

Bestyrelsens beretning ved Gråsten Andelsboligforenings generalforsamling

Torsdag den 11 maj 2017

2016 var for vores boligforening et turbulent år. Fyring af direktør efterfulgt af et rodet forløb med afviklingen af den ordinære generalforsamling hvilket mundede ud i at vi var fremme i august måned før vi igen havde fået valgt en ny bestyrelse for vores forening. Dette forløb afspejles i beretningen, som på nogle områder kun dækker perioden fra vi blev valgt den 3. august og året ud.

Vores første opgave som bestyrelse var at finde en løsning på den manglende ledelse i vores boligforeningen. Der blev derfor indgået en midlertidig administrationsaftale med SALUS Boligadministration. Dette skulle give os tid til at undersøge forskellige muligheder og finde den fremtidige løsning for Gråsten Boligforening. Som bekendt blev der på den ekstraordinære generalforsamling den 7. marts truffet beslutning om at Gråsten Andelsboligforeningen i fremtiden skal administreres af et alment administrationsselskab. Lige nu er vi, sammen med SALUS, i gang med at få de praktiske ting, som følger med administrationsaftalen, gjort færdige. Ud fra bestyrelsens synsvinkel er den administrative fremtid for vores boligforening sikret.

Derudover var der også en udfordring i at, Boligforeningen i 2015 havde haft et underskud som så ud til at fortsætte ind i 2017, hvis ikke der blev foretaget en reduktion i udgifterne. Dette fik os til at tage beslutning om at indskrænke åbningstiden for personlig betjening på kontoret, og det medførte til at vi ved udgangen af Januar måned tog afsked med Lone Nissen. Beslutning blev truffet ud fra den overbevisning om, at det ville påvirke serviceniveauet mindst.

2016 resulterede også i et mindre underskud på 140.000 kr., som skyldes 2 ting. For det første de øgede udgifter til generalforsamlinger, juridisk assistance og ekstra revisionsbesøg og for det andet større udgifter på huset Ahlefeldtvej end der var budgetteret med. Begge ting vil blive nærmere belyst senere ved regnskabsfremlæggelse.

Om udlejning af vores boliger kan vi generelt sige, at der i 2016 ikke har været nogen nævneværdig tomgang, udover en enkelt lejlighed i en lidt længere periode. Der har været færre fraflytning i 2016 og på Bryggen, har vi slet ikke haft nogen. Så på det område ser det forsat godt ud for vores forening. Det ser heller ikke ud til, at vi er blevet ramt af indførelsen af kontanthjælpsloftet.

Vi overtog også arbejdet med at få ændret vores vedtægter. I Juli 2016 kom der nye normalvedtægter for boligforeninger fra Christiansborg, og vi har besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling den 21 Juni 2017, kun med dette punkt på dagsorden. Vi indkalder til 2 møder i forlængelse af hinanden, så vi kan få dem endegyldigt vedtaget.

Om forskellige projekter i 2016 kan nævnes. 1 års gennemgang af Bakkegården, og det deraf udledte arbejde, er bragt til ende i 2016. 5 års gennemgangen af Ringgården er gennemført og de fundne mangler er ved at blive løst og vi se frem til, at det bliver færdig. Derudover er der i Ringgården indgået et forlig i voldgiftssagen omkring zinkinddækningen af elevatortårn. Da det er et spørgsmål om æstetik og ikke et spørgsmål om funktion, er pengene i første omgang lagt ind på afdelingens vedligeholdelseskonto og så er det op til afdelingen, om man vil have arbejdet lavet eller man vil bruge pengene til noget andet. Renovering på Meyerstoft og Hvedemarken er endelig afsluttet. Projektet med kvist renovering Ny Degnevænget og Fredensgade er gået i gang her i 2017 og vi regner med at arbejdet er færdigt ved udgangen af oktober måned i år. I den forbindelse havde vi ansøgt om støtte ved EU. Den første ansøgning fik vi desværre afslag på, og da vi ikke har mulighed for at udskyde renoveringen, kan vi ikke søge igen. Lige her og nu har vi ikke flere større renoveringsprojekter på banen, men vi kigger på det i forbindelse med, at vi får ajourført vores vedligeholdelsesplaner for de enkelte afdelinger.

Da vi tiltrådte i august måned skete der en opbremsning af pengeforbruget i visse afdelinger, så vi lige kunne danne os et overblik over, om der lå en afdelingsmøde beslutning til grundlag for pengeforbruget,

og om grundlaget havde været rigtigt. Dvs. om der blev brugt af henlæggelserne eller om det er betalt over en huslejestigning. Især et projekt i afdeling 1, hækplantningen, havde et voldsomt pengeforbrug.

Desværre måtte vi konstatere at både afdelinger og os fra administrationen havde været gode til at træffe beslutninger under punktet eventuelt på afdelingsmøderne. Dette vil vi fremover tilstræbe ikke finder sted. I den forbindelse anmoder vi om, at man bruger de retningslinje der lægger, for fremsendelse af forslag til afdelingsmøder, således at administrationen har mulighed for at kigge dem igennem og evt. regne på de økonomiske konsekvenser heraf. Hvis forslagene først fremlægges på afdelingsmødet, kan der ikke træffes beslutning herom på mødet, men først på et senere ekstraordinært eller næste ordinære møde. Vi ser frem til, at dette bliver tilfældet ved afdelingsmøderne her til efteråret.

Et andet område, hvor vi også har måttet bremse op for pengeforbruget er på området med råderetslån. Et lån som den enkelte beboer har kunnet få til f.eks. nyt køkken, nye gulve eller andet i huset, mod at man får en huslejestigning. Problemet er, at det er den enkelte afdelings henlæggelsesmiddel, man låner af. En afdeling kan f.eks. stå i den situation, at de skal have nye vinduer, og det har man sparet op til på henlæggelseskontoen, men nu er de i stedet blevet brugt til råderetslån til enkelte beboer i afdelingen. Dvs. afdelingen bliver nu nødt til at låne til nye vinduer og derved får alle en huslejeforhøjelse. Dette kan jo ikke være meningen, hvilket også er grunden til vi bremser op og tager ordningen op til revision. Vi arbejder på en model, som vil blive fremlagt på de kommende afdelingsmøder, så den enkelte afdeling kan træffe beslutning om den nye ordning skal være gældende for dem.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne har ytret ønske om mulighed for at deltage i kredsarrangementer i BL regi. Det kunne umiddelbart lyde som en god ide. Men hovedforeningen har ikke økonomi dertil. Dvs. økonomien dertil skal findes i de enkelte afdelinger, hvorfor vi opfordrer til at man tage det op på de kommende afdelingsmøder.

Vedrørende fremtiden er vi stadigvæk i gang med at finde løsninger på de problemer der er med administrationsbygningen. Vi prøver i den forbindelse at finde en alternativ måde at bruge nogle af de mange m² på og måske finde en indtægt der kan hjælpe med at betale udgifterne på huset.

Vi har i den nærmeste fremtid ingen planer om nybyggeri og kvoterne i Sønderborg kommune er også beslågt et stykke tid ud i fremtiden.

Bestyrelsen vil slutte denne beretning med at sige tak til SALUS for det arbejde de indtil nu har leveret til os, og vi ser frem til det fremtidige samarbejde. Også til de ansatte på kontoret og viceværterne skal lyde en stor tak for den loyale arbejdsindsats I har leveret TAK. Og til Lone skal herfra lyde en tak for den indsats hun leverede i den tid, hun var ansat. Også til partnere og leverandører skal lyde en tak.

På bestyrelsens vegne

Lejf Hedegaard

Formand.