

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om 2019-regnskabet og andre aktuelle forhold i Øbro 95

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning med en gennemgang af 2019-regnskabet og andre aktuelle emner i Øbro 95. Under normale forhold skulle regnskabet have været behandlet på et ordinært afdelingsmøde i maj, men organisationsbestyrelsen i AKB København har efter krav fra regering og Folketinget aflyst alle forårets afdelingsmøder og andre større forsamlinger i boligorganisationen.

Regnskabet er efter revision blevet godkendt af afdelingsbestyrelsen, men vil blive optaget som et særskilt dagsordenspunkt på næste ordinære afdelingsmøde, der forhåbentlig kan gennemføres til september, hvor vi også skal tage stilling til budgettet for 2021. Regnskabet uddeles sammen med denne beretning.

Tredje regnskab i træk med stort overskud

Regnskabet for 2019 er det tredje i træk, hvor det er lykkedes at skabe et stort overskud, denne gang på 237.056 kr. Det betyder, at der med udgangen af 2019 er et opsamlet overskud på 618.427 kr., som skal fordeles over de kommende 3 år, dvs. 2021, 2022 og 2023. Konkret medfører det, at der til budgettet for 2021 vil være ca. 206.000 kr. til disposition udover leje- og renteindtægter, svarende til ca. 10.000 kr. mere at disponere over end til det igangværende 2020-budget. Det er derfor forventningen hos både afdelingsbestyrelsen og hos ejendomsleder Dion Madsen, at vi også for 2021 kan undgå at sætte huslejen i vejret.

Af den foreløbige udgave af Øbro 95's langtidsplan for planlagte vedligeholdelsesarbejder i de kommende 20 år fremgår, at der på intet tidspunkt vil være en kritisk mangel på likviditet. Laveste likviditet i denne periode er beregnet til knap 2 mio. kr. på konto 120 (opkrævning) og konto 116 (forbrug).

Sidste år brugte vi ca. 90.000 kr. mindre end budgetteret foruden de 40.000 kr., som vi havde afsat til uforudsete udgifter. Da Ejendomskontoret tidligt i 2019 kunne forudse, at der sandsynligvis ville komme besparelser på den samlede drift, har afdelingsbestyrelsen endda godkendt, at Ejendomskontoret i 2019 har gennemført ekstra vedligeholdelsesarbejder (konto 115) for ca. 76.000 kr. sidste år.

De vigtigste besparelser på driftsbudgettet har været på vandforbruget (konto 107), der er ca. 42.000 kr. lavere, administrationsbidraget til KAB og AKB København (konto 112) har været ca. 14.000 kr. mindre. Omlægning af vores realkreditlån (konto 125), der finansierede Projekt 2015, har medført en besparelse på ca. 36.500 kr. En række mindre besparelser på konto 119 (Diverse) har været på ca. 26.000 kr. De samlede netto-driftsbesparelser løber op i ca. 130.000 kr.

På indtægtssiden har vi fået en større lejeindtægt fra vores erhvervslejemål i kælderen på ca. 54.000 kr., men lejeindtægter fra diverse kælderlokaler, især lokalet bag varmecentralen, har været ca. 26.000 kr. lavere. Indtægterne fra driften af vores beboervaskeri har været ca. 20.000 kr. lavere end budgetteret. En del af denne indtægtsnedgang stammer sandsynligvis fra den halverede pris på tørretumblerne i timerne kl. 10-16, som vi har indført for at få et større egetforbrug fra solcellerne på taget. Endelig er det lykkedes KAB's kapitalforvaltning at øge renteindtægterne fra vores opsparing med ca. 94.000 kr. De samlede driftsindtægter har været ca. 125.000 kr. større end budgetteret.

Med nogle justeringer på forskellige poster fra tidligere regnskaber m.v. på knap 20.000 kr., ender vi med et **samlet overskud på 237.056 kr. for 2019.**

Hvis der er beboere, der har spørgsmål til regnskabet, kan I kontakte Ejendomskontoret på tlf. 25 67 10 66 eller mail: info@oebro95.dk. Så vil vi forsøge at besvare dem hurtigst muligt.

Velfungerende lokal administration

Afdelingsbestyrelsen har sammen med vores kolleger i Kanslergården gennem 2019 forhandlet med KAB's administrative ledelse om at udvikle det mest hensigtsmæssige administrative samarbejde mellem de to boligafdelinger under AKB København. Der har været et pres fra organisationsbestyrelsen i AKB København for at opnå administrative besparelser gennem et stærkere lokalt samarbejde. Da det viste sig, at vi ikke kunne blive enige om rammerne for et sådant samarbejde med Øbrohus og Kirsteinsgade, der er de andre boligafdelinger på Østerbro under AKB København, valgte vi i stedet at styrke samarbejdet med Kanslergården.

Forhandlingerne med KAB resulterede i en aftale om at styrke den lokale selvbestemmelse i de to boligafdelinger ved fra 1. januar 2020 at opgradere den lokale administration til en såkaldt ejendomsleder-model i stedet for den driftsleder-model, der havde fungeret i 2019. I praksis betyder det, at Dion Madsen som ejendomsleder kan tage flere beslutninger og gennemføre flere lokale administrative opgaver uden først at indhente godkendelser i den lidt tunge administration hos KAB.

I ejendomsleder-modellen indgår, at Dion er forfremmet til ejendomsleder og dermed indgår i det samlede lederteam i KAB's kundecenter D. Jesper, der primært arbejder med administrative og praktiske opgaver i Kanslergården, er udnævnt til ejendomsleder, og så fik vi pr. 1. februar tilknyttet Rasmus som servicemedarbejder-elev. Rasmus deler sine timer mellem de to boligafdelinger. Vi har også i det meste af 2020 en mindre andel i en anden elev Bo, som primært arbejder i Øbrohus og Kirsteinsgade. Fra 1. maj ophører vores samarbejde med det private rengøringsfirma, der har taget sig af trappevask, men som ikke altid har leveret den kvalitet, som vi havde aftalt. I stedet har Ejendomskontoret fastansat en af rengøringsfirmaets medarbejdere, Frank Larsen, som i fremtiden løser disse rengøringsopgaver i både Kanslergården og Øbro 95.

Det er afdelingsbestyrelsens vurdering, at vi med disse ændringer har opnået en både mere dynamisk og robust lokal administration. Der bliver flere medarbejdere til at løse de løbende opgaver, og driften kan indrettes mere fleksibelt. Det er samtidig vores erfaringer fra driften i 2019, at Dion og Jesper er utrolig gode til at få meget ud af vores huslejekroner. Så vi får en velfungerende lokal administration, en høj vedligeholdelsesstandard og en stabil lav husleje. Det er bestyrelsen godt tilfreds med.

Coronakrisen har som bekendt ikke kun medført, at vi har været nødt til at aflyse det ordinære afdelingsmøde i maj, men også at personlige henvendelser på Ejendomskontoret er indstillet i en periode. Alle beboere kan stadig kontakte Ejendomskontoret på Dions mobilnummer 25 67 10 66 for at få løst aktuelle opgaver. Ejendomskontoret vil uddele en beboerinformation, når forholdene forhåbentlig inden alt for længe gradvis kan normaliseres. Husk at Ejendomskontoret har opsat håndsprit i containerrummet, så vi kan mindske smittefaren, når vi afleverer affald.

Altan-projektet skrider planmæssigt frem

Vi har i bestyrelsen besluttet at tilknytte altanspecialist John Junker Jepsen fra firmaet AB Clausen som rådgiver på altanprojektet for at sikre, at projektet gennemføres i den bedst mulige tekniske og arkitektoniske kvalitet. John Junker Jepsen har efter aftale indhentet et kontroltilbud til det oprindelige tilbud fra Altana, og det viste sig at være en rigtig god ide, da det nye tilbud fra Altan.dk er mere end 300.000 kr. billigere. AB Clausen tager sig også af ansøgninger til Københavns

kommune, der skal godkende projektet ad to omgange. Det er bestyrelsens forventning, at den praktiske opsætning af altanerne kan starte i foråret 2021.

Det er fortsat bestyrelsens strategi, at alle udgifter, der er forbundet med opsætning af altaner, herunder nødvendige midlertidige ændringer i gården, pålægges de beboere, der får opsat altan, sådan som det er besluttet på afdelingsmøderne. Vi arbejder dog stadig sammen med Ejendoms-kontoret og gårdudvalget om at udnytte de udgifter, der er afsat i altanprojektet til ændringer i gårdrummet, så rationelt som muligt. Så alle beboere – og ikke kun de kommende altanlejere – oplever en forbedring af gårdmiljøet.

På det kommende afdelingsmøde vil bestyrelsen også fremlægge et forslag til tillæg til husordenen, der sætter rammerne for, hvordan altanlejerne kan og må benytte deres altaner, så andre beboere ikke oplever gener.

Solcelleanlægget en beboerøkonomisk gevinst

Solcelleanlægget på vores tag har nu været i drift i mere end 3½ år, og det er nu muligt at evaluere driften på grundlag af flere års resultater. Da vi besluttede at etablere anlægget i tilknytning til Projekt 2015, var det med en forventning om, at det ikke ville medføre en nettoudgift for beboerne, men at vi ville få en mere miljøvenlig elforsyning til en samlet lidt lavere udgift. Det indgik i dette beslutningsgrundlag, at AKB København bevilgede et ekstra tilskud fra trækningsretsmidlerne i Landsbyggefonden på ca. 1,5 mio. kr. til at holde anlægsudgifterne nede.

Da vi ansøgte Energinet om at få bevilget en garanteret afregningspris for den del af elproduktionen, som vi ikke selv kan bruge, når den produceres, var en af betingelserne, at der ikke måtte ydes tilskud fra andre offentlige midler. Tilskuddet fra Landsbyggefonden er derfor blevet målrettet udskiftningen af taget mod gården, mens anlægsudgiften til solcelleanlægget indgår i Projekt 2015-omkostningerne uden anlægstilskud. Energinet betaler os 1,02 kr./kWh i perioden juli 2016 til juni 2025, og derefter 40 øre/kWh i de følgende 10 år. Bevillingen fra Energinet har betydet en indtægt fra elsalg på 21.930 kr. om året i gennemsnit i perioden 2017-2019.

Bestyrelsen har forsøgt at beregne, hvordan driften af solcelleanlægget har påvirket både Øbro 95's driftsregnskaber og beboernes private elregninger. Der indgår flere forskellige mellemregninger, og det er i praksis umuligt at gøre økonomien op helt præcist. Men her giver vi nogle hovedlinjer i den samlede solcelle-økonomi.

I udgifterne på driftsregnskaberne indgår en forholdsmæssig andel af de realkreditlån, som vi optog i 2016 for at medfinansiere Projekt 2015. Desuden er der udgifter til service, abonnement hos vores elhandler Energi Danmark, og betaling af en såkaldt netrådighedstarif til RADIUS Elnet for den del af elproduktionen, som vi bruger til beboervaskeri, elevator drift, varmecentral, fælles belysning m.v. Disse udgifter har vi beregnet til ca. 190.000 kr. om året i gennemsnit for de 3 år.

På driftsregnskaberne har vi opnået en besparelse på elindkøb fra Energi Danmark på ca. 45.000 kWh om året, svarende til knap 100.000 kr. – altså en årlig merudgift på ca. 90.000 kr.

Til gengæld er beboernes eludgift blevet lavere, hvis man fortsat bruger nogenlunde samme antal kWh om året. Vi opkræver sammen med huslejen et beløb på 2,20 kr./kWh for det månedlige elforbrug. Fra dette beløb fratrækker vi den såkaldt "sol-rabat", der stammer fra elsalget til Energinet og fra besparelsen fra det elforbrug i boligerne, som kommer fra solcelleanlægget. Sol-

rabatten opgøres (ligesom udgifterne) pr. m² boligareal og modregnes i eludgiften måned for måned. På huslejeopkrævningen står den samlede udgift angivet som "forbrugsafregning".

For de 3 år har sol-rabatten i gennemsnit været på 5,8 kr./m² om året, svarende til 71.430 kr. Da vi som beboere også skal betale netrådighedstarif af vores andel af solcelle-elproduktionen, bliver besparelsen fra solcelleproduktionen på ca. 64.000 kr. om året i gennemsnit. Hertil kommer, at alle beboere sparer 468 kr. om året, fordi vi ikke længere skal betale netabonnement til RADIUS Elnet. Det svarer til ca. 45.000 kr.

Som konklusion kan vi derfor gøre op, at vi over huslejen betaler ca. 90.000 kr. mere om året, mens vi som beboere sparer i alt ca. 119.000 kr. om året i gennemsnit på vores private eludgifter. Hvis der er beboere, der ønsker at se de mere detaljerede beregninger, kan Ejendomskontoret udlevere disse beregninger.

Som gennemsnit i de 3 år i perioden 2017-2019 har solcelleanlægget produceret ca. 89.000 kWh om året. Det svarer meget præcist til den simulering, som Gaia Solar lavede til sit tilbud i 2015.

Bestyrelsen har fået undersøgt, om det kan betale sig at supplere solcelleanlægget med et batterilager i gården ved container-bygningen. Det ville betyde, at vi kan bruge mere af vores egen produktion selv, og at vi kan ca. halvere elindkøbet fra Energi Danmark i de timer (kl. 17-20 fra oktober-marts), hvor elprisen er særligt høj. Men en nærmere beregning viser, at det med de nuværende priser ikke kan betale sig.

Vi har også startet undersøgelser af betingelserne for at oprette en lokal deleordning for smarte elcykler. De dele-elcykler, som Bycykelfonden udbyder bl.a. ved S-togs stationer og metrostationer, er noget klodsede i design og lidt tunge at benytte. Men det er muligt, at vi ved at købe nogle smartere elcykler og oprette en reservations- og betalingsordning, der svarer til vores beboervaskeri, kan indrette en fleksibel og rationel deleordning. Det arbejder Ejendomskontoret videre med, så vi forhåbentlig kan lægge et forslag frem på det næste afdelingsmøde.

Bestyrelsens sammensætning

Afdelingsbestyrelsen har i det forløbne år bestået af

Søren Holm (formand), Urbansgade 2

Steen Hartvig Jacobsen, Østerbrogade 95

Henriette Pedersen, Urbansgade 4

Christine Andersen, Urbansgade 4

Niels Peter Ravn, Østerbrogade 95 (indtrådt i årets løb, efter at Claus Valentiner er trådt ud)

Det er i år Steen Hartvig Jacobsen, Christine Andersen og Niels Peter Ravn, der skulle have været på valg på afdelingsmødet. Da dette er blevet aflyst pga. coronakrisen, fortsætter deres mandat, indtil der på ny kan gennemføres et afdelingsmøde med valg på dagsordenen. Steen Hartvig Jacobsen og Niels Peter Ravn er villig til genvalg. Da Christine Andersen har meddelt, at hun ikke ønsker at genopstille, opfordrer bestyrelsen interesserede beboere til at stille op ved det næste ordinære afdelingsmøde.

Bestyrelsen