

Bestyrelsens beretning for Jeckels Gl. Skagen for året 2023

Endnu et travlt år på Jeckels er overstået.

Bestyrelsen mødtes på Jeckels den 5. og 6. januar 2023 til møder og besigtigelser, og havde i øvrigt fysiske møder 6. marts 2023, i forbindelse med den ordinære generalforsamling den 2. maj 2023, den 4. september 2023, og den 9. oktober 2023.

Øvrige bestyrelsesmøder, den 2. februar, den 20. og 30. marts, 15. maj og 20. juni og den 9. november, alle 2023, blev afviklet som videomøder på Teams.

Som det er fremgået af referaterne, udtrådte bestyrelsesmedlemmet Niels Reinart Andersen af bestyrelsen i efteråret, og blev erstattet af suppleanten Anette Lind.

På personalefronten havde vi i starten af 2023 et par måneder udgift til en sygemeldt medarbejder i administrationen. Det var en vikar, som endeligt fratrådte med udgangen af februar 2023.

Vores rengøringsleder, Dalia, blev desværre sygemeldt i april 2023, og vi har ikke set hende på arbejde siden. Hun var ansat på funktionærvilkår, og havde været på Jeckels i 17 år, så afskedigelsen krævede advokatbistand. En dygtig afløser er ansat, og mange af jer har nok hilst på Anamaria, der arbejder fint sammen med vores dygtige faste rengøringsmedarbejder, Nikolina.

Det var i foråret 2023 vanskeligt at skaffe lørdagsrengøringspersonale – vi måtte øge timebetalingen. Vi var og er i konkurrence med hoteller, sommerhusudlejningsfirmaer mv., men ligger nu på niveau med øvrige timeshare-hoteller i Gl. Skagen.

Bestyrelsen glæder sig over den indsats alle medarbejdere yder, herunder skal især fremhæves frontpersonalet, Kim og Gry, der gør en meget stor og påskønnet indsats.

I 2023 har vi skiftet økonomisystem, som er blevet implementeret. I slutningen af året indkøbte vi et nyt administrationssystem, det er under implementering. Begge systemer venter vi os meget af. På mange områder går vi fra papirløsninger til digitale løsninger, der på sigt vil give besparelser og frigøre ressourcer, der kan anvendes bedre. For eksempel til markedsføring, og salgs- og udlejningstiltag. Begge systemopgraderinger har som ventet kostet ressourcer ved implementeringen, til nødvendig og forudset konsulentbistand, og vi har haft brug for aflastning i administrationen, bl.a. med bogføring i perioder.

Som nævnt på generalforsamlingen i 2023, og som det er fremgået af bestyrelsesmødereferater, har vi reklameret over kvaliteten af den rust- og malerbehandling, vores vanger under altanerne på hovedbygningen fik i 2022. Entreprenøren, som forestod arbejdet, mente at alt var som aftalt – og for at vi kunne få bevis for det modsatte, fik vi foretaget syn og skøn.

Syn og skøns-rapporten viser desværre, at vi havde ret. Intet tyder på, efter skønserklæringen, at den synlige rust er kritisk, men uden reparation vil den på lidt længere sigt blive det. Der er således ikke risiko for altanerne – de holder fint.

Vi har i estimatet for 2024 afsat 400.000 kr. til en fuldstændig afrensning, som skønsmanden anbefaler, og en efterfølgende overfladebehandling. Vi havde ved budgetlægningen sidste år vurderet, at arbejdet kunne vente til 2025, og vi havde vurderet, at 300.000 kr. ville dække.

Skønserklæringen kan ikke direkte bruges som projektoplæg, og vi er derfor i dialog med det rådgivende ingeniørfirma Rambøll om projektet. Arbejdet ønsker vi om muligt gennemført i år.

Det er desværre ikke en reparation, der vil holde de næste 25 år; Jeckels ligger i et udsat område med salt, sand og vind. Men vi vil sigte efter en løsning, der holder så længe, det er muligt, og så må der kontrol til med jævne mellemrum. Vi arbejder på en forligsmæssig løsning med entreprenøren.

Arbejdet med udskiftning af køkkener og renoveringer af lejligheder er i 2023 fortsat som planlagt, 4 lejligheder i januar/februar og 4 i november/december. Igen er der justeret på fremgangsmåden, men overordnet set kører projektet stort set gnidningsfrit, godt styret af Kim og Gry.

Vi har nu over 3 sæsoner køkkenrenoveret 28 lejligheder.

Det er fortsat bestyrelsens mål at færdiggøre renoveringsprojektet med nye køkkener de kommende par år, med 8 lejligheder årligt, og sluttende med lejlighed 42.

Det vil sige 8 ultimo 2024/primo 2025 og resten, inklusive nødvendige arbejder i lejlighed 42, ultimo 2025/primo 2026.

Vi har over det sidste godt halve år arbejdet med budgetter for de kommende år, og med de renoveringsopgaver, der bør/skal gennemføres de kommende år.

Som økonomien er på Jeckels i år og de næste par år, tror vi en fortsat 5% årlig stigning vil være nødvendig, 2026 med. Fra 2027 tror og håber vi på, at 2% årlig regulering vil være tilstrækkelig. Her skal vi lige huske hinanden på, at kontingentstigningen i 2023 var den første stigning i 8 år.

Da vi mødtes sidst til ordinær generalforsamling i maj 2023, var inflationen høj. Det er den ikke nu, men tiderne er generelt usikre. Og de store pristigninger, vi oplevede i 2022/2023, er ikke blevet afløst af prisfald.

Vores fremskrivninger og budgetlægning for de kommende år gør, at vi tror på, at ekstraopkrævninger i 2024, 2025 og 2027 på hver 1.4 mio. vil kunne dække de behov, vi skal have dækket. Derfor foreslår vi ekstraopkrævninger nu på 1.4 mio. i 2024, og vi forventer, at tilsvarende forslag fremsættes i 2025 og 2026.

Optagelse af lån til finansiering vil vi ikke foreslå, det koster rundt 80.000 kr. i renter pr. år pr. million vi låner, og renterne er ikke fradragsberettigede for ejerne. Vi vil nok få et behov for en mindre kassekredit i perioder de næste år, fra 2025, det forhandler vi med banken senest til efteråret.

For en lejlighed i 'Kategori I' vil ekstraopkrævningen beløbe sig til 523 kr., i 'Kategori II' til 644 kr., i 'Kategori III' til 762 kr. og for 'Kategori IV' til 1031 kr. Alle tal som sædvanligt plus moms, og ekstraopkrævningen vil efter oplægget ske i september.

Bliver forslaget ikke vedtaget, går køkkenrenoveringen ikke i stå, men vil trække væsentligt længere ud.

Udover køkkenerne, renoverer vi også lejlighederne med hensyn til især elinstallationer og lejlighederne males overalt. Vi har nu skiftet sovesofaer i alle lejligheder, og skiftet spiseborde i næsten alle. Vi arbejder fortsat med det endelige udtryk i lejlighederne, med kunst, lamper mv.

De forskellige andre renoveringstiltag, der har været oppe og vende i bestyrelsen, og på tidligere generalforsamlinger, har vi i januar 2024 prioriteret som følger, idet opgaver nævnt til og med 2027 er indregnet i budgetterne, med baggrund i den viden, vi har om omkostningerne:

- Altaner, reparationer, omtalt ovenfor, 2024
- Udendørsmøbler, 2025
- Porcelæn opdatering, 2026
- Låseudskiftning, 2026
- Udvendig maling af hotellet, 2027
- Tennisbanen, 2027
- Stakit mod naboer, efter 2027
- Automatisk brandalarmerings anlæg, efter 2027
- Elevatorer, primært kælder, efter 2027

Når vi selv som Forening ejer lejligheder, får vi selvsagt ikke indtjening via kontingenter.

Med udgangen af 2020 ejede Jeckels selv 54 lejlighedsuger, hvoraf ca. 2/3 var flexuger.

I 2021 var nettotilgangen 3 uger.

I 2022 var nettotilgangen 7 uger, og totalt ejede Jeckels 64 lejligheder ved udgangen af det år.

I 2023 lykkedes det at sælge 8, men der kom nye 7 til, så totalen med årets udgang var 63.

Hvilke lejligheder er det, vi nødsages til at overtage? Vi har ikke undersøgt beholdningen, der blev overtaget inden 2021, men siden da er det hovedsageligt konkursramte selskaber, og insolvente dødsboer, der er årsagen.

Vedtægtsændringen i 2023 der indebærer, at overdragelse til selskaber kræver bestyrelsens samtykke, vil på sigt forhåbentligt begrænse antallet af overtagelser efter konkurser i selskaber.

63 usolgte lejligheder, som Jeckels ejer, koster rundt regnet 250.000 kr. i tabte indtægter årligt.

Vi vil have fortsat fokus på salg af lejligheder, så vi forhåbentligt vil opleve en faldende beholdning.

Med budgettet for 2024 godkendte generalforsamlingen i 2023, at bestyrelsen oppebærer et honorar på 150.000 kr. for 2021 og 150.000 kr. for 2022. Baggrunden var den betydelige arbejdsbyrde for bestyrelsens medlemmer i forbindelse med renoveringsprojektet. Arbejdet er ikke afsluttet, og andre opgaver, som altansagen, er kommet til.

Vi indstiller derfor et honorar på 75.000 kr. for 2023, jfr. regnskabet for 2023, og indstiller i budgettet for 2025 ligeledes til et honorar på 75.000 kr.

Vi er færdige med renoveringsprojektet om et par år, og har til den tid også afviklet et par af de større ventende projekter, udendørsmøbler, porcelæn, nøgler og maling af hotellet, jfr. ovenfor. Til den tid vil bestyrelsen på ny drøfte honorarspørgsmålet.

På bestyrelsens vegne

Flemming Kragh Hansen