

Bestyrelsens Beretning 2018/2019

Ordinær Generalforsamling 10. april 2019

Tak for to år!

Denne generalforsamling markerer afslutningen på en fuld valgperiode, nemlig to år, for formandsskabet med Martin som næstformand og mig som formand. Vi vil derfor gerne starte med sige stor tak for samarbejdet og for tilliden.

Der er noget særligt ved, at der nu er gået to år. Man kan sige, at læringskurven har været stejl. Sidste år var vi, da jeg holdt beretning for første gang, midt i det hele. Vi arbejdede alle hårdt, og havde en oplevelse af, at det så at sige var svært at "indhente" opgaverne. I år er det anderledes. Meget endda. Især de sidste 4-6 måneder har været effektive, flere milepæle er nået og store sager har nået eller er tæt på deres afslutning. Vi har et andet overblik, der er mere plads og rum på møderne og vi står, lige nu, med en oplevelse af, at det meste kører som det skal.

Derfor er vi selvsagt også spændte på denne aften. Denne generalforsamling. At kunne præsentere resultaterne af det store arbejde bag og vi håber at I især efter i aften, deler vores oplevelse af, at tingene kører fornuftigt. At de mange timer ved mails og møder for alvor er begyndt at vise sig som resultater.

Foreningen som sager. Eller som liv!?

Noget af det, vi som bestyrelse, prøver at få frem i vores indsats er livet i gaden. Gadens udtryk. Stemningen. Samarbejdet. Alle hverdagens tilskyndelser. Men det er svært. Fra bestyrelseslokalet og vel også fra generalforsamlingen ser man mest AB Skydebanen gennem sager og gennem økonomi.

Men i det forgangne år døde Niels, vores vicevært, pludseligt og chokerende for os alle. Sorgen var og er fortsat stor. Og så var det som om, at netop det forhold, at det var gadens mand. Vores alles mand, der var død, mindede os om det vigtigste. At vi lever her. At vi lever tæt sammen. At vi kommer længst med venlighed og nært naboskab. At det er det, der i sidste ende tæller.

Familien har flere gange takket for den store opmærksomhed. Ære være Niels' minde.

**

Nye ansatte i gaden

Da vi samtidig måtte sige farvel til Brian på boligkontoret, stod vi pludselig med opgaven både at skulle ansætte ny vicevært og ny driftsleder. Der er ingen tvivl om, at de særlige omstændigheder og påmindelsen om, hvad der også tæller, fik stor betydning for vores valg. Udover at

kandidaterne skulle være dygtige til deres job, så skulle de også være eksponenter for åbenhed, samarbejde og den gode stemning i gaden.

Med ansættelsen af Morten som vicevært og af Line som ny driftsleder, er det i høj grad lykkedes. Vi er, med andre ord, både glade for og tilfredse med deres indsats og tilgang til hver dags mange opgaver.

Med Søren til at hjælpe Morten og som højrehånd til Judith er vi også godt hjulpet til håndtering af containere, vedligehold af grønne arealer og pasning af vores baggårde og fælles arealer.

Lad os give vores faste ansatte, der gør en enorm indsats, en stor hånd.

Herudover har vi to ungarbejdere, der hver weekend går hele gaden igennem med en snapper og samler affald op. Tak også til Louis og til Rosa.

Kommunikation

Sidste år berettede vi, hvordan vi ønsker, at AB Skydebanen går på to ben. At vi både går på det ben, der hedder vedtægter, regler og husorden. Samtidig med, at vi går på det ben, der hedder gensidigt hensyn, respekt og dialog. Vi kaldte det, at se hinanden i øjnene. Det har, set fra vores bestyrelsesstole, tilsyneladende virket. I hvert fald på nogle vigtige områder. For to år siden var der således temmelig mange nabokonflikter og naboklager til bestyrelsen. Det er stort set væk i dag. Vi oplever også en anden tone i de henvendelser vi får. En større opmærksomhed på, at en sag ofte kan ses fra flere synsvinkler og at vi ikke altid kan nøjes med at læne os op ad reglerne. Hjælpsomheden springer frem overalt. Også på Facebook; hvor "Os der bor i Skydebanegade" mere og mere bliver et forum for det gode naboskab.

Som mange af jer sikkert ved, så deltager bestyrelsen ikke i debatter på Facebook. Vi svarer således heller ikke på henvendelser via denne kanal. Opstår der spørgsmål i hverdagen, så kontaktes vores vicevært Morten eller Line på kontoret. Kommunikationen til og fra bestyrelsen foregår via e-mails eller via bestyrelsens træffetid, som foregår hver anden tirsdag. Samt via opslag på opslagstavlerne og vores nyhedsbreve. Og ikke mindst via referater fra bestyrelsesmøderne. Hvis der er noget du undrer dig over eller ønsker svar på, så prøv at dobbeltklikke på referaterne på vores hjemmeside. De fleste ting vil du dér kunne finde svar på. Når alt dette er sagt, så er det i sidste ende henvendelserne til Morten og til Line der udgør den største del af kommunikationen mellem foreningen og jer – foreningens medlemmer.

Apropos kommunikation. Vi har netop lanceret en ny hjemmeside. Tjek den ud og send os meget gerne feedback. Hjemmesiden skal lige i gang og vil helt sikkert blive forbedret de kommende måneder. Så input er mere end velkomne. Ønsket har været at udvikle en mere tilgængelig platform, som samtidig er lettere at administrere.

De store sager og økonomien

Én af de ting, der især står frem som afgørende i det år, vi nu afslutter, er vores nye vedligeholdelsesplan. I forbindelse med det nuværende facadeprojekt blev det muligt for os at besigtige vores ejendom nøje. Det viste sig hurtigt, at tilstanden i vores bygning var dårligere end hidtil antaget. Det er tydeligt, at byfornyelsen er ved at være længe siden og der nu er behov for vedligehold. Derfor har vores tekniske rådgiver udarbejdet en omfattende og detaljeret 10-års vedligeholdelsesplan. Denne har vi drøftet og gennemgået i flere omgange og med assistance fra bygherrerådgiver er den nu færdig.

Med en samlet plan har nuværende og kommende bestyrelser fået en oversigt over de projekter, som forventes at blive gennemført år for år. Da materialet er meget omfattende er planen ikke velegnet til vores hjemmeside eller på en almindelig generalforsamling, som denne. Derfor afholdt vi et informations- og dialogmøde den 26. marts. På mødet præsenterede vores tekniske rådgivere hos Bang&Beenfeldt materialet, der blev stillet spørgsmål og vi drøftede planen. Ligesom vi fik nogle værdifulde ideer til det videre arbejde.

Vi kan imidlertid ikke tale om 10 års øget vedligehold uden at tale om økonomi. Noget som jo kommer frem som selvstændige punkter lidt senere. Der vil I se, at både regnskab og budget i høj grad er præget af vores aktuelle vindues- og facadeprojekt. Samtidig er det glædeligt, at vi i aften kan præsentere et regnskab i god overensstemmelse med budget og at vi igen i år kan fastholde en stabil andelskrone. Vi ønsker at fortsætte med en stabil økonomi og sikker drift. Vi ønsker at fastholde den kurs omkring økonomistyring, som blev formuleret i 2016 og 2017. Sammenholdt med den nye vedligeholdelsesplan.

Det betyder også, at vi foreslår et meget lavt aktivitetsniveau i 2020. Lige nu trækker vi store vekslers på vores likviditet. Såvel på vores tålmodighed med stilladser og håndværkerbiler. Vi trænger nok alle til en pause. Men, hvad angår økonomien, er det vigtigt at sige, at vi ikke har haft behov for ekstra finansiering i form af lån eller kassekredit for at klare de nuværende vedligeholdelsesudgifter. Hvis vi skal fastholde den kurs, så har vi brug for også at foretage opsparing. Senere vil René Anais fra SWE præsentere vores 10-års budget. Her fremgår det, at vi har finansieringen på plads – set i et 10-årigt perspektiv. Dog bliver vi, som det ser ud lige nu, nødsaget til at optage lån eller finde anden finansiering i en kortere periode, da vi midt i perioden skal have skiftet tagpap samt et par andre større poster til nødvendigt vedligehold.

Vi kan se frem til en sommer med stilladser oppe. Vinduer males. Facader og gesimser fikses. Ligesom der skiftes skråvinduer og kupler i taget. Det udførte arbejde ser godt ud. Vi er godt tilfredse, men må samtidig erkende, at projektet ikke forløb optimalt i vest-siden. Der var store forsinkelser, utilstrækkelig projektstyring, og især kommunikationen mellem entreprenør, rådgiver, bestyrelse, boligkontor og berørte beboere var langt fra god nok. Det ærgrer os, og derfor har vi lagt os i selen for, at forløbet på øst-siden bliver væsentligt forbedret. Blandt andet begyndt med et informationsmøde den 2. april. Line har taget fat i både tidsplanen, i varslinger og følger projektet tæt. Line og Denis, fra bestyrelsen, deltager i øvrigt på de ugentlige byggemøder.

I denne forbindelse skal der lyde en opfordring fra os og en bøn fra boligkontoret. Når I modtager sedler med spørgsmål om nøgler, indretning eller andet, så hænger det sammen med en stor logistik. Svar meget gerne hurtigt til Line. Det hjælper virkeligt. Når håndværkere og entreprenør banker på jeres dør, så hjælp også dem så godt i kan. Gør plads til dem, fjern jeres sager og vær klar til at samarbejde – også når ikke alt går lige efter en snor.

Som det fremgik af beretningen sidste år, så har vi modsat de to tidligere altanrunder haft store problemer med altanrunde 3. Vi har bakset med forsinkelser og forsømmelser i et langstrakt forløb. Et forløb som nu, kan vi endelig sige højt, har fundet sin afslutning. Med den seneste gennemgang har vi fundet en tilfredsstillende løsning, som samtidig har gjort at vi ikke kommer ind i en lang og dyr voldgiftsag.

Det glæder os, at vi har fået to nye butikker i gaden; nemlig Ultra Violet og Interior Salon. Butikkerne klæder, set fra bestyrelsens side, gaden rigtig godt. Vi vil gerne have butikker med åbningstider. Butikker der vender ud mod gaden og som samtidig med deres lidt skæve og særlige sortiment er med til at gøre vores gade spændende.

Der er meget andet, der kunne nævnes. De mange mindre projekter i lejlighederne. Udskiftning af tanke og skraldesug. Trappevask og udlejning af beboerlokalet. De løbende reparationer og hver dags overraskelse; ingen dag i Skydebanegade er helt ens. Når vi knapt oplever det, skyldes det at vi har et tæt og mangeårigt samarbejde med en række faste håndværkere, med rådgivere og andre samarbejdspartnere. Dem skylder vi stor tak. I den forbindelse en særlig tak til Bang&Beenfeldt og til Sven Westergaard, ejendomsadministration.

Udvalg og beboerinddragelse

Der er så mange ressourcer i denne gade. Den samlede viden og erfaringer her hos os er enorm. Det viser sig igen og igen. Men samtidig må vi erkende, at vores erklærede mål om at styrke beboerinddragelsen ikke er lykkedes. I hvert fald ikke i det omfang, som vi har sat os for.

Ser vi bort fra festudvalget, som har udmærket sig ved et højt aktivitetsniveau og stor succes ved de forskellige arrangementer, så har vores forskellige udvalg og arbejdsgrupper kun fungeret sporadisk. Nogle er startet op for så at gå i stå igen. Bestyrelsen har en andel i dette, da vi ikke har været gode nok til at formulere mandatet eller i øvrigt skabe rammer for arbejdet. Noget tyder på, at formatet udvalg eller arbejdsgruppe er for stift. Der kan være indsatser eller analyser, hvor et udvalg er på sin plads. Men ofte vil vi have mere glæde af i nogle "korte sprint" at få input og inspiration.

Vi har derfor snakket om, at vi kan forsøge os med forskellige workshops og tema-seminarer. Når vi senere får små beretninger fra arbejdsgrupperne, så spørger vi jer her i forsamlingen; hvad er den bedste ramme for inddragelse og aktivitet. Så i stedet for at lægge lister frem med navne til arbejdsgrupper så prøve at formulere de temaer, som interesserer gadens beboere mest. Vi har selv et tema, som vi vil præsentere. Sammen med Københavns kommune vil vi forsøge at gøre Skydebanegade til et mønsterprojekt, hvad angår klimaløsninger og grønt design. Vi står med en

omfattende 10-års vedligeholdelsesplan. Hvorfor ikke gribe chancen, og hæve baren for, hvad der kan gøres i forhold til materialevalg, energiløsninger og smukke omgivelser.

Og igen til jer alle. Vi er lutter øre. Der findes andre måder at engagere og involvere på. Sig dem højt. Kom med dem.

Bestyrelsens arbejde – og valg denne aften.

Vi skal senere have valgt nye medlemmer og suppleanter til bestyrelsen. Vi mødes hver anden tirsdag og følger derudover sager og livet i gaden via mails og løbende snakke med hinanden og alle andre berørte parter. Vi får et lille honorar for indsatsen – en indsats som skifter i intensitet og som i høj grad afspejler, hvad vi hver især har af interesser og særlige forcer. Samtidig prøver vi at være sammen på en god måde og holde humøret højt, når der måske er lidt rigeligt at se til.

Dette skal høres som en invitation. Med bestyrelse, suppleanter, gårdlaug og frivillige indsatser i øvrigt kan vi sammen forme en andelsboligforening som er helt unik. Vi bor smukt. Det bedste sted i byen. Og med en mangfoldighed af folk tæt ved hinanden. Jeg synes, det er fascinerende. Vi skal bare være nogen, der tager hånd om det.

Tak for dette år sammen.

På vegne af AB Skydebanens bestyrelse
Thorkild Olsen

10. april 2019