til bestyrelsens øvrige arbejde kan jeg nævne, at Flemming – vores ejendomsinspektør - udarbejder dagsordener til vore møder i samarbejde med undertegnede. Han deltager i alle møder, dog uden stemmeret.

Som jeg tidligere har nævnt er Flemming - foruden at være formandens højre hånd -, også en god håndværker. Han renoverer flere ting på egen hånd, hvilket har stor betydning for driften af Hafniahus. Men der skal tid til det hele.

Stigende håndværkerpriser rammer jo også Hafniahus. Det vil Flemming sikkert komme ind på.

Bestyrelsen har igen set på udviklingen indenfor andelsboliger i Danmark.

Der er kæmpestore forskelle på vurderinger af boligernes værdi fra by til land, ja selv her på øen. Især i større byer, hvor man bruger en valuar d.v.s. en ejendomsmægler til vurdering af andelsboligerne.

Dermed bliver andelsboligerne noget dyrere at købe. De nærmer sig faktisk ejerboliger i storbyerne.

Vi bruger ikke en valuar ved vurdering af vore boliger, men afventer fortsat en ny lov om værdiansættelse af andelsboliger, som politikerne på Christiansborg har lovet.

Sammenslutningen af andelsboligforeninger insisterer på at der skal findes en løsning. Lovforslaget lagde op til en indeksregulering, så andelsværdierne kunne stige i takt med den generelle prisudvikling.

Der har der været talt om siden 2012, altså i 11 år, men det lader tilsyneladende fortsat vente på sig – som så meget andet.

Jeg vil slutte med at takke bestyrelsen, administrator og revisor for et seriøst og fint samarbejde i årets løb.

Og giver ordet videre til vores ejendomsinspektør

Henry Bech