

Bestyrelsens Beretning 2021/2022

Ordinær Generalforsamling, onsdag den 27. april 2022

Beboernes initiativer

Når man sidder i Bestyrelsen, går det for alvor op for en, hvor forskelligt foreningens liv ser ud afhængigt af, hvorfra man kigger. Nogle holder øje med om fortovet er rent og portene låst. Andre snakker om rengøringen på trapper og i vaskeriet eller har hørt historier om, at der da vist nok var meget larm i går. Nogle kigger op og tænker om taget er i orden eller om vi skal leve med misfarvninger på nogle af gesimserne. Mange kender Morten, vores vicevært, og tænker, at det er da vist en venlig forening eller har jævnligt kontakt med Line på kontoret for at håndtere nøgler, håndværkere, varslinger, vandskader og alt det andet uventede. På mailen får bestyrelsen spørgsmål om økonomi, forsikringsforhold, ombygninger og ind i mellem nabostridigheder. Ét kan vi med sikkerhed sige: Vi er en stor og levende forening, som gør det både spændende og uforudsigeligt at sidde som frivillige i Bestyrelsen. Imidlertid er det sådan, at det der ofte fylder mindst er det, som glæder os mest - nemlig beboernes initiativer: Efter nedlukningen er der frem fra pandemiens skygger kommet liv i gaden med beboere, der ønsker at gøre det godt for fællesskabet. Lige dér mærker vi, at vi netop er en andelsboligforening og ikke bare et investeringsselskab. På Facebook dukker invitationer op til fælles strikkeaftener i Beboerlokalet. En gruppe har taget initiativ til at etablere et hobbyrum og dermed en beboerdrevet hobbyforening. Festudvalget har pudset skoene og er ved at gøre klar til en rigtig gadefest til august. Noget vi virkelig har savnet. Og så er det også på beboeres initiativ og insisteren, at vi nu er godt i gang med at forberede altanrunde IV. Det er bare herligt, at alt dette sker. Derudover er der jo de små gårdes udvalg, nabo arrangementer og en masse mere.

Altaner

Apropos altaner. Som sagt er der, på beboeres initiativ, sat gang i en proces frem mod altanrunde IV, hvor der lige nu er ved at blive indhentet tilbud fra to forskellige leverandører. Og ja I kan alle tage det roligt. Der bliver på ingen måde tale om samme leverandør som sidst, som udsatte os for det værste byggesjusk i mands minde. Det er ikke noget, vi skal behandle her på generalforsamlingen. I vil løbende blive orienteret om status - især når vi kommer til opstilling af stilladser.

Vi nærmer os samtidig tiden, hvor vi skal gøre klar til 5-års gennemgang på altanrunde III. Der blev i sin tid gennemført et enormt udbedrings- og oprydningsarbejde for, som mange af jer vil vide, så var den altanrunde forbundet med alvorligt byggesjusk. Snart får vi mulighed for at gennemgå de 19 altaner igen til et sidste gennemsyn. Ved seneste gennemgang konstaterede vi, at afvandring fra altanerne nogle steder er utilstrækkelig eller fejlmonteret. Ikke bare fra runde III – men også fra runde I og II. Vi har således udbedret dette på 20 altaner i foreningen med gode resultater de fleste steder. Der er stadig et hængeparti eller to og så følger vi i øvrigt udviklingen tæt.

God økonomi – lidt for god!? Samt vedligehold

Som de tidligere år kan vi også i år med sindsro modtage beretning fra revisor og vores økonomiske rådgiver. Vi har fortsat en solid økonomi og har formået at optimere mange driftsposter. De økonomiske principper, som efterhånden har nogle år på bagen, udgør nogle gode guidelines for os i Bestyrelsen og andre, som skal tage stilling til vores finansiering, låntagning og vedligeholdelsesbudget. Her skal vi dog huske, at vores andelskrone i høj grad er funderet i den offentlige vurdering, hvilket vi ikke kan være sikre på i al evig tid.

Samtidig lever vi lige nu i en urolig verden, som blandt har betydet at renten er begyndt at stige – hvilket dog ikke nødvendigvis er en ulempe for os. Elregningen er allerede steget betydeligt og priserne på materialer og håndværkere stiger ligeledes. Det betyder også, at det mere end nogensinde er blevet relevant at udskifte vores gamle ventilationsanlæg, da de nye anlæg bruger langt mindre strøm. Noget som vi jo allerede sidste år besluttede.

Her kommer vi til et punkt, som vi er lidt ærgerlige over. I vil senere kunne se, at vi som forening i år kommer ud med et overskud. Det skyldes mestendels, at der er nogle projekter – herunder ny ventilation – som vi ikke har nået at gennemføre. Dette blandt andet fordi Generalforsamlingen i 2021 først kunne afholdes i slut august, ambitionerne har fortsat været høje, og vi er derudover blevet nødt til at løfte nogle uventede opgaver. Der er en grænse for, hvor mange projekter vi har kapacitet til at sætte i gang samtidigt, men vi forsøger at indhente det forsømte, så vi ikke skubber opgaven videre til kommende bestyrelser. Tidligere års manglende vedligehold betyder, at det er nødvendigt at sætte arbejderne i gang løbende, så de ikke hober sig yderligere op.

Med dette sagt så har I jo nok lagt mærke til, at alle døre ud mod gaden og ud mod gårde er blevet malet. Vi har forberedt reparationer af alle port-gennemgangene og så er boligkontoret ved at blive renoveret. Vi har alle fået nye varmemålere på radiatorer., og vi har også fået nyt betalingspanel samt online oversigt på vaskeriet.

Apropos vaskeriet. Med besparelser i indkøb til blandt andet sæbe samt sparet administrationsbidrag var der grundlag for at nedsætte prisen på en vask – både på de små og den store maskine. Det bliver imidlertid en kort fornøjelse. Vaskeriet skal jo økonomisk gå i nul og med de stigende elpriser kan vi allerede nu se, at vi snart må sætte prisen op igen.

De uventede opgaver er først og fremmest afklaring af tilstanden af vores skifertage – dette vender jeg tilbage til. Derudover er vi af Københavns Kommune blevet pålagt at lydisolere over vaskeriet, da det ikke var gjort

korrekt under byfornyelsen. Endeligt har misfarvningerne på gesimserne betydet, at vi har brugt både tid og penge på at få dem undersøgt. Der er således udtaget fysiske prøver til analyse hos Dansk Teknologisk Institut. Desværre kunne de ikke godtgøre, at der skulle være sket håndværksmæssige fejl eller i øvrigt fejl fra entreprenørens side. Vi arbejder dog videre med sagen og vil med bistand fra bygherrerådgiver gøre manglerne gældende på den snarlige 1-års gennemgang.

**

Stabiliteten i økonomien, da hverken den offentlige ejendomsvurdering eller foreningens gæld har ændret sig væsentligt, betyder at vi anbefaler at fastholde andelskroneværdien på 31.500. Dette følger endvidere revisors anbefaling. Efter et par års ro på boligbidraget vil vi i år foreslå en stigning på 4%. Det kan lyde af meget, men er nødvendigt hvis vi skal undgå at inflationen udhuler vores likviditet. Det er således vores vurdering, at der er brug for en stigning på, som sagt, 4%.

Skifertag og tagpap

Den 24. marts afholdt vi beboermøde med information om de undersøgelser vi har gennemført om vores skifertag. Udover vores bygherrerådgiver og bestyrelsen deltog 5 andelshavere, der alle tilsluttede sig de fremlagte anbefalinger. Alt relevant materiale i denne sammenhæng kan I finde på hjemmesiden under vedligehold/byggeprojekter.

Grundet nedfalden skifer samt den droneundersøgelse, som blev gennemført tidligere på året, blev vi bekymrede for både sikkerheden i generel forstand samt ikke mindst, hvorvidt vi vil være nødsaget til at skifte hele taget mange år tidligere end forudsat i vedligeholdelsesplanen. Konklusionen er imidlertid, at vi med en årlig fysisk gennemgang af taget

samt udskiftning af ødelagte og løse sten forventer, at vi kan bibeholde taget frem til år 2032, hvor vi forventer en fuld udskiftning bliver nødvendig. Det koster 50.000 kr. om året at gennemføre besigtigelse af taget.

Vi følger således fortsat forudsætningerne i vedligeholdelsesplanen, hvor de største udgiftsposter først falder efter bortfald af vores SWAP-lån. Vores tagpap på vest-siden er i meget dårlig stand, og en løsning kan ikke afvente et samlet tagprojekt. Senere i aften fremlægger vi projekt omkring vedligehold af tagpappet på vest-siden.

Det var altså grundet bekymring, at vi stoppede op omkring vores skifertag, som heldigvis landede et godt sted.

Brandsikkerhed

Det var altså grundet bekymring, at vi stoppede op omkring vores skifertag, som heldigvis landede et godt sted. Til gengæld har de voldsomme billeder fra en brand i Vanløse for godt en måned siden sat sig som en ny slags bekymring hos os. Én ting er den dokumentation for brandsikkerhed vi har tilbage fra byfornyelsen. Men vi vil gerne være sikre på, at de ombygninger der har været siden ikke har svækket sikkerheden.

Vi har derfor besluttet at lade en ekspert i brandforhold gennemgå vores bygning – her tænker vi især på tagkonstruktionen – for at få undersøgt, at alt er som det skal være.

Tak til ...

Mette har grundet stor travlhed med egen virksomhed ønsket at, som hun siger, sætte sig på bænken et par år. Så Mette trækker sig fra bestyrelsen, men vil gerne fortsat stå klar i kulissen. Der er meget at takke Mette for i denne forbindelse, da hun har et skarpt blik for gadens liv og aktiviteter. Hertil kommer, at Mette har været primus motor på opsætningen af vores hjertestarter, hjerteløbere samt de populære førstehjælpskurser

I år er der også særlig anledning til at sige tak til Martin, vores alles IT-support og koordinator. Ikke at den indsats er slut men vi har i år, efter over 20 år, valgt at lukke ned for gadens fælles mailserver, da den blev for dyr at vedligeholde og fordi der i dag er mange bedre alternativer. Mange nætter har Martin stået i kælderen for at få serveren til at køre igen, da noget af det, der får vores alles blod i kog det er, hvis mailen ikke dur eller der i øvrigt er driftsforstyrrelser på net-forbindelsen.

I Bestyrelsen sidder også Denis, der i år har været særligt aktiv i arbejdsgruppen omkring nye altaner. Samt Rikke, der blev valgt ind sidst. Også stor tak til dem. Husk i øvrigt at vores hjemmeside rummer stort set alt det du har brug for at vide. Herunder referater fra bestyrelsens møder.

Som I nok alle ved: Gaden ville ikke være det den er uden vores engagerede faste medarbejdere. Line og Morten udgør et anker i alt, hvad vi foretager os. Ungarbejderne sørger for renhold i weekenden. Mens Judith og Søren er garanter for både afløsning og vores smukke gårdanlæg.

Jeg vil heller ikke undlade at nævne vores administrator SWE, og her ikke mindst René og Tina, som er til stede. Samarbejdet er meget tæt og velfungerende. Tak til Jer også.

Personligt glæder jeg mig som for-person til endnu et år i bestyrelsen. Livet i gaden er et fascinerende skue. Ligeså fascinerende er det at forstå og være involveret i driften af foreningen som den ene dag kan være prisen på en reguleringsventil. For dagen efter at være vores holdning til gadens butikker. Selv har jeg en drøm om, at AB Skydebanen vil sætte gang i projekter der peger i retning af, at vi på sigt bliver en klimaneutral andelsboligforening. Som i det meste andet er det ikke noget vi alene kan løfte i bestyrelsen. Det kræver at nogle af jer i gaden tager fat. At I kommer frem med de gode ideer.

Med dette vil vi sige tak for i år. Ønske alle en god aften med håb om, at vi sammen får skabt grundlag for gode beslutninger i en stemning af fællesskab.

På vegne af AB Skydebanens bestyrelse
Thorkild Olsen

27. april 2022