

Bestyrelsens beretning for 2010:

Foreningens andet år var stormfuldt med finanskrisen og dens eftervirkninger. Som en tsunami ændrede krisen vores forventninger til fremtiden. Bestyrelsen blev sat i kriseberedskab og fra første dag i 2010 skulle hver en sten vendes, for at finde besparelser og måder at få foreningens økonomi til at holde sammen.

Lykkes det? Ja! Tilbageholdenhed på vedligeholdelsesbudgettet, hvor bestyrelsen efter en ny forretningsorden tjekker alle anskaffelser og sikre at der jævnlige indhentes mindst tre tilbud på alle serviceydelser. Alle udgifter er holdt i stramsnor. Ved et møde fornyligt afholdt med vores bank, gav banken udtryk for deres forbavselse over at se, at det store underskud de havde forventet, var vendt til et overskud på ca. 1 million. Bestyrelsen er naturligvis stolt over dette resultat, som netop ikke er kommet af sig selv, men kun fordi der er lagt et kolossalt arbejde i sagen. På trods af at bestyrelsen det seneste halvår kun har haft 4 arbejdende medlemmer, har vores flid udvirket store resultater, hvilket fremgår af regnskabet.

Det meste af 2010 er også gået med at gøre forberedelser til flere besparelser, vel at mærke uden at forringe kvaliteten af de ydelser vi nødvendigvis må hente ude i byen.

En af disse ser i ved denne generalforsamling. I har allerede hilst på vores nye administrator! For mange ser det ud som noget der er sket hurtigt, men glem ikke at der tidligt i 2010 blev lavet et større research arbejde, for at finde mulige alternativer til vores forhenværende administrator i Århus. Bestyrelsen havde flere administrationsselskaber i kikkerten, men endte med at invitere fire til samtale. Vi brugte mange aftener på at mødes med og interviewe disse firmaer, samt tjekke deres referencer. Tro ikke at bestyrelsesarbejdet kun består af et søvnigt månedligt møde på 5 timer. Det er hårdt arbejde med at undersøge forskellige forhold i foreningen, besvare mails og drøfte problemer med de øvrige bestyrelsesmedlemmer og vores ansatte. Men det er selvfølgelig glædeligt, når tingene lykkes! Fx var det et "walk away" tilbud på 399.000,- kr./år i forhold til 750.000,-kr./år vi førhen betalte, som kom meget belejligt. Den nye moms på administration, gjorde nemlig vores besparelse endnu mere markant!

En anden forberedende manøvre der er arbejdet med er forsikringsområdet, hvor vi forventer at kunne opnå en betragtelig besparelse og endda forbedre forsikringsgraden og mindske selvrisiko. Knud Christian har også her været en solid ankermand.

For lige at nævne endnu en tidskrævende opgave, som bestyrelsen og i særdeleshed "byggeudvalget" (Kim og Annette), har kæmpet med, så er det vores Tagprojekt. Man tror måske, at når man har en professionel rådgiver, som PJP A/S, så kører tingene af sig selv. Men man kan ikke tage mere fejl.

Utallige møder, telefonsamtaler, e-mails og skøn og syn, det er dagligdagen for byggeudvalget – jeg synes lige jeg vil klappe af dem.(Formanden klapper). I forgårs var jeg og Annette til møde vedrørende vores udbudsrunde, og vi havde håbet, at vi kunne fortælle jer her i aften, hvem der vandt udbuddet. Desværre havde to trukket sig og en skulle først have det vendt med deres direktør for hele norden. Resultatet blev, at for at vi kunne tale om en reel konkurrence, måtte vi udsætte afgørelsen. Jeg nævner det for at illustrere hvordan vi i bestyrelsen hele tiden må væbne os med tålmodighed, for ikke at blive vanvittige. Vi nærer dog et begrundet håb om, at den første fase af Tagprojektet(Solbakken 300 – 400 vængerne) bliver skudt i gang denne sommer – selvfølgelig afhængig af om tilbuddene holder sig indenfor vores budget.

I 2010 har vi oplevet at utallige sager bliver trukket i langdrag, fordi vi ikke kan hive et ærligt (skriftligt) svar ud af vores samarbejdspartnere. Ny lovgivning og uddelegering af ”kommunale” opgaver har også gjort livet vanskeligt.

Og ja. Denne bestyrelse vil ikke bare skrive under og betale ved kasse 1. Vi føler et ansvar for vores forening og betragter ikke bestyrelsesarbejdet som en tjans hvor man kan ødsle med den fælles kapital. Vi er stadig amatører, men vi er samvittighedsfulde og flittige. Dette ses bevist i vores stramme økonomiskstyring.

Men penge er der jo brugt! I opfordres til at analysere regnskabet og det fremlagte budget. Desværre har vi oplevet at en del huse er blevet misligholdt. Vores ejendomsinspektør(Lars Neumann) pointerer at det især skyldes dårlig lejeradfærd. Heraf følger skimmelsvamp og andre skader på vores huse.

Vi har selvfølgelig også brugt en del penge på det almindelige vedligehold. Ejendomsinspektøren har lavet en oversigt over det udvendige malerarbejde, som ganske langsomt skrider frem. Det er besluttet, at vi andelshavere selv kan(om vi ønsker) male vores sokkel, vinduer og døre, i samråd med Ejendomsinspektøren. Arbejdet skal selvfølgelig synes af ejendomsinspektøren, som også står for vurdering af behov for malerarbejde og indkøb af malingen. Måske vil vi i fremtiden også give os selv frihed til at udføre håndværksmæssigt forsvarligt udvendig vedligehold, hvor foreningen betaler materialer, hvis foreningen kan spare penge på den måde.

I 2010 fik vi for alvor glæde af vores ”nye” kontordame Marianne Olsen. Ligesom de øvrige ansatte er hun meget værdsat. Jeg er sikker på, at den hjælpsomhed, som vores lokale kontor udviser, er påskønnet af jer alle. Hvis man har svært ved at finde ned til Solbakken 615, så kan jeg da glæde jer med, at vi snart får sat et par skilte op. En fælles opslagstavle på kontoret, som bl.a. kan bruges når man vil sælge sin andel, bliver sat op i dette forår.



A/B Lindøhusene

Salget af andele har jo ikke ligefrem toppet i 2010. Med en prisfastsættelse på 0,- kr./m² gav det sig selv, at man ikke ville sælge. Begrundelsen herfor er tidligere givet, men vi har ikke forklaret for alle hvorfor kun et par af foreningens lejeboliger er blevet solgt, når vedtægterne nu siger at lejeboliger skal sælges til andelsboliger. Den samme fornuft råder her. Vi ønsker ikke at forære en bolig bort, når vi forventer at kunne tjene mere ved at vente. Bestyrelsen regner med, at alle har den samme indstilling som os. Vi vil derfor spørge forsamlingen, om vi fortsat skal følge den kurs, og om vi i fællesskab her i aften evt. skal sætte en cirka kvadratmeter pris (fx på 2.000,- kr.) hvor vi anser konverteringen af en lejebolig til andel, som en fornuftig disposition? Ellers skal vi jo sælge til prisfastsættelsen.

Finansverdens op og nedgange har vi ikke de store kommentarer til, men vi glæder os da over, at vi nu kan sælge til en prisfastsættelse på 859 kr./m² såfremt det godkendes på denne generalforsamling.

Foruden prisfastsættelsen, var der meget andet der slog knuder på os.

Den nye momslov gjorde hele sagen om en grundejerforening, til et nyt problem. Kim Strand som er formand i grundejerforeningen, har arbejdet for at få denne i gang – hvor vi som andelsboligforening bliver retfærdigt repræsenteret. Derfor har vi behov for, at denne generalforsamling giver ab lindøhusenes bestyrelse bemyndigelse til at udpege, bestyrelsesmedlemmer i den nye grundejerforening. Kan denne bemyndigelse gives?(Andelshaver og tidligere formand JH gør opmærksom på, at denne tilladelse allerede er givet ved tidligere generalforsamling).

Vi fik pludselig overdraget en ekstra sne-rydningspligt fra kommunen, således at vi manglede mandskab eller bedre udstyr. Derfor måtte vi hurtig ud og købe en større traktor. Da den først kom i gang, må vi sige, at de penge var givet godt ud – ikke sandt Claus?

Postkasser skal ud i skel, men tøv en kende, for vi vil ansøge om dispensation.

Ved salg af andele, skal der foreligge en Energimærkning. Dem har vi ikke mange af. Heldigvis genoptager Lindø Boligselskab sagen, da mærkningen ikke var i orden da vi købte husene. Vi regner med, at vi snart får en, af dem betalt, energimærkning.

Endelig har vi haft udsættelsessager, klager, og megen anden ufred. Vi kan kun tilskynde alle til at vise hensyn og være tolerante. Respekter at der til tider bliver truffet afgørelser, som skal sikre foreningens eksistens, men som måske er til ulempe for dig personligt.

Tiden tillader ikke at vi kommer ind på så meget mere i detaljer, men som I nok fornemmer, er der rigeligt at se til i vores forening.

Naturligvis må en reduceret bestyrelse prioritere sine opgaver, så der er noget vi kunne gøre bedre. Fx ville vi gerne blive bedre til at opdatere vores hjemmeside og sende informationsbreve ud, men vi har simpelthen haft for meget andet om ørerne.

Derfor håber vi også, at der er nogle flere af jer, som vil melde jer til bestyrelsesarbejdet. Selvom man må regne med at det er hårdt arbejde.

Vores forening er ganske enkelt for stor til at kun fire personer skal lave alt arbejdet. Og det handler om at ville yde noget for fællesskabet, for vi bliver ikke belønnet økonomisk og vi får ikke særrettigheder i forhold til andre andelshavere. Vi kommer ikke først i køen, når noget skal laves – tværtimod! Vi holder en streng selvjustits, så vi altid kan se jer andre i øjnene.

Finanskrisens efterskælv må vi møde som nye udfordringer, men det store oprydningsarbejde bestyrelsen har udført i 2010 taler for sig selv – hvis man da lige vil tænke over beretningen et minut eller to.

På bestyrelsens vegne siger jeg tak for året der gik. Både til de ansatte og jer som bakker op om vores forening. Jeg håber vi I aften kan få valgt nye bestyrelsesmedlemmer, som er parate til at yde et uselvisk stykke hårdt arbejde, for det har foreningen et seriøst behov for.

PBV

Jan Burghardt

Formand

AB Lindøhusene

30. marts 2011 Munkebo Forsamlingshus