



Til beboerne i Øbro 95!

Østerbro den 26. februar 2016

Efter et meget langvarigt og til tider problematisk forløb af Projekt 2015 begynder projektet så småt at nærme sig sin afslutning. Bestyrelsen har fået forelagt en revideret tidsplan, der sigter efter, at projektet er afsluttet i midten af april. Bestyrelsen har på det seneste følgegruppemøde for Projekt 2015 aftalt med KAB, at der hurtigst muligt optages et realkreditlån til at finansiere den del af Projekt 2015, som ikke kan dækkes af opsparede midler på langtidsplanen og tilskuddet fra Boligselskabernes Landsbyggefond. På grundlag af den seneste budgetopfølgning er dette finansieringsbehov anslået til 22 mio. kr., og bestyrelsen har besluttet, at der skal varsles en ekstraordinær huslejestigning pr. 1. juni 2016 for at kunne dække de løbende ydelser på dette realkreditlån.

KAB har beregnet den årlige låneydelse til 1.155.000 kr. Men da vi i Projekt 2015 gennemfører flere opgaver, der indtil nu har været planlagt finansieret over langtidsplanen, kan vi reducere henlæggelserne til langtidsplanen med 575.000 kr. om året. Samtidig vil vi opnå nogle besparelser på det fælles elforbrug i Øbro 95, fordi en del af forbruget i fremtiden vil blive dækket af solcelleanlægget, og formentlig også på vandforbruget, efter at vi har fornyet den samlede vandinstallation i ejendommen. Disse besparelser har bestyrelsen forsigtigt anslået til 75.000 kr. Det samlede regnestykke ser derfor således ud sammenlignet med det mandat, som bestyrelsen fik på det ekstraordinære beboermøde i februar 2015:

Udgiftspost	Mandat fra februar 2015	Grundlag for huslejestigning
Ydelse på realkreditlån	1.230.000 kr.	1.155.000 kr.
Besparelse på driftsbudgettet	560.000 kr.	650.000 kr.
Huslejestigning pr. 1. juni 2016	670.000 kr.	505.000 kr.
Huslejestigning pr. m ² om året	54,19 kr.	40,85 kr.
Huslejestigning i procent	11,5 %	8,65 %

Sammen med denne informationskrivelse uddeles det officielle varsel om huslejestigning pr. 1. juni 2016. Da denne stigning ligger pænt under det niveau, der var indeholdt i mandatatet fra februar 2015, har bestyrelsen i forståelse med KAB afgjort, at der ikke er behov for at indkalde til et ekstraordinært beboermøde for at godkende det reviderede budget pr. 1. juni 2016.

Bestyrelsen er tilfreds med, at det indtil nu er lykkedes at holde de økonomiske konsekvenser af Projekt 2015 på et niveau, der er lavere end forventet, da projektet blev vedtaget. Vi kan dog endnu ikke give nogen garanti for, at de endelige udgifter bliver præcis som beskrevet ovenfor. Det afhænger bl.a. i høj grad af renteniveauet for fastforrentede 30-årige lån, som har svinget en hel del i det seneste år. Så den endelige udgift til finansiering af Projekt 2015 kan både blive lidt højere og lidt lavere. Bestyrelsen vil arbejde for, at den regulering i forhold til den endelige finansiering, der er omtalt i varslingen af huslejestigningen, bliver gennemført i forbindelse med Budget 2017, som bestyrelsen forelægger til beslutning på beboermødet i september 2016.

Når solcelleanlægget bliver sat i drift i løbet af foråret 2016, skal vi omlægge vores elforsyning til fælles elindkøb for at få den størst mulige gevinst af solcelleanlæggets elproduktion. Læs om konsekvenserne heraf på bagsiden.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen Øbro 95