

Bestyrelsens beretning ved Gråsten Andelsboligforenings generalforsamling

Onsdag den 21. maj 2014

Endnu engang er det med stolthed bestyrelsen kan konstatere, at regnskabsåret 2013 er kommet ud med et godt resultat.

Vi er én af de bedst økonomisk funderede boligorganisationer i Sønderborg Kommune, vi er også én af meget få foreninger, der ikke har tomme boliger. Så der er fortsat meget at glæde sig over.

Året 2013 har igen budt på mange spændende tiltag, heldigvis har det for foreningen overvejende været af positiv art.

På sidste års generalforsamling løftede vi sløret for muligheden for at erhverve det tidligere posthus og indrette dette således, at alle ansatte kunne samles.

På en ekstraordinær generalforsamling fik vi bemyndigelse til dette.

Vi fik huset renoveret og energisikret, således at det nu er tidssvarende. Det viste sig at bygningen, var i så god stand, at vi de fleste steder kunne nøjes med maling. Ingen flytning af vægge eller andre store arbejder var nødvendige.

Flytningen foregik ultimo december, og vi åbnede efter nytår i de nye lokaler.

I forbindelse med vores nye lokaler, har vi opfordret samtlige lejere til at komme til besigtigelse af de lokaler, der også er deres. Denne opfordring står fortsat ved magt.

Sammenføringen af personalet har været meget positiv, idet alle nu mødes, og såvel de sociale som de arbejdsmæssige relationer er forbedret mærkbart, til alles tilfredshed.

Pr. 1 maj har vi lejet 200 m² af TDC's tomme bygning, som ligger med udgang til vores areal.

Der er ved at blive indsat en stor port i gavlen, således at lokalet kan benyttes til depot- værksted og garage. Det vil spare vores service medarbejdere mange ture til kældrene i Engparken, og give et bedre overblik over materialer.

I efteråret 13 startede 1 etape af renoveringen på Dyrkobbøl afd. 9. Der blev efterisoleret på lofterne, og indsat nye vinduer og hoveddøre, 2 etape er

begyndt nu, det handler om nye køkkener og badeværelser, denne gang dog kun hos de lejere der ønsker dette. Alle lejermål vil dog med tid få installeret begge dele. Dette vil ske i forbindelse med fraflytninger. Da 1. etape var færdig viste det sig, at der var en positiv afvigelse på økonomien. Hvilket vi alle glæder os over.

Landsbyggefonden har omsider efter over et år, afsat tid til at besøge Dyrkobbel, dette besøg finder sted 17.6. Da vi ikke kunne vente med reoveringen til de engang mødte op, kan vi vise dem det nye resultat, samtidig med vi har dokumentation for, hvilken forfatning afdelingen var før reoveringen.

Den næste afdeling der står for tur er Dyrager afd. 10. Denne afdeling er lige så gammel som Dyrkobbel, og trænger lige så meget.

Ringgården havde maj sidste år besøg af byggeskadefonden, der vil muligvis med tid blive problemer med elevatortårnet. Det er ved at blive afklaret, hvorledes det skal gribes an. Samtidig har der nu i en periode været tømrere på besøg hos alle. Der har været problemer af forskellig art med alle hoveddøre, men nu er mangellisterne og dermed arbejdet ved at være slut.

Fjordparken og Alnor Gl. Skole er begge blevet tilsluttet fjernvarmen. Det betød nogle ulemper i form af opgravninger, men alt kører nu.

Afdelingsmøderne er alle afholdt. Desværre med samme nedslående resultat, hvad angår deltagelse. Der er dog afdelinger der møder talstærkt op, hvilket vi glæder os over hver gang. Ved at deltage er man en del af demokratiet med den deraf følgende indflydelse på beslutninger, der gælder egen afdeling.

Kort efter afdelingsmøderne var afholdt sidste år, inviterede vi til et stormøde med alle afdelingsbestyrelser. Der var fuldt hus, og der blev orienteret om ret og pligt i forbindelse med at sidde i en bestyrelse, samtidig fik alle en folder om emnet. Vi er i gang med planlægning af møder med udefra kommende foredragsholdere for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Råderetsreglerne har vi fået sat i system, og grundet foreningens gode økonomi kan vi tilbyde, at råderetsarbejder i forbindelse med køkken og bad reoveringer fremover finansieres over huslejen.

Budgetmæssigt for afdelingerne har der været nogle stigninger, vi ikke har været i stand til at forudse.

Kommunen har hævet ejendomsskatterne betragteligt, der er kun os lejere til at betale dette, så vi kan måske kalde det en ekstra skat.

Samtidig har foreningens lejere været så dygtige til affaldssortering, at forsyningsselskabet har fået en nedgang i indtægter, hvorfor har de hævet gebyret.

Som ovenstående viser, kan man også blive straffet, når man følger regler.

Nu hvor vi er ved besparelser, har vinteren været så varm, at vi har sparet mange penge og tid på vinterberedskabet.

Tiden er i stedet blevet brugt til at få "hængepartier" bragt ud af verden.

Vi er også i gang med legepladsrenoveringer i Engparken afd. 7 og opfølgning på Dyrager afd. 10, der er strenge sikkerhedsmæssige regler og kontroller, der skal overholdes i den forbindelse.

For de afdelinger, der valgte at gå over til SE/Stofa, har der været store overgangsvanskeligheder. Dog skulle alt fungere nu.

Bryggen er i gang med et forsøg med energibesparelse. Der er blevet sat LED lamper/pærer op i opgangene. Der evalueres på dette senere.

På personalesiden er der sket ændringer. Betina Petersen rejse 1. april og blev afløst af Lone Nissen. Det siger noget om tiden, at vi fik 280 ansøgninger til stillingen. Lone har stort kendskab til boligforeningsarbejdet.

Vi byder hende velkommen.

Allen Johannsen, vores ledende vicevært, valgte at blive selvstændig pr. 1.5. Vi takker for hans indsats for foreningen de sidste 4 år.

Til afløsning af Allan har vi ansat inspektør Lars Petersen pr. 1.6.

Lars kommer fra et tilsvarende job i en anden boligforening, og vi ser frem til samarbejdet.

Personalet har i det forgangne år været på førstehjælps- og brandbekæmpelseskursus, så de er bedre rustet, hvis ulykken skulle ske.

Her til slut, vil jeg takke alle ansatte og bestyrelsen for det store, gnidningsløse og loyale arbejde der er ydet i foreningen, og samtidig vil jeg takke vore leverandører og samarbejdspartnere for deres indsats, og forventer en fortsættelse af dette.

På bestyrelsens vegne

Bente Damkjær

formand