

Afdelingsbestyrelsens beretning til regnskabs-beboermødet torsdag den 26. maj 2016 kl. 19.30 i Beboerrummet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning forud for beboermødet torsdag den 26. maj kl. 19.30 i Beboerrummet ved siden af vaskeriet. Udover at behandle og tage stilling til regnskabet for 2015, der udviser et underskud på 73.771 kr., ønsker afdelingsbestyrelsen at redegøre for forløbet af Projekt 2015, der p.t. er i den afsluttende fase – efter ca. et halvt års forsinkelse i forhold til den oprindelige tidsplan.

Renteindtægter der forsvandt

Regnskabet for 2015 udviser et underskud på 73.771 kr., selv om både Ejendomskontoret og bestyrelsen har været tilbageholdende med at sætte nye initiativer i gang oven i de meget omfattende arbejder i Projekt 2015. Årsagen til underskuddet kan alene henføres til KAB's administration.

For godt et år siden pralede KAB af sin "professionelle kapitalforvaltning", der havde skaffet indtægter fra renter og kursgevinster på ca. 70 mio. kr. om året i gennemsnit til fordeling blandt de godt 50.000 boliger, der administreres af KAB. Men i 2015 gik renteindtægterne i nul, og dermed forsvandt knap 100.000 kr. fra de budgetterede indtægter. Desuden har det vist sig, at vores naboejendom Kanslergården i de seneste år ved en fejl er blevet pålagt at betale ejendomsskatter for vores børneinstitution, og de penge skal Kanslergården selvfølgelig have refunderet. Det kostede en ekstra udgift i 2015 på knap 50.000 kr. Disse ekstra udgifter/manglende indtægter er i et vist omfang blevet modsvaret af mindre besparelser på en lang række udgiftsposter, så slutresultatet er blevet minus 73.771 kr. Heldigvis havde vi i 2014 et stort overskud, der betyder, at vi kan afskrive underskuddet med det samme.

Der er – som flere gange tidligere – fejl i forretningsførerens påtegning af regnskabet, idet note nr. 2 vedrørende "matrikulær udskillelse af institution" på side 15 i regnskabet omtaler en proces, der for længst er gennemført. Derfor skal denne note fjernes fra regnskabet i den version, der skal underskrives af afdelingsformand Søren Holm.

Under antenneregnskabet optræder et overskud på 2.257 kr., fordi vi efter 10 år er blevet færdige med at afskrive investeringen i kabellægning. Vi vil over for KAB insistere på, at dette overskud på en eller anden måde kan konverteres til indtægt i vores 2016-regnskab, så vi ikke skal betale KAB et administrationsbidrag på knap 5.000 kr. om året for at administrere et overskud på 2.257 kr.

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

Bestyrelsen vil bede KAB om at få optaget et supplerende realkreditlån, der kan dække udgiften til de næste 10 moderniseringer af køkkener og badeværelser, så vi kan begrænse omkostningerne til låneoptagelse til disse aktiviteter, som der nu omsider ser ud til at være grønt lys for – også i praksis.

Vi kan også se, at vores betaling til hjemfaldsydelse fortsat er større end den faktiske betaling, således at vi nu har ophobet en merbetaling på 128.126 kr. På den baggrund mener vi, at der trods risikoen for en vis stigning i betalingen (der afhænger af renteniveauet på flekslån) nu er grundlag for at nedsætte den årlige betaling. Bestyrelsen forestiller sig en reduktion på ca. 20.000 kr. i Budget 2017, der også kan bidrage til at afbøde huslejestigningen den 1. juni pga. udgifterne til Projekt 2015.

Regnskabet er vedlagt denne beretning.

Kaotisk start på Projekt 2015

Da vi i februar 2014 på et ekstraordinært beboermøde vedtog at igangsætte Projekt 2015 med vinduesmaling til gadesiden, udskiftning af taget mod gården med opsætning af solceller, opsætning af solceller på gadesiden mod Urbansgade og Jakob Erlandsens Gade samt modernisering af den samlede vandforsyning, havde bestyrelsen tilrettelagt en tidsplan, der skulle give god tid til udbud, projektering og igangsætning, således at arbejdet kunne være afsluttet omkring 1. november 2015 – i god tid inden frosten for alvor satte ind. Processen skulle startes med et udbud af rådgiveropgaven inden sommerferien, så de bydende rådgivere havde god tid til at sætte sig ind i den komplicerede opgave, og der efterfølgende kunne gennemføres en grundig registrering af de faktiske forhold i boligerne, ligesom der skulle være god tid for hovedentreprenørerne til at byde på opgaven og tilrettelægge selve byggeprocessen.

Desværre ville KAB det anderledes, og gennem hele 2014 blev denne ideelle tidsplan nærmest systematisk undergravet af KAB's administration. Først fik vi ikke besked om tidsfristen for ansøgning om supplerende tilskud fra trækningsretsmidler i Landsbyggefonden. Så lykkedes det os at få en dispensation, så vi ekstraordinært kunne få behandlet en ansøgning på et bestyrelsesmøde i AKB København i juni, hvor vi fik imødekommet vores ansøgning. Men selv om bestyrelsen på beboermødet i maj fik et mandat, der betød, at vi skulle have modtaget et formelt tilsagn fra Landsbyggefonden, før vi måtte sætte gang i udbud af rådgiveropgaven, gik der mere end 4 måneder, før KAB videresendte den formelle ansøgning til Landsbyggefonden. Det betød, at vi først kunne sætte udbud af rådgiveropgaven i gang i november.

Denne forsinkelse på knap et halvt år betød, at hele processen blev forceret. Rådgiverudbuddet skulle afsluttes inden jul, tiden til projektering blev afkortet, og udbuddet af selve byggeopgaven blev også tilrettelagt med kort tidsfrist og en meget snæver tidsplan – alt sammen for at kunne få afsluttet det samlede projekt i slutningen af november 2015.

På den baggrund er det ikke så overraskende, at vi oplevede en meget kaotisk start på selve byggesagen. Det blev heller ikke bedre af, at både rådgiveren NOVA5 og Hovedstatens Bygningsentreprise udskiftede deres projekt- og byggeledere i startfasen. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til over for beboerne i Borgmester Jensens Alle 5 at beklage de meget omfattende gener, som denne kaotiske start medførte. Bestyrelsen har på de månedlige følgegruppemøder stædigt forsøgt at få gennemført nogle procedurer, der ville forebygge lignende fadæser i de øvrige opgange. Der udviklede sig også i starten et noget betændt samarbejdsklima mellem KAB og NOVA5, som bestemt ikke har været til gavn for gennemførelsen

af Projekt 2015, ligesom KAB har insisteret på nogle ret bureaukratiske kommunikationsveje, der også har skabt unødvendige besværligheder undervejs.

Det er bestyrelsens indtryk, at processen gradvis blev mere acceptabel, og selv om projektet undervejs flere gange har sprængt den oprindelige tidsplan, så vi nu er blevet ca. et halvt år forsinket, er arbejdet med at udskifte vandrør m.v. i boligerne efterhånden blevet gennemført på en måde, der har været acceptabel for beboerne, selv om det naturligvis har været forbundet med store gener. Det er også bestyrelsens opfattelse, at de involverede håndværkere generelt har leveret arbejde af god kvalitet. Endelig har vi været heldige med vejret. Der har ikke været meget sne i gården, og der har undervejs været ret få såkaldte vejrligs-dage, hvor håndværkerne ikke har kunnet arbejde udendørs.

Undervejs i processen har det også vist sig, at KAB's projektleder ikke opfattede det som hendes opgave at følge systematisk op på fejl og mangler, idet det efter KAB's opfattelse alene var en opgave for NOVA5's byggeleder at holde Hovedstadens Bygningsentreprise "i ørene". Heldigvis lykkedes det for bestyrelsen at få anerkendt, at Dion som repræsentant for Øbro 95 fik en mere aktiv rolle i den samlede proces, og selv om det har kostet overarbejdsbetaling til Dion, er det de bedste penge, som vi har givet ud i projektet. Bestyrelsen vil gerne benytte denne skriftlige beretning til at udtrykke sin uforbeholdne anerkendelse for den kæmpe indsats, som Dion har udført med at holde kontakt til beboerne, så alle fik den bedst mulige behandling, sikre at de vigtige varslinger om kommende arbejder i boligerne blev uddelt på det rigtige tidspunkt til de rigtige beboere, registrere og dokumentere fejl og mangler og meget meget mere. Projekt 2015 havde været ilde faren, hvis vi ikke havde haft en kapacitet som Dion til rådighed.

Sammenfattende kan vi sige, at processen har været stærkt utilfredsstillende primært pga. administrative fejl og svigt i KAB og et meget moderat engagement fra NOVA5 som rådgiver – for nu at udtrykke det diplomatisk. Til gengæld har projektet medført store forbedringer af vores vandforsyning, ligesom kritiske forhold i konstruktionen er blevet rettet op. Vi forventer derfor, at vi efter dette meget besværlige år vil få en længere periode med langt færre konkrete problemer med bygningen og nogle besparelser på fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Søren Holm vil i den mundtlige beretning give en opdateret status for Projekt 2015, mens Dion er indstillet på at præsentere et foto-show, der kan give jer et indtryk af, hvad der er gennemført, og hvad vi har opnået.

Bestyrelsen er indstillet på at evaluere den meget utilfredsstillende proces sammen med KAB's administration, når projektet er endeligt afsluttet.

Stadig usikkerhed om konsekvenser for huslejen

Bestyrelsen havde håbet, at vi gennem optagelse af et forhåndslån på et tidspunkt, hvor renten var fordelagtig, tidligt kunne få sikkerhed for konsekvenserne for den fremtidige husleje. Men KAB ønskede ikke at være med, og AKB Københavns organisationsbestyrelse afviste uden begrundelse at give KAB og afdelingsbestyrelsen mandat til at optage et sådant forhåndslån, hvis det var til fordel for beboerne.

Vi har på den baggrund indgået et kompromis med KAB om at fremskynde låneoptagelsen, så det bliver renteniveauet den 1. juni, der kommer til at bestemme, hvad den fremtidige husleje bliver. Der er i slutningen af februar varslet en foreløbig huslejeforhøjelse pr. 1. juni på 8,65 %, knap 3 procent lavere end i det mandat, som bestyrelsen fik på beboermødet i februar 2015.

Den foreløbige opgørelse af de faktiske udgifter til Projekt 2015 tyder på, at vi kan holde os nogenlunde inden for dette niveau, men vi ved det først med sikkerhed, når realkreditlånet er endeligt optaget den 1. juni. Samtidig har bestyrelsen været meget forsigtig i vurderingen af de besparelser på det fælles elforbrug, vand- og varmekonsum, som vi opnår gennem forbedringerne i Projekt 2015.

Det er vanskeligt på dette tidspunkt at forudsige, hvor store disse besparelser bliver. Men for elregningerne vil de 92 beboere, der er gået med i den fælles elforsyning, opnå en besparelse på 468 kr. om året i netabonnement til Radius Elnet (tidligere DONG Energy Distribution) samt en gevinst fra solcelleproduktionen på 3-5 kr. om året pr. kvadratmeter, i alt ca. 1.000 kr. om året i gennemsnit. På beboermødet den 26. maj skal vi tage stilling til et forslag fra bestyrelsen om, hvordan vi tilrettelægger den fremtidige afregning af elforbruget. Det vil ske under pkt. 5 på dagsordenen. Forslaget fra bestyrelsen er vedlagt denne beretning.

Det er bestyrelsens ønske, at den endelige regulering af huslejen efter Projekt 2015 bliver gennemført i forbindelse med den huslejeregulering pr. 1. januar 2017, der følger af Budget 2017, som vi skal tage stilling til på et beboermøde i september.

Andre sager

Under Projekt 2015 har gården været temmelig ufremkommelig, og vi har været meget plaget af både byggeplads og byggeaffald i gården, fordi Københavns kommune ikke ville give os tilladelse til at etablere byggeplads på gadeniveau. Det har selvsagt gjort det mere besværligt at komme af med affald og lignende, men når entreprenøren har fået ryddet endeligt op, og der er gjort rent på trapperne, vil bestyrelsen henstille til alle beboere om at være omhyggelige med at placere affald i de rigtige containere. Der er trangt med plads i container-rummet, og City Renovation er ikke altid lige opmærksom på, hvornår genbrugs-containerne bør tømmes. Men jo bedre vi selv er til at sortere, og jo mindre vi smider omkring os med affald, jo mindre ekstra arbejde vil der være for Dion. Vi vil også appellere til de beboere, der afleverer ting, der kan genbruges af andre, til at placere disse ting på den hylde, der er beregnet til det, i stedet for at placere tingene oven på genbrugs-containerne, fordi det gør det mere besværligt for andre beboere at aflevere affald til genbrug.

Bestyrelsen har efter indstilling fra Dion besluttet at udskifte vores låsesystem på hoveddøre til opgangene mod gaden samt kælderdøre og loftsindgange. Det skyldes, at det nuværende system er forældet og behæftet med sikkerhedsmæssige risici. Det nye system, der bliver etableret efter sommerferien, kaldes Saldo og består af en elektronisk brik. Systemet gør det muligt hurtigt at omprogrammere beboernes hovednøgle, hvis en brik går tabt, ligesom det bliver meget nemmere

for håndværkere at operere i ejendommen. Systemet har med godt resultat været testet enkelte steder i ejendommen i det seneste års tid.

Der er kommet et forslag om at give tilladelse til at holde én mindre hund i ejendommen. Dette forslag, der også er vedlagt beretningen, skal behandles under pkt. 5 på dagsordenen. Bestyrelsen indstiller, at forslaget om model for elafregning behandles som det første forslag under pkt. 5.

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 Steen Hartvig Jacobsen og Christine Andersen, der er på valg. Begge har erklæret sig parat til genvalg.

På gensyn torsdag den 26. maj.

Bestyrelsen