

Bestyrelsens Beretning 2022/2023

Ordinær Generalforsamling, torsdag den 27. april 2023

Beboerinitiativer og -indsatser

AB Skydebanen er en meget stor butik, hvilket betyder, at vi som bestyrelse ofte har nok at gøre med at nå det, vi så at sige skal nå. Så hvis der skal ske lidt ekstra, noget humør til gaden, aktiviteter til glæde for fællesskabet, indsatser som pynter, så er vi – og vi alle – afhængige af, at beboere sammen eller hver især tager fat. Og det sker heldigvis hvert eneste år.

/Slide

Hobbyforeningen har skabt et flot rum og gode rammer til alle, der gerne vil reparere møbler eller cykler eller har et gør-det-selv-projekt. Hvis du ikke allerede har set det, så gør dig selv den tjeneste. Festudvalget har igen været arkitekter bag nogle af gadens sjoveste oplevelser og havde succes med det nye tiltag, hvor børn og voksne pyntede juletræer i gaden. Giuliano har taget initiativ til, at vi får vores egne tårnfalkekasser og Frederikke stod i spidsen for vores gade-eksperiment med cykelparkering i stikgaden ved vaskeriet. Hvad med strikke-aftenerne i beboerlokalet – eksisterer de endnu? Lars fik ideen med at lave bog-bytte i forrummet til vaskeriet og for det ikke skal være løgn, så startede hele arbejdet med altan-runde IV også på beboeres initiativ. I den forbindelse vil vi gerne udtrykke en særlig tak til Anne Fellows, der på alle måder har sørget for, at altanerne bliver til virkelighed. Altan-udbuddet er færdigt og alt materialet ligger klar til godkendelse hos Københavns kommune.

På samme måde foregår der meget i de enkelte små gårde, og vi kan kun opfordre jer til at komme til os med jeres ideer. Vi er, som I nok kan mærke med denne indledning, meget lydhøre fordi det er dette, der skaber lidt ekstra kulør.

Skydebanegade – en del af København som arkitekturhovedstad 2023

Apropos beboerdrevne indsatser. Med Kathe, Denis og Lisbeth i spidsen er vi som forening blevet udvalgt til det store program for København som arkitekturhovedstad 2023.

/Slide

Datoerne for rundvisningerne er:

- 5. april
- 3. maj
- 7. juni
- 2. august og
- 6. september

Alle gange kl. 16.00 – 17.30 med start fra beboerlokalet. Alle her er selvfølgelig også meget velkomne. Første tur har, som I kan se, allerede været og blev en stor succes. Herfra skal lyde en tak for indsatsen.

Sætte en ny bestyrelse

I dag er både jeg som for-person og Martin som næstfor-person på valg, og vi er begge indstillede på genvalg og således træde ind i vores fjerde periode. Det er der grunde til, som jeg vender tilbage til. Samtidig er det imidlertid sådan, at Rikke har ønsket at trække sig grundet stor travlhed i nyt job – ligesom vi allerede nu ved, at Mads flytter fra gaden her til sommer. Vi skal altså have valgt et nyt medlem til bestyrelsen og når vi vælger suppleanter ved vi nu, at 1. suppleanten træder ind efter sommerferien.

Når generalforsamlingen nærmer sig, så kigger vi selvfølgelig hinanden i øjnene og tager en snak om, hvorvidt vi skal tage en tørn mere eller om tiden er moden til at sende stafetten videre. Som sagt så har Martin og jeg selv besluttet, at vi er klar til 2 år mere. Men vi håber også, at der i aften og ved de kommende forsamlinger melder sig nye folk, så vi stille og roligt kan gøre klar til et skifte. Vi er nogle granvoksne mænd, så det må gerne være et par yngre kandidater. Det behøver ikke, men ... Ligesom det gerne må være kvinder. Det behøver ikke, men ... det kunne være fint.

Det er klart, at det er en frivillig indsats, der kan mærkes i hverdagen. Men personligt føler jeg mig ikke bare forpligtiget på dette fællesskabs vegne. Jeg er også blevet fascineret over, hvad det vil sige at bestyre en andelsboligforening af denne kaliber. Det er ret vildt, når man lærer det er kende og det byder, skal jeg hilse og sige, på mange overraskelser og derfor en dyb forståelse for det liv, vi alle er en del af.

Det, vi alle har til fælles, er, at vi ejer en andel. En lejlighed. Hver vores bid af en enorm bygningsmasse. Her udtrykker vi os hver især med det liv, der er dit og mit. Vi bor tæt, så det kan ofte mærkes, at vi er naboer. Og det går bedst, når naboskab værdsættes. I bestyrelsen møder vi "lejlighederne", når der skal bygges om. Vi er ikke smagsdommere, så det handler mest om at tilbyde rådgivning og sikre, at reglement og vedtægter er overholdt. Line, vores driftsleder, håndterer og koordinerer meget af dette.

For mig var den største overraskelse, da jeg trådte til, at det som jeg tænkte var det vigtigste egentlig ikke fylder så meget i bestyrelseslokalet. Det øjnene ser er jo gårdene og gaden. Gårdene varetages af de to gårdlaug – en på østsiden og en på vestsiden. Og gadens drift ligger i de bedste hænder hos Line, Morten, Judith, Søren og vores ungarbejdere. Det er klart, at vi har skabt rammerne for deres indsats og måde at være på. Men med det sagt, så har vi enorm glæde af Lines ledelse og

hverdagens drift mærker hverken vi eller I meget til simpelthen fordi det er så veldrevet.

Jeg synes, vores medarbejdere, fortjener et bifald fra os alle.

Det som til gengæld på hvert møde ligger på vores bord, kunne vi måske kalde "maskinrummet". Bagved alle vores beslutninger der har med vedligehold at gøre, vores økonomi, finansiering, forsikring, byggeforhold og forbedringer er der en myriade af beslutninger, koordineringer, tekniske rådgivere, håndværkere og samarbejdspartnere. Igen kan vi som bestyrelse takke Line for at holde snor i alt dette, men det er også her, vi har et ansvar for at driften er økonomisk forsvarlig, at vi træffer beslutninger i overensstemmelse det mandat vi har fået. Det er klart, at det også let bliver ret teknisk, men vi holder humøret højt og følger vores dogmer, som handler om, at hos os går vi altid på to ben; de formelle krav og det samlede udtryk.

Der hvor vi alle mødes er selvsagt i demokratiets rum. Der hvor vedtægter og husorden kommer i spil. Der hvor vi træffer de overordnede beslutninger om økonomi og vedligehold. Der hvor vi vælger vores bestyrelse. Det er lige nu og her. Det er i aften, og vi er altid lidt spændte. For os er det en lille eksamen hver gang. Vi håber, som altid, på at vi kan mødes i både enigheder og uenigheder med den gode tone som følgesvend. At argumenter har sin plads og at vi respekterer dette samtidig med, at vi er opmærksomme på, at ikke nødvendigvis alt skal siges bare fordi det kan siges.

Vedligehold

Som sagt så er vedligehold et fast punkt på bestyrelsens møder. Aktuelt med fokus på udskiftning af tagpap, ny ventilation og sikring af varmt vand til alle. Som I jo nok har opdaget, så er der dukket containere, trappetårne og skurvogne op i gaden, hvilket viser os alle, at nu er

projekterne gået i gang. Sikring af varmt vand ved vi, at mange har glædet sig til længe. Det foregår i faser – startende med sektionen fra varmecentralen til Sdr. Boulevard. I skal være opmærksomme på, at det varme vand lukkes alle hverdage kl. 07.30 til midt på eftermiddagen.

Samtidig er vi klar til nyt tagpap på vest-siden, hvor vi også får monteret sikkerhedslinje på taget. Ligesom vi endelig kan se frem til at få installeret de nye ventilatorer, som er langt mere energieffektive. Her får vi også alle monteret en ny ventil på vores badeværelser, som gør at vi kan spare på varmen da den er fugtregulerende. Det er et stort arbejde for boligkontoret, når vi skal have adgang til lejligheder, så vær opmærksom på varsling og giv hurtigt svar. Tak!

Vi har også fået malet alle vores hoveddøre ud mod gaden og ud mod gårde. Der har netop været 1-års gennemgang, hvor arbejdet blev vurderet som velgennemført. Men desværre er vi blevet udsat for en masse træls graffiti, som ikke er let af vaske ned. Det slider desværre på vores døre hver gang vi.

Lige netop på denne generalforsamling fylder vedligehold ikke så meget, hvilket afspejler et dilemma, vi er løbet ind i et par gange. Det er nemlig sådan, at når generalforsamlingen har besluttet og bevilget en større vedligeholdsindsats, så går et omfattende arbejde i gang. Der skal laves udbudsmaterialer, indhentes og vælges tilbud, udarbejdes entreprise kontrakt, indgås aftaler med håndværkere og bygge-forberedes. Vi løber simpelthen ind i et tidsproblem, da det let bliver efterår og vinter inden vi er klar – og meget udendørs arbejde foregår jo bedst forår og sommer. Præcist som nu med de projekter, jeg har omtalt.

Revisor har foreslået, at vi holder en økonomisk generalforsamling med bevilling til vedligehold om efteråret. Men vi er lidt skeptiske overfor at skille det fra årsregnskab og budget. Derfor prøver vi i aften noget nyt. Når vi behandler forslag om facadeprojekt fase II, så er det udelukkende en bevilling til selve forundersøgelsen og det forberedende arbejde. Det

bliver en slags 1. behandling, hvilket er med til at modne selve beslutningen, som vi så skal mødes om igen om et år.

Lige nu er det sådan, at de store opgaver som blev besluttet sidste år, dukker op som poster på budgettet, da vi først er klar til at sætte i gang nu. Det synes vi er lidt ærgerligt, da det giver os et kunstigt godt resultat i år og afstanden mellem beslutning og implementering bliver for lang.

Robust økonomi

Med det sagt, så har vi som forening heldigvis en meget stærk økonomi. Som I vil høre lige om lidt, så er driften af foreningen i balance og vores samlede økonomi positiv. Det skyldes ikke blot værdien af vores fælles ejendom, men også fordi vi med hjælp fra René (SWE) løbende optimerer finansieringen og tager stilling til de forskellige lån, som vi har. René vil senere redegøre for dette sammen med vores langtidsbudget og herunder pege på vigtigheden af, at vi også holder øje med vores belåningsgrad og at vi så at sige lader vores penge arbejde. Der er fortsat krav om, at vi gennemfører en valuarvurdering til trods for, at det ikke har særlig betydning for os, da vi benytter den offentlige ejendomsvurdering.

Stabiliteten viser sig også ved, at vi igen i år har bragt til forslag, at vi fastholder andelskroneværdien på 31.500 kr./m². Dette efter rådslagning hos revisor. Samtidig foreslår vi en stigning på 4% i husleje-bidraget. Prisstigningerne generelt højere, nemlig cirka 8%, men vi vurderer, at vi har et økonomisk råderum som gør, at vi ikke behøver at gå så højt op.

Jeg vil gerne benytte lejligheden her til at sige tak til SWE – ikke mindst Tina og René – for det tætte og stærke samarbejde. Ligesom det er på sin plads at sige tak til dig, Anette, der som vores revisor er en sand fornøjelse at arbejde sammen med.

Brand-tiltag

Søren foreslog sidste år, at vi lavede en brandgennemgang, når vi nu alligevel skulle forberede udskiftning af tagpap. Det har vi gjort og det har vi haft rigtig meget gavn af. Ligesom det var meget tiltrængt med oprydning på både lofter og bagtrapper. Husk nu det ikke er tilladt at opbevare ting på loft og trapper.

Vores bygning er heldigvis i god stand og vi lever til de generelle krav. Samtidig har vi fået en række forslag til forbedringer, som vi allerede har gennemført.

Et resultat af denne proces er også, at vi skal overveje nye løsninger til vores affald. Det er ikke optimalt at have skralderum under vores bygning. Ligesom det også vil være både brandmæssigt og hverdagsmæssigt en fordel, hvis alle vores genbrugscontainere kommer væk fra vores porte. At lave skraldeløsninger i gaden er ikke ligetil, men vi vil gerne have nogle tilkendegivelser om, hvorvidt vi skal undersøge mulighederne.!?

Nice To – Need To: En fortælling

Alle som har deltaget i vores generalforsamlinger har lagt øre til vendingen ”er det *Need To* eller er det bare *Nice To*”. Altså når vi tager stilling til et forslag og den tilhørende økonomi, så lyder det umiddelbart tilforladeligt at spørge; ”Jamen er det nødvendigt? Eller er det bare et *Nice To* projekt?”. Umiddelbart tilforladeligt, ja. Men også en problematisk fortælling.

Vi bor ikke i en bygning, hvor der er huller i taget. Eller hvor faldstammen er ved at kollapse. Vi har ikke råd i træværket eller ulovlige elinstallationer. Vi har, med andre ord, ikke meget der er *Need To*, når det kommer til stykket. Til gengæld bor vi i en utrolig smuk gade. Vores

bygninger har ornamenten, friser og pilastre. Vi har et beboerlokale, som mange sætter stor pris på. Vi sørger for, at vaskeriet altid er i drift. Vi holder gaden ren og vedligeholder vores gårde. Alt sammen ganske "Nice", når jeg skal sige det, og for de fleste af os jo kendetegnet for AB Skydebanen. Det der gør os stolte, giver os noget smukt at se på og derfor, at så mange i byen kender os.

Senere skal vi jo blandt andet drøfte cykelparkering i vores stikgader. Det er ikke nødvendigt, men det er virkelig smart og det pynter. Og det koster ikke en bondegård. Dem, som ikke er enige heri, har en legitim ret til dette. Men vi har brug for at tale om det på mere nuancerede måder.

Det er derfor vi er her. Vi glæder os og er altid spændte på, hvilken ramme vi får at arbejde med for det kommende år. Tak for det år der er gået. Lad os få en god aften sammen.

På vegne af AB Skydebanens bestyrelse
Thorkild Olsen

27. april 2023