

## Afdelingsbestyrelsens beretning til regnskabs-beboermødet tirsdag den 26. maj 2015 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet tirsdag den 26. maj kl. 19.30 i Beboerrummet ved siden af vaskeriet. Udover at behandle og tage stilling til regnskabet for 2014, der udviser et overskud på 177.687 kr., ønsker afdelingsbestyrelsen i forlængelse af det ekstraordinære beboermøde i februar at give en opdateret status for Projekt 2015, efter at der har været gennemført licitation for både solcelleanlægget og den samlede hovedentreprise. Denne beretning gennemgår først de foreløbige økonomiske konsekvenser af licitationsresultaterne, og derefter beskrives de vigtigste resultater fra regnskab 2014.

### Besparelse på ca. 10 procent på Projekt 2015

Afdelingsbestyrelsen har sammen med rådgiverteamet og KAB gennemgået de tre tilbud, der kom under den indbudte licitation. To af tilbudsgiverne lå meget tæt på hinanden, og da rådgiverteamet havde gode erfaringer med den ene af disse, og denne samtidig i sin beskrivelse af byggeprocessen gav indtryk af, at firmaet virkelig tog opgaven seriøst, har bestyrelsen givet rådgiverteamet mandat til at forhandle en kontrakt med Hovedstadens Bygningsentreprise. I forhold til det budgetoverslag, som blev vedtaget på det ekstraordinære beboermøde, har entreprenøren tilbudt priser, der ligger ca. 10 procent lavere.

Den store fælles entreprise, der omfatter alle arbejder bortset fra leverance og installation af solcelleanlægget med tilhørende elinstallationer og målere, beløber sig til ca. 20 mio. kr. inkl. moms, hvortil der skal lægges et beløb på ca. 2,5 mio. kr. til solcelleanlæg, invertere, elarbejder og nye fordelingsmålere. Den samlede pris for de arbejder, som vi gerne vil have udført under Projekt 2015, løber derfor op i ca. 22,5 mio. kr.

En sammenligning med budgettet fra februar 2015 tager sig således ud fordelt på hovedposterne:

<i>Udgiftspost</i>	<i>Budget fra ekstraordinært beboermøde</i>	<i>Budget efter afholdte licitationer</i>
Håndværkerudgifter	22,7 mio. kr.	20,0 mio. kr.
Solceller m.v.	2,4 mio. kr.	2,5 mio. kr.
Byggepladsudgifter	0,6 mio. kr.	Inkl. i tilbuddet
Uforudsete udgifter (10 %)	2,6 mio. kr.	2,3 mio. kr.
Teknikerhonorar (6,9 %)	2,0 mio. kr.	1,7 mio. kr.
Adm. + finansiering m.v.	3,1 mio. kr.	3,1 mio. kr.
Offentlige gebyrer	0,4 mio. kr.	0,4 mio. kr.
Samlede udgifter	33,8 mio. kr.	30,0 mio. kr.

Alle udgiftsposter er opgivet i tal, der er afrundet til nærmeste 100.000 kr. (0,1 mio. kr.).

Disse forventede 30 mio. kr. vil blive finansieret på følgende måde:

Overførsel fra konto 120 (langtidsplan) til vinduesmaling	4.000.000 kr.
Tilskud fra Landsbyggefonden til solceller og tagudskiftning	6.075.000 kr.
I alt	10.075.000 kr.
Rest til realkreditfinansiering	19.925.000 kr.
Med det aktuelle renteniveau (uge 20: 5,75 % i årlig ydelse)	1.147.200 kr.
Besparelser på udskiftning af stigstreng (konto 120, langtidsplanen)	390.000 kr.
Konto 111 (el til fællesforbrug)	120.000 kr.
Øvrige driftsbesparelser (vand m.v.)	50.000 kr.
Samlet huslejestigning	587.200 kr.
Som procent af 6.619.000 kr. (2015-budgettet)	8,87 %
Individuelle besparelser på el og varme	150.000 kr.
Netto-stigning i de samlede boligudgifter (husleje, el og varme)	437.200 kr.
Som procent af de samlede boligudgifter (ca. 8 mio. kr.)	5,47 %

Disse 5,47 % skal sammenlignes med de 6,5 %, der lå til grund for vedtagelsen på det ekstraordinære beboermøde i februar.

Der er mulighed for at inddrage nogle ekstra ydelser i Projekt 2015, der kan føre til, at den samlede projektsum bliver noget højere. For det første har rådgiverteamet indhentet alternative priser for at lave en såkaldt strømpeløsning eller in-lining af faldstammerne i køkkenerne. Det vil formentlig koste omkring 500.000 kr. mere end en udskiftning. Til gengæld slipper vi for en del arbejder i køkkenerne, især i de lejligheder, hvor faldstammerne er lukket inde i kasser eller lignende, og denne strømpeløsning vil helt klart give et pænere resultat. Herudover er der mulighed for at lave en tilsvarende strømpeløsning på faldstammerne i badeværelserne, der flere steder er i kritisk tilstand. Det har rådgiverteamet fået mandat til at forhandle med hovedentreprenøren om. Gennemføres dette, kan der spares yderligere 150.000 kr. om året på konto 120 (langtidsplanen), som skal holdes op mod afskrivning på anlægsudgiften.

Som vi omtalte på det ekstraordinære beboermøde i februar, har renteniveauet på det tidspunkt, hvor vi skal optage realkreditlånet til Projekt 2015, meget stor betydning for konsekvenserne for huslejen. Alene rentestigningen fra februar-mødet til uge 20 medfører, at huslejestigningen er ca. 1,5 procentpoint højere. Vi har derfor med KAB drøftet mulighederne for at optage et forhåndslån i et realkreditinstitut, hvis pålidelige prognoser skulle antyde, at der er en reel risiko for en væsentlig renteforhøjelse, inden Projekt 2015 er afsluttet, og byggeregnskabet revideret og godkendt.

Disse drøftelser har været meget besværlige, og KAB har undervejs givet bestyrelsen direkte forkerte informationer, men efter at vi har inddraget Københavns kommune i dialogen, er vi nået til en forståelse med KAB om, at vi søger AKB Københavns organisationsbestyrelse om en principiel godkendelse af et sådant forhåndslån. Denne anmodning vil – efter hvad vi har fået oplyst fra KAB – blive behandlet på et bestyrelsesmøde i slutningen af maj. Går godkendelsen igennem, vil det tage kortere tid at få den

kommunale tilladelse til forhåndslånet, og vores beredskab i forhold til risikoen for rentestigning vil blive mere effektiv.

Generelt er det bestyrelsens opfattelse, at det trods den stramme tidsplan er lykkedes rådgiverteamet at få skaffet fordelagtige priser. Både Lars Vind Scheerer fra NOVA5, der er leder af rådgiverteamet, og Anthony Bolton fra Henrik Larsen, der er ekspert på modernisering af vandforsyningen, deltager i beboermødet under behandlingen af Projekt 2015 for at kunne besvare spørgsmål om de tekniske løsninger og de indhentede priser.

Bestyrelsen skal ikke lægge skjul på, at vi går en besværlig sommer og efterår i møde, hvor stilladserne vil blive meget dominerende. Rådgiverteamet og Ejendomskontoret vil forhandle med entreprenøren om at få indrettet byggepladsen, så det bliver til mindst mulig gene for beboerne (også i forhold til beslaglæggelse af parkeringspladser) og så billigt for beboerne som muligt.

Energistyrelsen har endnu ikke udsendt sin bekendtgørelse om fakturering og forbrugeroplysninger, der fastsætter de regler, der skal følges i afregning af el fra den fælles forsyning fra solceller og fælles elindkøb fra nettet. Men vi regner med at kunne fremlægge en model for afregning på beboermødet i september.

### **Stort overskud på 2014-regnskabet**

Regnskabet for 2014 resulterede i et relativt stort overskud på 177.687 kr., selv om vi har betalt omkring 30.000 kr. mere for renovation. Overskuddet stammer især fra større renteindtægter, som KAB altid budgetterer meget forsigtigt, på 88.943 kr. KAB har opnået en gennemsnitlig forrentning på de opsparede midler fra de administrerende boligafdelinger på 3 %, hvilket er ganske godt gået i betragtning af det meget lave renteniveau. Desuden har vi opnået en besparelse på vandudgiften på 31.439 kr., mens udgiften til fælles elforbrug er 34.222 kr. lavere end budgetteret. For elforbruget gælder, at der formentlig i højere grad er tale om en regnskabsteknisk "besparelse" end en reel besparelse, og besparelsen kan komme tilbage som en merudgift i 2015-regnskabet. Endelig har vi opnået en ekstra lejeindtægt, fordi Jack VVS har lejet en del af varmekælderen som værksted/lager.

Formand for afdelingsbestyrelsen Søren Holm vil under punkt 4 på dagsordenen gennemgå de vigtigste enkeltposter i regnskabet og også stå til rådighed for at besvare spørgsmål.

Bestyrelsen har udtrykt stor tilfredshed med Dions indsats for at sikre en hensigtsmæssig genudlejning af de erhvervslokaler, der blev ledige ved BioTechs opsigelse. Den fordelagtige løsning vil også bidrage til et bedre driftsresultat for 2015.

Det store overskud skal afskrives over de næste 3 år, dvs. 2016-2018. Umiddelbart betyder det, at den ekstra husleje-forhøjelse fra Projekt 2015 på ca. 8,9 % kan reduceres med ca. 1 %.

### **Andre sager**

**Bedre videoovervågning efter skudepisode i JEG 10:** Inden det forfærdelige terrorattentat ved Krudttønden blev vi også udsat for en mindre alvorlig skudepisode, da en af beboerne i Jakob Erlandsens Gade 10 var involveret i noget, der formentlig har været et "banderelateret" opgør. Det er selvfølgelig først og fremmest en sag for politiet, der da også kom talstærkt til stede, men for at gøre det lettere at identificere ballademagere og voldsmænd (M/K) har Ejendomskontoret med bestyrelsens accept investeret i en digital videoovervågning af opgangen i Jakob Erlandsens Gade 10.

**Knallerter ulovligt anbragt i cykelparkeringerne:** I forbindelse med forårets cykeloprydning har KAB's administration registreret, at der i strid med sikkerhedsforskrifterne er anbragt en del knallerter i de fælles cykelparkeringsområder. Ejendomskontoret er derfor blevet pålagt at sørge for, at disse knallerter fjernes.

**Energimærkerapport fuld af fejl:** Vi har fået en opdateret rapport om Øbro 95's energimærke. Det har vist sig, at den er så fuld af konkrete fejl, at den er helt uanvendelig. Vi har bedt KAB om at tage affære, så vi uden yderligere udgift kan få udarbejdet en korrekt energimærknings-rapport.

### **Forslag om tilladelse til altaner**

KAB har på et tidligt tidspunkt i behandlingen af Projekt 2015 gjort opmærksom på, at der kan være besparelser forbundet med at etablere altaner, når der i forvejen er opstillet stillads i ejendommen. Rådgiverteamet har derfor kontaktet Københavns kommune for at få afklaret holdningen til altaner på gadesiden, og her var svaret meget klart: Kommunen vil kun acceptere forholdsvis smalle altaner og kun, hvis der sættes altaner op til alle lejligheder. Til gengæld er kommunen mere imødekommende over for altaner i gårdmiljøet.

På den baggrund har Benedikte Pio genfremsat sit forslag om at give tilladelse til individuelle altaner under forudsætning af, at altanerne finansieres som individuelle forbedringer med realkreditlån, der afskrives over den enkelte beboers husleje sammen med et bidrag til de forventede vedligeholdelsesudgifter, således at individuelle altaner ikke får økonomiske konsekvenser for andre beboere. Forslaget er vedlagt denne beretning som bilag og skal behandles under punkt 5 på dagsordenen – altså ikke under beretningen og Projekt 2015. Der er i bestyrelsen forskellige holdninger til forslaget, og bestyrelsen har derfor ingen fælles indstilling til forslaget.

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

Christine Andersen, Urbansgade 4

Det er i år Søren Holm, Henriette Pedersen og Claus Valentiner, der er på valg. Alle har erklæret sig parat til genvalg.

På gensyn onsdag den 26. maj.

### **Bestyrelsen**