# Bestyrelsens beretning Generalforsamlingen 20 nov. 2014

Jeg vil starte med at ønske os alle sammen (ABF Østtoppen) tillykke med at vi er ved at blive en voksen forening. Man kan sammenligne det med en 18-års fødselsdag, hvor den unge allerede har smagt en del på livet, og nu er parat til at møde den ”rigtige” verden. Vi er nået til et punkt hvor opstartsudfordringerne, som f.eks. 1- og 5 årsgennemgang, er ved at være overstået og vi nu har en ”drift” situation, hvor de ydre arealer er vokset godt op, handel af bolig er almindelig, omlægning af lån har vi prøvet osv. og i det hele taget har vi opbygget nogle rutiner for foreningen. Vi er ved at have fundet vores basis. Men der er stadig arbejde at gøre. Konsolidering af rutiner og procedurer som f.eks. en drift plan og vedligeholdelse af vores forening. En vedligeholdelse af bygninger og omgivelser, men i lige så høj grad vores sociale miljø.

Inden der går alt for meget konfirmationstale i det, så lad os se på nogle fakta:

Bestyrelsen har i det forløbne år været den samme som sidste år. Det giver nogle klare fordele med erfaring og fordeling af opgaverne. På den måde har det været endnu et rigtig godt år med god arbejdende bestyrelse, der har nået meget. Det betyder også at de mål vi satte os for det forgangne år har været gode rettesnore. De fire pinde var:

**Synlighed**, dokumenter i dropbox med referater, beslutninger, foreningens data, telefonnumre, vedtægter, ordensregler m.m.
**Kommunikationen til og mellem andelshaverne**, vintersamling, kaffe mik, informationsbreve per mail, opslagstavle
**Fastholdelse af procedurer og aftaler på skrift**, så det bliver lettere at videreføre til vores efterfølgere i bestyrelsen. Vedtægts gennemgang.
**Styrkelse af bestyrelsens** arbejde, Blandt andet ved at definere udvalgenes arbejde

Vi afholder en del møder. De ordinære bestyrelses møder samt møder i forbindelse med salg, omlægning af lån, behandling af særlige sager f.eks. affødt af henvendelser fra andelshavere. Det har været et travlt år.

**Omlægning af lån**Som alle sikkert er meget bevidste om, så fik vi lavet aftaler omkring nyt kreditforeningslån. Det er en rimelig stor sag, som har stor betydning for mange ting i foreningen og derfor skulle det også besluttes på en ekstra ordinær GF, hvorfor vi var samlet i september for at beslutte omlægningen.
I bestyrelsen har vi haft meget fokus på stabilitet og tryghed, således den enkelte andelshaver har vidst, hvilke forhold de skal disponere efter.
Omlægningen af lånet betyder i store træk at vi får en forbedret økonomi i lang tid fremover Men også at der er en vis mulighed for prioritering af den kommende udvikling af foreningen. Senere skal vi se på budgettet, hvor omlægningen klart afspejler den store betydning det har. Bestyrelsen har i første omgang prioriteret en huslejenedsættelse, som allerede nu er forsvarlig ud fra de forandringer omlægningen har bragt. Det kommende år vil vise om vi skal og kan fortsætte ad den vej med yderligere nedsættelse af huslejen. Men sikkert er det, at med de givne forudsætninger, er den forslåede huslejenedsættelse og afskaffelse af en automatisk 2-procent stigning af huslejen, kommet for at blive.

**Vedtægtsændringer:**Lovgivningsændring har betydet at vi nu har fået nye regler at lev op til. Vi har haft to deltagere med på et ABF-kursus for at være sikker på at opfylde de krav der stilles til os som en ABF. Derfor har det været nødvendigt at få afstemt vores vedtægter, så vi følger det vi er forpligtiget til og sikre vedtægterne beskriver det vi ønsker og gør i praksis.
Det betyder blandt andet at vi senere skal behandle et par forslag til vedtægtsændringer.
Vi vil på baggrund af vores erfaringer i det forgange år gerne opfordre alle til at læse (de kedelige) vedtægterne, da det er vigtigt HVAD der står og det er de retningslinjer den højeste myndighed, Generalforsamlingen, har givet bestyrelsen at arbejde efter. Det er meget tungt at ændre i utide og giver ikke alene ekstra arbejde men også turbulens når man ikke kan gøre som det ønskes. Senere på GF skal vi behandle nogle vedtægtsændringer, som netop fremkommer fordi vi har nærlæst vedtægterne og ønsker at tilpasse dem til det vi i fællesskab beslutter er det bedste for fællesskabet/foreningen. Vi vil også i den forbindelse nævne væsentligheden i at bestyrelsen repræsenterer Foreningen og at de netop er valgt af højeste myndighed, generalforsamlingen. Derfor skal det være et tilvalg at sidde i bestyrelsen og ikke fordi der skal sidde nogen. Så brug det, når vi lidt senere skal vælge den nye bestyrelse.

**Årets handler**Også i år har vi haft et par udskiftninger. Vi kan derfor byde Ove i nr. 40 og Karin og Mads i nr. 16 rigtig meget velkommen i vores forening.
Det betyder også at Gudrun Gade og Mette Heide er fra flyttet. Og så har vi for første gang haft en intern flytning, hvor Kirsten og Peter skiftede nr. 16 ud med nr. 18.

**Ejendomsvurderingen/ejendomsskat** og aftale med RAFN & søn
Ganske kort kan det siges at vi i år har fået og betalt et lidt større beløb. Heldigvis er der et pænt overskud, så det fremgår at regnskabet.
Men sagen kører stadig, da den er blevet anket i november måned til landsskatteretten. Der forventes ikke flere udgifter til foreningen i den forbindelse, medmindre der er en indtægt som overgår de eventuelle udgifter.

**Grundejerforeningen Østergårdstoften**
Vi er en del af den ”store grundejerforening” Østergårdstoften. Her har vi nogle opgaver og interesser som er blevet godt varetaget af Else det sidste år. Det drejer sig om snerydning af vor fælles vej, fejning, fællesarealernes vedligehold m.m. Tak til Else for det.

**Udvalgenes arbejde**Vi har 3 arbejdende udvalg. Det har vi på dagsordenen senere, men fra bestyrelsen vil vi gerne bifalde og takke for indsatsen. Det helt afgørende at også andre end bestyrelsen deltager i vores fælles projekt.

**Arbejdsdage og sommerfest årshjul**Årets rutiner indbefattede Græsslåning, kaffe mik, arbejdsdage, champagne smagning, Skt. Hans bål, sommerfest, marked og meget andet. Alle ting som er med til at gøre Østtoppen til en godt sted at bo.

**Kaffemøde**I år var vi inviteret indenfor til kaffemik hos Thomas og Tine, hvor bestyrelsen gerne vil skabe en ramme for uformelle og formelle snakke omkring, hvor vi ønsker foreningen skal bevæge sig hen. Det blev også denne gang en god aften. Så det fortsætter vi nok med. Vi aftalte følgende:

* På P-pladsen starter vi med den billige løsning, hvor de 3 ”grønne” områder bliver forberedt til ”nød” holdepladser. Det vil sige steder vi parkerer når andre pladser er fyldt op.
En større renovering på p-pladsen og stier udsættes og behandles i vedligeholdelsesudvalget og af bestyrelsen, således det puttes ind i pipe-linen for forbedringer og vedligehold. Karsten giver udvalget tilbuddet på nyt asfalt.
* Brandvejen SKAL friholdes. Evt. må vi sætte et skilt op. Husk at sige det til jeres gæster også!
* Byggeudvalget, vil kigge på muligheder for overdækning ved de store huse. Karsten, Poul snakker med Mads og inddrager udvalget
* Kloak lugtproblemer ved de store huse forsøges udbedret med en bedre fuge eller ved at lægge en stor pladspose over og dækslet ovenpå. Ellers må vi gå hårdere til værks
* Luge-listen genopfriskes

**Andre skuffeprojekter:**Vi udmeldte at bestyrelsen arbejdede på at få en hjemmeside til foreningen. Desværre gik udbyderne konkurs og vi er derfor ikke kommet videre. Men temaet er stadig aktuelt.
**Hønsehold** har fået gang i, hvilket vi skal høre nærmere om senere

Med det, vil jeg på bestyrelsens vegne ønske ABF Østtoppen en god generalforsamling og kommende år.

Peter Møller-Hansen