

Afdelingsbestyrelsens beretning til regnskabs-beboermødet onsdag den 21. maj 2014 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet onsdag den 21. maj kl. 19.30 i Beboerrummet ved siden af vaskeriet. Udover at behandle og tage stilling til regnskabet for 2013, der udviser et underskud på 4.078 kr., ønsker afdelingsbestyrelsen i forlængelse af det ekstraordinære beboermøde i februar, at vi tager principiel (og foreløbig) stilling til bestyrelsens planer om at gennemføre et meget stort samlet renoveringsprojekt i 2015. Hovedlinjerne i dette projekt og de foreløbige økonomiske beregninger omtales først i beretningen, hvorefter de vigtigste punkter i regnskabet gennemgås.

Forslag om stort samlet projekt i 2015

Som det fremgik af oplægget til og diskussionen på det ekstraordinære beboermøde i februar, har de stikprøveundersøgelser, som bestyrelsen satte i gang, vist, at der alligevel ikke bliver behov for at udskifte hele taget inden for de nærmeste år. Vores rådgiveres vurdering er, at taget mod gadesiden ikke skal udskiftes inden for en overskuelig årrække, men at taget mod gårdsiden har en begrænset restlevetid. Samtidig har der vist sig behov for ikke alene at male vinduerne på gadesiden, men også at renovere 5. sals kviste og gennemføre andre større vedligeholdelsesopgaver på gadefacaden.

På den baggrund udarbejdede vi til beboermødet i februar et foreløbigt materiale til et samlet projekt, som vi anbefalede at gennemføre i 2015 og lade det finansiere med 20- eller 30-årige realkreditlån til en fast rente, fordi det aktuelle renteniveau er ekstraordinært lavt. På mødet fik vi mandat til at arbejde videre med projektet, og det er resultatet af dette analysearbejde, som vi fremlægger her og vil uddybe på mødet den 21. maj.

De følgende beregninger er baseret på generelle erfaringstal fra KAB på omkostninger til rådgivning, administration og finansiering samt på overslagstal fra vores rådgiver Byens Tegneste på håndværkerudgifter samt et konkret tilbud på solceller fra Gaia Solar. Tallene kan i praksis komme til at afvige fra de her nævnte, hvis vi efter beslutning på beboermødet når frem til at sende de forskellige delprojekter i forpligtende udbud. Det kan altså både blive dyrere og billigere, men vi mener, at tallene giver et rimeligt realistisk billede af omkostningerne.

Bestyrelsen mener, at to af delprojekterne (B og C) indeholder så klare miljøforbedringer, at de burde være berettiget til at modtage tilskud fra AKB Københavns trækingsretsmidler i Boligselskabernes Landsbyggefond (LBF). Kun projekter, der kan være med til at realisere boligorganisationens målsætningsprogram, kan få del i disse midler, men både projekt B (solceller og nyt undertag) og projekt C (modernisering af vandforsyningen) indeholder energi- og vandbesparelser, så de lever op til AKB Københavns krav til tilskudsprojekter.

AKB Københavns bestyrelse behandler imidlertid kun ansøgninger om sådanne tilskud to gange årligt, og næste møde med behandling af ansøgninger finder først sted i november. Pga. fejl eller misforståelser mellem os og KAB's administration er vi ikke blevet informeret tilstrækkeligt klart om ansøgningsfristen for behandling her i foråret, så vi har en god forhåbning om, at AKB Københavns bestyrelse på denne baggrund godt vil behandle en ansøgning fra Øbro 95 ekstraordinært, hvis der er flertal for det samlede projekt på mødet onsdag den 21. maj.

Beskrivelse og budget for Projekt 2015

Projekt 2015 består – som drøftet på mødet i februar – af følgende 4 delprojekter:

Projekt A: Renovering af gadefacaden med maling af vinduer, renovering af kviste, udskiftning af tagrender m.v.

Projekt B: Opsætning af solceller på eksisterende tag mod gadesiden i Urbansgade og Jakob Erlandsens Gade samt i gården på et nyt undertag.

Projekt C: Modernisering af vandforsyningen med nye isolerede hovedledninger, stigstreng, køkken- og toilet-faldstammer og nye armaturer.

Projekt D: Udbedring af rådskader på tag og diverse forebyggende arbejder.

Det er bestyrelsens opfattelse, at udgiften til stillads kan optimeres ved at gennemføre projekt A og B samlet, og at et sådant stillads også vil være en stor fordel ved færdiggørelsen af projekt D. Når vi anbefaler også at gennemføre projekt C, hænger det sammen med vores ønske om at samle alle disse aktuelle og forventede udgifter i én samlet realkreditfinansiering for at udnytte det lave renteniveau. Samtidig er det vigtigt, at vi gennem en modernisering af vandforsyningen kan forebygge en del arbejdskrævende vedligeholdelsesopgaver for Dion, der som bekendt er eneste medarbejder i ejendommen, efter at Lars blev varmemester i Kanslergården.

Der indgår mange enkelte budgetposter i de 4 delprojekter, men for overskuelighedens skyld har vi samlet udgifterne i nogle hovedtal. Da der er tale om anslåede udgifter, der ikke endnu er bekræftet gennem forpligtende udbud, er de fleste tal afrundet til nærmeste 25.000 kr. for ikke at give indtryk af en præcision, som der endnu ikke er dækning for.

Projekt A (renovering af gadefacaden):

Håndværkerudgifter, inkl. 10 % uforudsete, men ekskl. moms	4.225.000 kr.
25 % moms	1.050.000 kr.
Rådgivning (13 % af håndværkerudgifterne inkl. moms)	700.000 kr.
Administration og finansiering (10,75 % af håndværkerudgifter ekskl. moms)	450.000 kr.
Samlede budgetterede udgifter	6.425.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 20-årigt realkreditlån (6,66 %/år)	425.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 30-årigt realkreditlån (5,47 %/år)	350.000 kr.
Besparelser på modsvarende poster i langtidsplanen (vinduer og kviste m.v.)	400.000 kr.
Netto-merudgift (husleje-forhøjelse) på 20-årigt lån	25.000 kr.
Netto-mindreudgift (husleje-besparelse) på 30-årigt lån	÷ 50.000 kr.

Projekt B (solceller og nyt undertag på gårdsiden):

Tilbud fra Gaia Solar på ca. 750 m ² solceller med en effekt på 110,5 kW	1.650.000 kr.
Nyt undertag (håndværkerudgifter og stillads)	2.725.000 kr.
Samlede forventede håndværkerudgifter	4.375.000 kr.
25 % moms	1.100.000 kr.
Rådgivning (13 % af håndværkerudgifterne til nyt undertag inkl. moms)	450.000 kr.
Rådgivning og administration på selve solcelleprojektet	850.000 kr.
Administration og finansiering (10,75 % af håndværkerudgifter ekskl. moms)	475.000 kr.
Samlede budgetterede udgifter	7.250.000 kr.
Forventet tilskud fra LBF-trækningsretsmidler	4.825.000 kr.
Nettoudgift til finansiering	2.425.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 20-årigt realkreditlån (6,66 %/år)	165.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 30-årigt realkreditlån (5,47 %/år)	135.000 kr.
Rådighedsbetaling til DONG Energy (92.362 kWh/år a 0,13 kr.)	12.000 kr.
Indtægt/besparelse fra solcelleanlæggets produktion (92.362 kWh/år a 2,25 kr.)	205.000 kr.
Netto-mindreudgift (huslejebesparelse) på 20-årigt lån	28.000 kr.
Netto-mindreudgift (huslejebesparelse) på 30-årigt lån	58.000 kr.

De detaljerede regler for håndtering af solcelleproduktion i almene boligafdelinger er – trods løfter om det modsatte – endnu ikke udmøntet i konkrete regler. Indtægten fra solcelleproduktionen forudsætter, at vi enten kan bruge elproduktionen time for time – også i dagtimerne om sommeren - eller at vi kan gemme overskudsproduktionen fra disse timer i et batterilager. Der er forskellige muligheder for at optimere driften af et solcelleanlæg med batterilager, der i øjeblikket analyseres i et forsknings- og udviklingsprojekt, ligesom fælles afregning af vores individuelle elforbrug åbner nogle muligheder for at købe billigere ind på elmarkedet. Disse vilkår vil blive nærmere afklaret i det kommende år, men der er ikke indregnet nogle økonomiske effekter heraf i finansieringen af projekt B.

Projekt C (modernisering af vandforsyningen):

Håndværkerudgifter, inkl. 10 % uforudsete, ekskl. moms	7.075.000 kr.
25 % moms	1.775.000 kr.
Rådgivning (13 % af håndværkerudgifterne inkl. moms)	1.150.000 kr.
Administration og finansiering (10,75 % af håndværkerudgifter ekskl. moms)	750.000 kr.
Samlede budgetterede udgifter	10.750.000 kr.

Forventet LFB-tilskud (Øbro 95's egne trækingsretsmidler)	1.250.000 kr.
Nettoudgift til finansiering	9.500.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 20-årigt realkreditlån (6,66 %/år)	625.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 30-årigt realkreditlån (5,47 %/år)	525.000 kr.
Besparelser på modsvarende poster i langtidsplanen (konto 120)	300.000 kr.
Besparelser på vedligeholdelse af vandsystemet (konto 115 og 116)	100.000 kr.
10 % vandbesparelser (anslået en tredjedel af lovede besparelser fra leverandør)	40.000 kr.
5 % besparelser på varmeudgifter (forsigtigt anslået)	50.000 kr.
Samlede forventede besparelser	490.000 kr.
Netto-merudgift (huslejeforhøjelse) på 20-årigt lån	135.000 kr.
Netto-merudgift (huslejeforhøjelse) på 30-årigt lån	35.000 kr.
Projekt D (rådskaade og øvrige akutte tagreparationer)	
Allerede afholdte håndværkerudgifter (ekskl. moms)	350.000 kr.
Allerede afholdte rådgiverudgifter (ekskl. moms)	75.000 kr.
Forventede nye håndværkerudgifter (ekskl. moms)	600.000 kr.
Forventede nye rådgiverudgifter (ekskl. moms)	75.000 kr.
25 % moms af 1.100.000 kr. (håndværker- og rådgiverudgifter)	275.000 kr.
Administration og finansiering	125.000 kr.
Nettoudgift til finansiering	1.500.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 20-årigt realkreditlån (6,66 %/år)	100.000 kr.
Årlig ydelse ved optagelse af 30-årigt realkreditlån (5,47 %/år)	85.000 kr.
Opsummering af huslejeeffekt fra 1. januar 2016 ved optagelse af 20-årigt realkreditlån:	
Projekt A (renovering af gadefacade)	25.000 kr.
Projekt B (solceller på nyt undertag mod gården)	÷ 28.000 kr.
Projekt C (vandmodernisering)	135.000 kr.
Projekt D (rådskaade og andre akutte tagreparationer)	100.000 kr.
Samlet ekstra huslejeforhøjelse (ca. 3,6 %)	232.000 kr.

Opsummering af huslejeeffekt fra 1. januar 2016 ved optagelse af 30-årigt realkreditlån:

Projekt A (renovering af gadefacade)	÷ 50.000 kr.
Projekt B (solceller på nyt undertag mod gården)	÷ 58.000 kr.
Projekt C (vandmodernisering)	35.000 kr.
Projekt D (rådsfade og andre akutte tagreparationer)	85.000 kr.
Samlet huslejestigning (ca. 0,2 %)	12.000 kr.

Hvad sker der, hvis vi ikke gennemfører Projekt 2015, men gennemfører de oprindelige planer og dropper solcelleprojektet?

Når bestyrelsen anbefaler, at vi principielt vedtager Projekt 2015, der i alt løber op i forventede udgifter på 27,275 mio. kr., hvoraf vi satser på at få dækket godt 6 mio. kr. i tilskud fra Landsbyggefonden, er årsagen først og fremmest, at det netop i disse år kan betale sig at samle store udgiftskrævende opgaver i en samlet realkreditfinansiering med fast rente, fordi renten i denne tid – og formentlig de næste 2-3 år – holdes nede på et ekstraordinært lavt niveau i Europa for at få gang i økonomien. Men det skyldes også, at alternativet – at udskyde vinduesmalingen og de øvrige renoveringsopgaver på gadefacaden til 2016, og at droppe solcelleprojektet samt moderniseringen af vandforsyningen – bestemt ikke ser attraktivt ud, fordi det ikke kan undgå at bryde vores lange tradition for at holde en jævn huslejestigning

Også i dette alternativ er der usikkerheder. Det er svært at sige, hvornår det bliver nødvendigt at udskifte gårdtaget, og hvad det i givet fald kommer til at koste. Vi kan håbe på, men ikke være sikre på, at AKB Københavns organisationsbestyrelse vil bruge 570.000 kr. af sine dispositionsfonds-midler til at dække de udgifter, som vi indtil nu har haft på at forberede solcelleprojektet. Men en optimistisk beregning af husleje-konsekvensen ved ikke at gennemføre Projekt 2015 ser således ud:

Beregninger af merudgifter på renovering af gadefacaden ca. 3 mio. kr.

Finansiering via langtidsplanen: 3 mio. kr. på konto 120 fordelt over 16 år: 200.000 kr.

Etablering af nyt gårdtag i 2025, forsigtigt anslået til 5 mio. kr.

Finansiering via langtidsplanen: 5 mio. kr. på konto 120 fordelt over 16 år: 300.000 kr.

Allerede afholdte udgifter til rådsfade m.v.: 531.250 kr. skal optages i driftsresultatet

Afskrivning som underskud over 3 år: 175.000 kr.

Forventede yderligere "akutte" tagreparationer: 850.000 kr. kan optages i langtidsplanen

Finansiering via langtidsplanen: 850.000 kr. på konto 120 fordelt over 16 år: 50.000 kr.

Samlet ekstra forhøjelse af huslejen pr. 1. januar 2015 725.000 kr.,

svarende til en huslejeforhøjelse på ca. 11 %

De 175.000 kr. skal kun betales i perioden 2015-2017, men den øvrige huslejeforhøjelse vil gælde frem til 2030. Hvis vi vælger i første omgang at lukke øjnene for behovet for udskiftning af taget mod gården, kan huslejeforhøjelsen ved at droppe Projekt 2015 reduceres til ca. 6,5 %. Men det får ikke behovet for

tagrenovering til at forsvinde. Når økonomien i Projekt 2015 skal vurderes, skal det dog også tages i betragtning, at det i løbet af en kortere årrække bliver nødvendigt at begynde at henlægge til næste omgang maling af vinduer på gedefacaden.

Som konklusion på denne omfattende gennemgang af Projekt 2015 lægger bestyrelsen altså op til, at vi på mødet den 21. maj tager principielt og betinget stilling til det samlede forslag, dvs. at vi indstiller det til gennemførelse under forudsætning af, at AKB Københavns bestyrelse bevilger os et samlet tilskud på godt 6 mio. kr. fra trækingsretsmidlerne i Landsbyggefonden, hvoraf vi allerede har fået bevilget godt 3,3 mio. kr. Hvis vi ikke får bevilget det ønskede LBF-tilskud, vil Projekt 2015 blive taget op til fornyet behandling på budget-beboermødet, før der bruges eksterne – betalte - ressourcer på projektet.

Underskud pga. lavere renteindtægter

Regnskabet for 2013 resulterede i et underskud på 4.078 kr., der efter reglerne skal afskrives over de næste 3 år, men mon ikke vi skal sørge for at komme af med dette underskud i løbet af det næste år.

Underskuddet skyldes især, at renteindtægterne fra KAB's kapitalforvaltning er blevet 80.288 kr. lavere end budgetteret. Vi havde på forhånd taget højde for, at vi i 2013 ville bruge af vores henlagte midler til gårdprojektet, og derfor havde vi regnet med lavere renteindtægter. Men KAB's kapitalforvaltere havde i 2013 bestemt ikke nogen særlig heldig hånd, og store dele af den samlede opsparing opnåede en meget lav forrentning på mindre end 1 % mod 3,36 % i 2012.

Konto 111, der omfatter det fælles elforbrug, har en merudgift i forhold til budgettet på 68.199 kr., men det modsvares af en besparelse på 96.051 kr. på konto 126 (Afskrivning på forbedringsarbejder). Det skyldes, at vi i budget 2013 havde forudsat, at vi etablerede et solcelleanlæg, der ville give besparelser på fælles elforbrug, men udgifter til afskrivning. Den store besparelse på konto 126 skyldes også, at vi har kunnet afskrive lånet til energirude-projektet før tid.

Da vi et godt stykke ind i 2013 kunne regne med, at vi ville få et pænt overskud, har vi godkendt, at Dion har brugt ekstra penge på den løbende vedligeholdelse. Her er der brugt flere penge end budgetteret på især tekniske installationer og på vores erhvervslejemål. Dion kan orientere mere detaljeret på beboermødet.

Vi har under behandlingen af regnskabet haft vores tilbagevendende opgør om betalingen på det lån, som er optaget til at finansiere betalingen for hjemfald til Københavns kommune. Vi havde budgetteret med 123.000 kr. i 2013, men KAB havde opkrævet og udgiftsført et beløb på 135.888 kr., selv om vores faktiske ydelse på indekslånet kun var 91.124 kr., fordi renten på vores rentetilpasningslån er meget lav i disse år. KAB er for første gang for alvor kommet os i møde, idet beløbet på konto 132 i regnskabet er sat ned til 123.000 kr. Økonomaafdelingen har dog ikke fået konsekvensrettet note 17 på side 14, hvoraf det fremgår, at vi har betalt 135.888 kr. (det tal skulle have været sat ned til 123.000 kr. i noten, men det har ingen praktisk betydning). Samtidig har KAB accepteret vores krav om, at den løbende betaling til hjemfaldsydelsen blev sat ned med virkning fra 1. maj. Det vil I kunne se på jeres betalingservice-oversigt for maj sammenlignet med april. I 2014-budgettet er betalingen til hjemfald sat ned til 100.000 kr., og det er så det, som I nu kommer til at betale set over hele 2014.

Andre sager

Som beboere fik vi tidligere på året en noget kedelig oplevelse med ikke-godkendte og ret så uvarslede filmoptagelser til en reklamefilm i Østerbrogade 95. Filmoptagelserne var til særlig gene for de øvrige beboere i nr. 95, men da Københavns kommune havde valgt at "sælge" vores lokale parkeringspladser, som vi jo betaler beboerlicens for, mandag-fredag, var denne aktivitet til stor irritation også for mange andre beboere. Hertil kom, at det efter filmoptagelserne har vist sig, at filmholdets aktiviteter medførte skader i gården.

Vi har drøftet situationen i bestyrelsen, og Dion har på den baggrund understreget over for de beboere, der stillede deres boliger til rådighed for optagelserne, at det i fremtiden kræver en særskilt tilladelse fra ejendomskontoret at "udleje" sin lejlighed til den slags aktiviteter, og at det betragtes som en alvorlig overtrædelse af husordenen, hvis en lignende situation opstår igen. Filmselskabet har dækket udgifterne til reparation og i øvrigt kompenseret Øbro 95, så i den retning er der ikke mere at komme efter.

Dion har indgået en fin udlejningsaftale med en blikkenslager, der manglede lokaler til sit værksted, og som gerne vil bruge de ret store lokaler bag varmekælderen, der tidligere var snedkerværksted og ellers kun har været sporadisk benyttet som uofficielt beboerværksted. Der kommer nogle istandsættelsesudgifter i år, men til gengæld også en lejeindtægt på 30.000 kr. for resten af 2014, og i budgettet for 2015 kan vi indregne en ekstra erhvervslejeindtægt på 60.000 kr., svarende til næsten 1 % af huslejen.

På mødet vil Dion også orientere om arbejdet med at modernisere vores ringeanlæg og videoovervågningen.

Bestyrelsen vil endnu en gang udtrykke sin anerkendelse af det store arbejde, som ejendommens gårdudvalg udfører sammen med Dion for at holde vores gård i en fin stand. Vi appellerer til alle forældre om at opfordre deres børn til at passe godt på vores planter, så vi alle kan have glæde af dem.

Der er igen i år kommet forslag om at tillade hundehold. Det vil blive sat til diskussion og afstemning under punkt 6 på dagsordenen. Forslaget er sammen med regnskabet vedlagt denne beretning.

Afdelingsbestyrelsen har i det forløbne år bestået af

Søren Holm (formand), Urbansgade 2

Steen Hartvig Jacobsen, Urbansgade 4

Henriette Pedersen, Urbansgade 4

Claus Valentiner, Urbansgade 2

Benedikte Pio, Østerbrogade 95

Det er i år Steen Hartvig Jacobsen og Benedikte Pio, der er på valg. Benedikte har meddelt, at hun af arbejdsmæssige årsager ikke har tid til at fortsætte i bestyrelsen. Steen modtager genvalg.

På gensyn onsdag den 21. maj.

Bestyrelsen