

Bestyrelsens Beretning 2019/2020

Ordinær (udsat) Generalforsamling den 15. september 2020

Indledning

Pludselig var her stille. Himlen blev ikke længere gennemskåret af flyenes hvide streger. Og de mange håndværkerbiler var væk fra gaden. Halvdelen af foreningens beboere fandt det dyrt købte løbetøj frem og gaden viste sig igen fra sin allerbedste side. Naboer bragte mad til hinanden mens Morten, vores vicevært, nærmest hver dag måtte tømme et overfyldt storskraldsrum. Alle foreningens projekter stoppede. Mens vi beboere gik "amok" med byggeprojekter og der blev ryddet op i alle skabe, på lofter og i kældre. Pludselig kunne man høre grydelåg fra vinduerne, guitarmusik og sang. Klokkeren var 19.00 og corona-isolationen betød også nyt fællesskab.

Det virker på en måde allerede længe siden. Men på denne aften jo også helt tæt på, da det betød at vi, som alle andre, måtte aflyse og udsætte vores generalforsamling. Vores umiddelbare fornemmelse var, at det skulle nok gå. Vi havde ikke store forslag eller investeringer på bordet, bestyrelsen var intakt og vores økonomiopfølgning viste, at der var godt styr på driften.

Men i takt med at en måned blev til to. Og to til fem, blev det tydeligt for mig personligt, at der manglede noget afgørende. Én ting er de formelle forhold med forsamlingens godkendelse af regnskab og diverse forslag samt valg af tillidsposter. Noget andet og måske vigtigere er; at vi har været samlet en aften. At forsamlingen helt konkret har kigget ind på de 5 frivillige, som har sagt ja til bestyrelsestjansen og på den måde bevidnet indsatsen og organiseringen. At vi har bekræftet det demokratiske grundlag, vi som andelsboligforening hviler på.

Generalforsamlingen og bestyrelsens virke

Den uvante situation skærpede samtidig vores blik på bestyrelsens arbejde og generalforsamlingens særlige karakter. Generalforsamlingen bygger på det dybt rodfæstede og demokratiske princip, at bestyrelsen skal vælges direkte, at økonomien er et fælles anliggende og at større sager skal besluttes i dette forum. Alt det der fylder i opmærksomhed og umiddelbart i kroner og øre.

Men gaden er en myriade af aktiviteter og sammenhænge. Nogle kalder det drift. Vi kalder det livet i gaden. For mig personligt har det været noget af det mest fascinerende ved bestyrelsesarbejdet. At jeg og vi via de aftaler vi indgår med Line, med Morten, Med Judith og Søren. At vi via de snakke, vi har med håndværkere, opsynsmænd, forsikringspersoner og tekniske rådgivere er vidne til gadens liv, til beboernes ønsker og ja, til vores egen og andres holdning til, hvordan vi skal ha' det sammen.

For at give en fornemmelse af dette, har vi udarbejdet en oversigt over bestyrelsens møder i dette forlængede år:

Vi har haft 32 bestyrelsesmøder i det forgangne år. Hertil kommer arbejds møder, byggemøder og træffetider. Med forbehold for overlap i nogle emner, så har vi behandlet:

- 68 beboerhenvendelser
- 102 driftssager, løbende vedligehold
- 74 SWE-emner (Tina Hald) vedr. lejligheder, forsikring, erhverv, jura og generalforsamlinger
- 32 gange, altså på alle møder, har vi behandlet vindues-, facade- og tagprojektet
- Hver andet mødet har vi behandlet økonomi og finansiering i form af vores faste serviceaftaler, renteomlægning, optimering, bygge-regnskaber, valuarvurdering m.v.
- Kommunikation har været et fast tema, herunder udarbejdelse af ny hjemmeside
- Større vedligehold og vedligeholdelsesplanen kommer jævnlige på bordet, hvor vi i år har haft fokus på afslutning af altanrunde III, reduktion af skraldelugt, vandafløb fra altaner, rens af skakter og ventilationsanlæg
- Forholde os til en gammel servitut i forbindelse med ombygning hos vores nabo, Istedgade 53, som betød at isolation på vores bygning skulle fjernes og vi måtte afholde udgiften.
- Samarbejde med gårdlaug og med festudvalget er vigtigt
- Ny butik i gaden
- For ikke at nævne alt det under eventuelt
- Og så har vi, netop i dag, afsluttet en langvarig eksklusionssag.

Til slut vil vi også nævne, at vi har fået lavet en velkomstmappe til nye beboere, som vi er ret stolte af. Mappen er også for alle andre, interesserede beboere. Vi har nogle ekstra med her i aften, og ellers kan den hentes hos vicevært eller på boligkontoret.

Klimainsats og bæredygtig udvikling i AB Skydebanen

De tæt pakkede bestyrelsesmøder, har betydet, at den mere strategiske udvikling af gaden kommer i små ryk. Den viser sig i vores responser i de enkelte sager. Den viser sig i vores tilgang til vores møder og selvfølgelig i konkrete beslutninger.

Et eksempel på dette er vores ønske om at gøre AB Skydebanen til en foregangsgade på den grønne dagsorden; klimavenlige løsninger, byggematerialer, grønne områder og såkaldt cirkulær økonomi.

Det reelle indhold er, at vi har indført miljøcertificerede rengøringsmidler på vores trappevask. At vi har ændret på vaskeriet til en mere miljøvenlig sæbe, som ovenikøbet er billigere. Og at vi har lavet en aftale med Københavns kommune om små pap-containerer i alle gårde. Sagt med andre ord. Vi har svært ved selv at løfte dagsordenen derop, hvor vi ønsker den. Foreningen er kæmpestor. Sagerne er mange.

- Forskning fra Københavns Universitet viser at grønne fællesskaber kan reducere CO2 aftrykket med 30-60%
- Energirenoveringer kan gives tilskud.

- Vi ønsker, at få skiftet de store udsugningsanlæg og installere reguleringsventiler i lejlighederne
- Ildsjæle kan både arbejde med vores grønne områder, sikre nye tiltag og måske tegne skitsen til et grønt regnskab her i foreningen.!?

Jeg rettede henvendelse til kommune, lokalråd og private aktører sidste år for at vejle stemningen. Er der interesse for samarbejde? Er der noget at gøre? Svaret er ja. Interessen var entydig. Vi råder over en smuk gade midt i byen. De fleste kender Skydebanegade. Mulighederne er til stede. Så derfor: Hvis der her i forsamlingen – og selvfølgelig alle andre i gaden – er nogle med viden og interesse for forskellige dele af den grønne dagsorden, så kunne det være fantastisk med en arbejdsgruppe, der kunne se nærmere på mulighederne.

Dagen inden Danmarks nedlukning, på grund af corona, afholdt vi en beboeraften med Tagtomat om grønne fællesskaber. Denne aften viste at interessen og ideerne er til stede. Vi håber, at nogle af jer har lyst til at gribe fat.

Økonomi og drift

I beretningen i år har vi fokus på den store og nu afsluttede entreprise omkring vinduer og facade. Et projekt der selvsagt også har meget med økonomi at gøre.

Derfor skal vi her blot henvise til den senere gennemgang af budget og regnskab. Materialet blev endvidere sendt frem til alle, da vi afholdt den skriftlige økonomiske generalforsamling. Resultatet er tilfredsstillende. Vi har en god drift og har i det hele taget formået at følge den økonomiske linje, som foreningen lagde for 5-6 år siden.

I aften fremlægger vi et revideret budget, da der blev stemt nej til det fremlagte buget ved den skriftlige generalforsamling. I det reviderede budget har vi ændret forslag om 3% stigning i boligafgift til 1,5% stigning. Vi står ikke overfor store investeringer, der stiller krav om ekstra opsparing netop nu. Til gengæld er det fortsat behov for, at vi ikke udhuler vores likviditet og vi har som forening behov for som minimum at følge prisudviklingen. Derfor foreslår vi 1,5% stigning, hvilket er mindre end de seneste mange år – ses bort fra et enkelt år.

Som det vil fremgå af revisors gennemgang lidt senere, har vi fået udarbejdet en valuarvurdering. Revisor vil også orientere om baggrunden herfor. Valuarvurderingen har ingen indflydelse på andelskroneværdien, da værdien af vores lejligheder er baseret på den offentlige vurdering. Og som I kan læse i aviserne, så er tidspunktet for ny offentlig vurdering igen blevet udsat.

Vedligeholdelsesplanen

Noget der ærgrede os omkring den skriftlige økonomiske generalforsamling var, at der opstod en debat omkring vores vedligeholdelsesplan, som ikke var tilstrækkelig informeret. Spørgsmål om

hvorfor den ikke var på hjemmesiden dukkede op. Ligesom det blev trukket frem, hvorfor den nuværende plan er så meget dyrere end den tidligere.

Planen har altid været tilgængelig, da vi blandt andet sender den frem ved køb og salg af lejligheder. Den har ikke tidligere ligget på hjemmesiden, da det er et løbende arbejdsdokument. Men på de mange forespørgsler har vi besluttet, at den aktuelle udgave altid er tilgængelig på hjemmesiden.

Vedligeholdelsesplanen er blevet præsenteret ved et åbent beboermøde. Ligesom den var genstand for ekstra opmærksomhed på sidste års generalforsamling. Grunden til, at vi løb ind i problemer i starten med vindues- og facadeprojektet var blandt andet, at vi havde taget udgangspunkt i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport fra tidligere rådgiver. En plan der i bred forstand pegede på, at vi råder over en bygning i god stand.

Det dokument viste sig at være fejlbehæftet og næsten ubrugeligt. Da vi kom på stilladserne og så nærmere på vores bygning, blev det tydeligt at bygningen trænger til en kærlig hånd. Der er gået 30 år siden byfornyelsen. Derfor fik vi udarbejdet en helt ny rapport, som ligger til grund for vores nuværende indsatser. Der er tale om nødvendige vedligehold inden for en 15-årig periode, der skal sikre ejendommens værdi fremadrettet. Som bestyrelse har vi som hovedopgave at sikre bygningens vedligehold og løbende fremlægge planer herfor.

Ligesom sidste år skal vi gentage. Vedligeholdelsesplanen er et fleksibelt arbejdsdokument, som har været en stor hjælp for os som bestyrelse og Line som driftsleder, da vi har overblik over indsatser på en lang bane og da vi kan holde disse indsatser op mod den samlede økonomi. Husk også: Ingen større projekter går i gang uden generalforsamlingens godkendelse.

René er jo til stede, og mange af jer vil kunne huske hans gennemgang sidste år. Vi har her i foreningen en bundsolid økonomi og selvom vi løber ind i et likviditetstryk de kommende år, så er det på ingen måde alvorligt og planen er fuldt finansieret set over 10 år.

Vindues, facade og tag-projektet

De slides jeg præsenterer her lidt senere, er vedlagt denne beretning som bilag. Som nogle af jer sikkert kan huske fra sidste års generalforsamling, så havde projektet en række startvanskeligheder. Det kostede tid. Og det betød betydelige budgetudvidelser samt budgetoverskridelser.

Siden har vi og tekniske rådgivere arbejdet målrettet med at nå i mål til tiden og komme indenfor budget. Det er stort set lykkedes. Vest var rigtig vanskelig. Øst blev heldigvis godt. De erfaringer vi havde gjort udnyttede vi i forhandlinger med murer og andre håndværkere og vi fik ordentlige stilladsfolk ind. Tidsplanen holdt og det lykkedes at indhene det meste af budgetoverskridelsen, så vi i dag står med en overskridelse på blot 3%. Lige nu afventer vi den endelige revision.

Med alt det in mente, så oplevede vi desværre også en alvorlig ulykke. Et tagvindue blæste ned i kraftig blæst og ramte en bil. Det var potentielt en livsfarlig og under alle omstændigheder en meget alvorlig situation, som uden sammenligning var det værste vi i år har skullet tage os af. Det betød at vi straks gennemgik alle tagvinduer for at sikre, at de sad forsvarligt fast. Ligesom vi straks indledte en undersøgelse af hændelsen. Jeg brød mig ikke om betegnelsen "et hændeligt uheld" alvoren taget i betragtning. Men meget tyder på, at håndværkerne havde brugt vinduet som gennemgang og at de simpelthen forsømte at fastgøre overvinduet ovenfra.

Entreprenøren har påtaget sig det fulde ansvar og har således betalt for den ekstra gennemgang, vi har foretaget på alle tagvinduer, hvor alle vinduesskruer og propper er blevet tjekket og der er foretaget efterarbejder.

Som følge af at alle skråvinduer er blevet udskiftet, har de fleste femtesals lejligheder fået nye lysninger. Vi var ikke tilfredse med udførelsen og vi har derfor, sammen med teknisk rådgiver, gennemgået samtlige lysninger, hvor fugemasse er blevet udskiftet og bundplader er blevet lavet ordentligt.

Vi har netop gennemført 1-års gennemgangen, hvor der var fokus på revner og misfarvning af gesimser – især i stikgaden fra nr. 18 til nr. 28. Fejl og mangler er blevet registreret som entreprenøren skal udbedre inden den første del af den stillede garanti frigives.

Kommunikation

Vi har gjort en del ud af at styrke både information til og kommunikation med beboere. En indsats vi aldrig bliver helt færdige med eller kommer i mål med. Elementerne er følgende:

- Vi forsøger at svare hurtigt på alle løbende mail og telefon henvendelser
- Alle beboerhenvendelser til bestyrelsen behandles på førstkommende møde
- Vi laver løbende opslag på vores hjemmeside
- Vi laver løbende opslag på boligkontorets Facebook side. Husk at følge med her
- Ved slutningen af hver måned udsender vi et nyhedsbrev. Husk at tilmelde jer
- Cirka 4 gange om året laver vi opslag til opslagstavlerne.

Men det vigtigste er, at vi udarbejder fyldige referater fra vores møder, som du kan finde på hjemmesiden 5-7 dage efter vores møde, som vi har hver anden tirsdag.

<http://abskb.dk/beboerdemokrati/bestyrelse/referater/>

Hvis du er i tvivl om en sags forløb eller beslutning, så kan du stort set altid finde det i referaterne. Hvis du ikke kan finde det rigtige sted, så ring til Line eller skriv til os, så guider vi dig.

Bestyrelsens arbejde – og valg denne aften.

Tak for endnu et spændene år. Os der takker er Sophie, som har løftet vores kommunikationsindsats, har været aktiv omkring workshops og beboeraktiviteter – senest med 100 opera-øjeblikke, der besøgte gård øst. Martin som tager sig af al teknikken i form af internet og telefoni og med musikanlæg og ny projektor i beboerlokalet. Martin er også med, når vi arbejder med finansiering og forsikring. Jeg selv har som for-person især ansvar for koordineringen og som mødeleder. Kommunikation fylder en del og så har jeg ansvaret for gadens ansatte.

På valg i dag er Mette Skjærbæk, der som bestyrelsesmedlem har fokus på beboerdemokrati og events. Mette har senest haft held med at få bevilget en hjertestarter til os alle efterfulgt af førstehjælpskurser for alle interesserede. Mette trækker også på sin faglighed, når vi løber ind i nabokonflikter eller andre tvister.

På valg er også Denis Bowers, der er bestyrelsens hukommelse. Denis har gennem tiden siddet i bestyrelsen i mange år. Vi trækker desuden store veksler på hans viden, som arkitekt, om ejendomme og om byggeri. Denis er således koblet på alle vores små byggesager – altså beboernes egne byggeprojekter – hvor Denis ofte møder op hos beboeren til en snak om muligheder.

Begge modtager genvalg.

Sluttelig skal der lyde en tak til Rasmus, der er fraflyttet gaden. Rasmus har siddet i bestyrelsen i over 2 år og gjorde en stor indsats og var i det hele taget eksponent for den gode dialog.

En tak skal også lyde til Tina, René og andre fra SWE, hvor vi igen i år har haft et tæt og godt samarbejde. Det samme gælder revisor og vores faste håndværkere.

Og så kan vi ikke sige det højt nok. Med Morten, Line, Søren og Judith er vi godt hjulpet i vores gade. Deres dedikation i det de gør er eksemplarisk. Lad os give dem en hånd. For at gøre billedet komplet skal vi også nævne, at vi jo har 2 ungarbejdere ansat, som rydder op i gaden lørdag og søndag.

Tak – vi håber på en god aften sammen.

På vegne af AB Skydebanens bestyrelse
Thorkild Olsen

15. september 2020