

Bestyrelsens beretning for 2020 for GF – aflagt 2021

Velkommen alle sammen her til generalforsamling i Grundejerforeningen Klosterbakken II. Godt at kunne mødes igen, efter et Corona mærket år. En særlig velkomst skal lyde til Marianne og Johnny, der er flyttet ind i nr. 44.

Da jeg blev forespurgt, om jeg ville tage imod posterne som formand og administrator, gik jeg i gang med at planlægge organiseringen af begge områdets foreninger GK og AB, idet posterne rent organisatorisk ikke er godt sammenfaldende, (da det i væsentligt omfang giver mulighed for svig med foreningernes midler).

Jeg har derfor tegnet funktionsdiagrammer, som vi har haft mange drøftelser af i bestyrelserne, og det er min opfattelse, at vi har fået udarbejdet en god organisation, med en intern kontrol der tilgodeser, de få mennesker vi er. Vi var næsten færdige med arbejdet, da vi blev afbrudt af Covid-19. Vi har derfor ikke orienteret jer nok herom, men vil i efteråret udsende nærmere information, idet vi har et par udestående punkter, vi skal have drøftet med jer, inder færdiggørelsen. Det er min intention at skabe et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem GF og AB. Dette samarbejde medfører bl.a., at vi holder fælles bestyrelsesmøder i det omfang, det er muligt.

Henning Boysen udarbejdede sidste forår en hjemmeside for andelsboligforeningen, hvor også grundejerforeningen er repræsenteret. Hjemmesiden har især haft betydning for fælleshuset, hvor man nu kan se, hvornår der er booket, og selv kan booke. Betalingsbetingelserne er ændrede, både hvad angår pris og betalingstidspunkt, idet depositum er afskaffet. Samtidig har vi abonneret på MobilePay. Digitaliseringen af booking- og betalingsystem har været en stor lettelse for administrationen.

Umiddelbart efter sidste års generalforsamling tog vi, på foranledning af et af medlemmerne, kontakt til advokat Jens Klokhøj for at få tilrettet vedtægternes § 16,4 stk., idet vi jo ikke kunne blive enige om de oplæg, der blev forelagt på generalforsamlingen. Advokaten fremsendte oplæg til fornyelse af hele § 16, som blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2020. Det er en god fornyelse af hele paragraffen.

Der har herefter hersket fred i foreningen, indtil april i år, hvor enkelte medlemmer fremkom med udfald mod hjemmesiden. Man mener, den bør fremhæve GF på en helt anden måde, nemlig som den herskende i hierarkiet mellem GF og AB. Det er rigtigt, at vi alle – både ejere og andelshavere – ejer lige andel af GF, og alle er naturligvis forpligtet til at følge de beslutninger, der træffes på GF's generalforsamling. Men disse beslutninger omhandler kun de tiltag, vedtægterne giver mulighed for, herunder fælleshuset. AB skal endvidere følge de beslutninger, der træffes på AB's generalforsamling. GF og AB er to selvstændige foreninger, der træffer hver deres beslutninger indenfor deres kompetenceområder. At postulere, at der er et hierarki, at AB er undergivet GF, er direkte forkert. At trække kortet op med "dem og os" forstår jeg derfor ikke, og havde håbet på, det var dødt ved vedtagelsen af §16.

Det er for mig helt uacceptabelt og urimeligt, at dele beboerne op i dem og os. Alle her må have det samme mål, nemlig at beskytte og udvikle denne lille perle vi bor i, så vi alle får så stor en boligværdi som mulig. Den fysiske boligværdi i form af vedligeholdelse og forbedringer af boliger, fælleshus og fællesarealer samt den psykiske boligværdi i form af trivsel med de andre beboere, både gennem hilsen, tale, medhjælpen og fællesarrangementer. Der er derfor min opfattelse, at vi alle kun er os. Derfor har jeg

ved mail i april opfordret ejerboligerne til at danne en ejerrepræsentation, med henblik på en øget, troværdig og tillidsfuld kommunikation med bestyrelsen.

Tilbage til hjemmesiden skal det slås fast, at det er andelsboligforeningen, der har udarbejdet og finansieret hjemmesiden, hvorfor det også er andelsboligforeningen, der har ejerskabet til siden.

Jeg har drøftet udfaldet mod hjemmesiden med andelsboligforeningens bestyrelse og Henning Boysen. Vi har aftalt, at hjemmesiden opdeles mere skarpt i AB og GF, med eget logo til GF, men at den ellers fungerer optimalt ud fra forudsætningen om at være foreningernes ansigt udadtil, oplysende og moderne. AB skal jo tiltrække opmærksomhed fra det omgivende samfund, hvor GF skal tiltrække opmærksomhed fra området.

Er der ønsker om, at GF også skal tiltrække opmærksomhed fra det omgivende samfund, f. eks. i forbindelse med salg af en ejerbolig, håber jeg ejerepræsentationen bliver en realitet, således der kan komme konstruktiv input herfra.

I givet fald GF skal etablere sin egen hjemmeside, koster det omkring 30.000 kr., og det ønsker jeg ikke.

I forbindelse med bestyrelsens drøftelser omkring organiseringen, har vi også været omkring havedage. Vi bliver jo alle ældre, hvor lysten og muligheden for at deltage i havedagene bliver mindre. Dette kan også aflæses af deltagelsen i havedagene, hvor det bliver færre og færre der deltager, og stort set altid de samme. Nogle ældres åbenbart langsommere end andre.

Vi har derfor drøftet at nedsætte antal havedage til 3, og overlade resten til gartneren. I forbindelse hermed har vi hjemtaget tilbud fra gartneren og ønsker afgiften ved ikke at deltage sat væsentligt op. Disse tiltag ville vi have drøftet med jer sidste efteråret på et grundejerforeningsmøde, men covid-19 satte en stopper herfor. Vi vil derfor indkalde til et grundejerforeningsmøde i efteråret, hvor der inden vil blive udsendt et oplæg til drøftelsen.

Vi har den 1. juli 2020 skiftet bogføringssystem, idet det gamle bogføringssystem ikke længere blev serviceret fra leverandøren. Vi er derfor gået over til Economic, som er det system, der anvendes i AB. Udgiften hertil er ca. 150 kr. pr måned. Vi har endvidere skilt systemerne i Betalingsservice fra 1. februar 2021, hvorefter hver forening opkræver egne ydelser. Dette medfører større betaling til PBS fra GF, idet GF har lukreret på, at AB har betalt for opkrævningen. Til gengæld er det væsentlig nemmere at håndtere, også hvis GF's og AB's administrator på et tidspunkt ikke længere er den samme.

Med hensyn til økonomien er det min opfattelse, at foreningens formue ikke bør overstige kr. 150.000. I øjeblikket er den lige lavt nok på kr. 112.000, hvilket i perioder kan give likviditetsproblemer. Formuen skal derfor lidt op, men likviditetsproblemerne kan løses, hvis hensættelse til reserver ikke skal indsættes på en særlig konto. Jeg ved ikke, om dette er en generalforsamlingsbeslutning, idet beslutningen henviser til en specifik konto, men om det er bogførings- eller bankkonto ved jeg ikke. Det er i alt fald ikke et lovkrav, at beløbet skal indsættes på en særskilt bankkonto. Så længe foreningens egenkapital er positiv, vil midlerne under alle omstændigheder være til stede, hvis ikke der sker store egenfinansierede investeringer. Vores væsentligste investeringsønsker er nye havemøbler, men i løbet af de næste 5 år skal vi udskifte varmemålerne, hvilket er et lovkrav. Det vil da være helt forkert at lånefinansiere denne udskiftning, mens vi betaler negative renter af indeståendet på specifikke reserver.

Jeg vil gerne slutte med en stor tak til min bestyrelse, Carsten og Peter, min personlige medhjælper Vivian, vores husbestyrer Cornelia og vores flagkommando Birger og Preben, for et godt og konstruktivt

samarbejde. --- Er der noget skønnere end at se flaget mod den blå himmel - det skal da lige være det lysende juletræ mod den mørke nattehimmel.