

BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2023 - 2024

Det er med følelserne lidt uden på tøjet, at jeg i dag aflægger bestyrelsens beretning for 2023 og 2024. - Det er nemlig min sidste beretning for A/B Hafniahus.

Jeg har været formand for Andelsboligforeningen fra oprettelsen, den 8. januar 2002, så det er blevet til næsten 23 år.

Nogle beklager måske min afgang, medens andre sikkert mener, at det er på høje tid!!

Det kan godt være, - men det har desværre ikke været nemt at finde en afløser til formandsposten i vores forening - eller for den sags skyld finde nye medlemmer til bestyrelsen.

Det er ærgerligt, for det er faktisk altafgørende for en forening som vores, at have en ansvarlig og velfungerende bestyrelse. Heldigvis er det lykkedes indtil nu, men som sagt kniber det meget.

Det skal helst være et kendemærke for Hafniahus.

Jeg vil gerne rette stor tak til alle jer, der har taget en tårn sammen med mig i bestyrelsen.

Der har været mange spændende opgaver at løse undervejs - og jeg siger tak for den tillid I har vist mig.

Mit højeste ønske er, at generalforsamlingen vil vise en ny bestyrelse - og ikke mindst en ny formand, den samme store opbakning og tillid.

Men tilbage til beretningen.

Til jer der ikke har været med tidligere, skal jeg sige, at beretningen deles mellem Flemming og mig. Han tager sig af den praktiske del. -

Men først vil jeg gøre en slags status over de sidste 5-6 år, da Flemmings job har ændret sig, fra vicevært til ejendomsinspektør. - Nogle har måske undret sig over at Flemming ikke er så synlig, som tidligere.

Som formand for bestyrelsen har jeg - om man så må sige - på "egen hånd" aflagt beretning overfor generalforsamlingen, siden begyndelsen i 2002. Det har været et meget stort frivilligt arbejde som jeg har påtaget mig.

Det var fra starten meget vigtigt for mig og bestyrelsen at få økonomien og vedligeholdelsen af ejendommen - ind i en god gænge. Det brugte vi rigtig meget tid på, - og det gør vi faktisk stadig.

Men, men, det store frivillige arbejde kan vi ikke pålægge nye formænd i fremtiden.

At administrere godt 70 andelsboliger og 3 forretninger er et større arbejde, end de fleste forestiller sig.

Jeg blev pensionist i 2002 - og havde lidt tid til overs, så jeg påtog mig opgaven. Det har været spændende, men jeg bliver jo også ældre, så på generalforsamlingen i 2017, - hvor vi fortsat ikke kunne finde en ny formand gjorde jeg det klart, at jeg under ingen omstændigheder ville påtage mig formandsrollen efter min 80 års fødselsdag i 2019.

Derfor fremlagde bestyrelsen forslag til gradvis at inddrage Flemming i administrative opgaver i samarbejde med Randi Anker, Bornholms Forvaltning. Det forslag blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Beslutningen medførte at min opgave som formand blev betydelig lettere og nemmere, men Flemming blev af naturlige grunde mindre synlig.

Dengang i 2017 sagde jeg, at nu kan A/B Hafniahus se fremtiden i øjnene med sindsro. Det mener jeg fortsat. Det var en god beslutning.

Flemming er godt nok boligforeningens daglige leder, men der skal ikke herske tvivl om at bestyrelsen fortsat har det økonomiske ansvar overfor generalforsamlingen.

I mellemtiden er jeg som bekendt fyldt 85 år, så nu håber jeg inderligt, at foreningen får en ny formand.

Tilbage til i dag - og det seneste år.

Efter generalforsamlingen i 2023 konstituerede vi os med:

Henry Bech som formand – valgt i 2022

Næstformand Thomas Christensen – valgt i 2023

Kasserer Ingelise Holstebro – valgt i 2023

Referent Ditte Seerup – valgt i 2022

Medlem Jan Pauch – valgt i 2023

1. suppleant Morten Hulgaard – valgt i 2023

2. suppleant Helle Brink – valgt i 2023

Bestyrelsen har afholdt en ekstraordinær generalforsamling 29. november 2023, hvor vi godkendte et nyt 30 årigt lån med rentetilpasning om 5 år.

Samtidig ændrede vi lidt i vores vedtægt § 33 og § 34

vedrørende foreningens regnskab og budget

Den reviderede vedtægt kan læses på vores Hjemmeside.

Derudover har bestyrelsen holdt 7 ordinære bestyrelsesmøder, hvor vi blandt andet - igen og igen - holdt øje med ejendommens økonomi og vedligeholdelse.

Den vigtigste opgave for bestyrelsen er netop gennemgang af de saldobalancer som Randi Anker, vores administrator, sender til os 1 gang i kvartalet. Bestyrelsen har ansvar for at vores budget bliver overholdt.

En anden vigtig opgave er godkendelse af de større

vedligeholdelsesprojekter, som Flemming har gang i. Det kan for eksempel være udbedring af vandindtrængning i boligerne – i debat med fredningsstyrelsen. Det handler aktuelt om boligerne om i St. Torvegade 36A og 36B.

Her vil jeg gerne understrege, at vi ikke er tilfreds med det samarbejde, vi er blevet pålagt af Kultur- og Fredningsstyrelsen. Vi må for eksempel ikke sætte noget i gang, inden de har godkendt det.

Det fungerer bare ikke, - og det koster os urimelig mange penge.

Hafniahus blev - mod vores vilje - fredet for 9 år den, og i den aktuelle situation må jeg sige, at Fredningsstyrelsen overhovedet ikke tænker på Hafniahus som en beboelsesejendom.

Flemming vil komme nærmere ind i problemstillingen,

Heldigvis har vi, som nævnt på sidste års generalforsamling, etableret et godt samarbejde med Teknologisk Institut, og det lokale Ingeniør- og Arkitektfirma Steenbergs Tegnesteue.

Det er som sagt en længere historie, som Flemming vil redegøre nærmere for.

Så til noget helt andet!

Bestyrelsen forsøger at fremme det sociale fællesskab i foreningen, ved at arrangere en arbejdslørdag og en sommerfest om året. Det styrker sammenholdet - og er en del af andelsboligtanken!

Haven er en vigtig del af vores fælles glæde. Her kan man sætte sit præg på hvordan vi kan få mest mulig ud af haven, ved at deltage!

Rengøring og oprydning i krogene klares også meget nemmere når man kan gøre det i fællesskab!

Flemming har ikke ubegrænsede timer til den slags. Derfor må vi give en hånd med - for fællesskabet – og vores ejendom!

Det er meget hyggeligt, og arbejdet afsluttes med en herlig frokost efterfølgende, så vi kan nyde resultatet af vores arbejde!

Tak til alle jer der har deltaget. Det har hver gang været fornøjeligt!

Vi havde en dejlig sommerfest i haven den 23. august. Men arbejdslørdagen den 14. september, måtte vi desværre aflyse som følge af manglende tilslutning. En lille gruppe arbejdede dog på egen hånd og gjorde nytte i haven. Tusind tak for det.

Vi vil gerne være flere til disse fælles arrangementer, så hold øje med ” Hjemmesiden ”, og opslag på trappen. Sig det til din nabo / genbo når I mødes på trappen eller i vaskekælderen. - Når vi er flere kan vi nå mere- til fælles bedste!

Andre sager som bestyrelsen tager sig af - og godkender, er blandt andet:

**Køb og salg af boliger,
Velkomst til nye andelshavere,
Flagning på runde fødselsdage – hvis man ønsker det,**

Udlejning af ”Kahytten”, hvor man nu kan gå ind på hjemmesiden og få et overblik over hvornår den er ledig. Den skal fortsat bestilles gennem Flemming,

Kontrol med ventelister m.v.

Vi har faktisk også godkendt en ny beboer. En særlig en. For det er faktisk en hund. En såkaldt ”servicehund”

Det er der orienteret om på opslagstavlerne.

Den 9. september havde vi det årlige møde med gennemgang af foreningens økonomi - og fremtidsudsigter, sammen med Randi Anker, Bornholms Forvaltning, og Jens Otto Sonne

Bornholms Revision. Det er et vigtigt møde som er vi glade for. Her forbereder vi også generalforsamlingen - og fordeler opgaverne.

Afsluttende bemærkninger.

Det er en stor glæde, at jeg i min sidste beretning - igen i år kan fortælle, at foreningen har en god og sund økonomi. Det vil vores revisor sikkert bekræfte, når han om lidt gennemgår årsrapporten.

Lidt om fremtiden.

Vi kommer givet vis til at slås med klimaforandringer i de kommende år, i form af mere blæst og mere regn. Desværre nok også med flere oversvømmelser i kældre og indtrængende vand gennem murværk.

Det er jeg bange for, men jeg sikker på, at Flemming og en kommende bestyrelse, sammen med gode rådgivere, vil takle problemerne så godt det overhovedet er muligt!

Derimod tror jeg ikke vi behøver frygte for høj vandstand fra Østersøen, fordi vores ejendom ligger i kote 12, det vil sige 12 meter over havets overflade. - Noget andet er det opstigende vand i kældrene ved store regnskyl. Det kommer fra de kommunale kloaker, som vi håber kommunen er opmærksom på.

Hafniahus er snart er 90 år gammel og man kan vel sige, at huset - trods skavanker - har klaret sig flot.

Mange andre ejendomme i Danmark opført senere bliver totalrenoveret – eller rives ned, fordi de er udslidt.

Der er vi ikke.

Da vi blev fredet for snart 10 år siden lød vurderingen, at Hafniahus er særdeles vel bevaret og vedligeholdt.

Som en lille solstrålehistorie kan vi sige, at ingen beboelsesejendom i Danmark er så gennemfotograferet som vores. Turisterne lægger mærke til Hafniahus, når de går forbi

om sommeren.

Nye udfordringer.

Der vil givet vis komme nye udfordringer i de kommende år, blandt andet med:

- mangel på parkeringspladser,**
- placering af el ladestander,**
- måske solfangere, selv om Fredningsstyrelsen protesterer,**
- og muligvis en anden ejendomsvurdering m.m. m.**

Der bliver nok at tage fat på !!

Jeg vil slutte med at takke bestyrelsen, administrator og revisor for et seriøst og fint samarbejde i årets / årenes løb. Ikke mindst Flemming, for et fint samarbejde i næsten 10 år

Tak til jer alle for den tillid I har vist mig. - Så vil jeg give ordet videre til vores ejendomsinspektør. - Ordet er dit Flemming.

**Henry Bech.
Formand**