

## Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om 2020-regnskabet m.v.

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning med en gennemgang af 2020-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 igen aflyst alle forårets afdelingsmøder og andre større forsamlinger i boligorganisationen.

Regnskabet er efter revision blevet godkendt af afdelingsbestyrelsen, men vil blive optaget på dagsordenen for næste ordinære afdelingsmøde, der forhåbentlig kan gennemføres til september. Regnskabet uddeles sammen med denne beretning.

### Fortsat stort overskud på regnskabet

Regnskabet for 2020 er det fjerde i træk med stort overskud, denne gang på 172.761 kr. Det betyder, at der med udgangen af 2020 er et opsamlet overskud på 595.187 kr., hvoraf en tredjedel må bruges næste år. På budgettet for 2022 vil der derfor være knap 200.000 kr. til disposition udover leje- og renteindtægter.

Af den foreløbige udgave af Øbro 95's langtidsplan for planlagte vedligeholdelsesarbejder i de kommende 20 år fremgår, at der på intet tidspunkt vil opstå mangel på likviditet. Laveste likviditet i denne periode er beregnet til knap 2 mio. kr.

Sidste år brugte vi ca. 78.000 kr. mindre end budgetteret foruden de 40.000 kr., som vi havde afsat til uforudsete udgifter. De vigtigste besparelser på driftsbudgettet har været på vandforbruget (konto 107), der er ca. 40.000 kr. lavere, administrationsbidraget til KAB og AKB København (konto 112) har været ca. 14.000 kr. mindre. De fælles energiudgifter (el og varme) har været ca. 20.000 kr. lavere.

Omlægning af vores realkreditlån (konto 125), der finansierede Projekt 2015, til en rente på 0.5% har medført en besparelse på ca. 117.000 kr. på konto 125. Til gengæld optræder der en driftsudgift på 50.243 kr. på konto 126, der hænger sammen med, at der endnu ikke er optaget et realkreditlån til finansiering af de individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser. En række mindre besparelser på konto 119 (Diverse) har været på ca. 30.000 kr. De samlede netto-driftsbesparelser løber op i ca. 130.000 kr.

Vi har haft et ekstraordinært tab på fraflytning, da vores murer-erhvervslejer gik konkurs, og der opstod et lejetab på ca. 40.000 kr. En del af dette tab er modvirket af øgede lejeindtægter fra Teater Hund, der nogle måneder senere overtog lejemålet. Den ekstra indtægt kan ses på konto 201 (erhverv) under indtægter, og den er allerede indarbejdet i det nuværende budget for 2021. Herudover har renovation (109) og forsikring (110) været ca. 27.000 kr. dyrere end budgetteret, og Ejendomskontoret har overskredet budgettet (konto 114 og 115) med ca. 14.000 kr.

Indtægterne fra driften af vores beboervaskeri har været ca. 18.000 kr. lavere end budgetteret, mens indtægter fra kælderlokaler har været ca. 25.000 kr. mindre. Begge dele er der allerede

taget højde for i 2021-budgettet. Det er lykkedes KAB at øge renteindtægterne fra vores opsparing med ca. 60.000 kr. De samlede driftsindtægter har været ca. 53.000 kr. større end budgetteret.

Med nogle justeringer på forskellige poster fra tidligere regnskaber ender vi med et **samlet overskud på 172.761 kr. for 2020.**

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**

Siden begyndelsen af 2020 har vi lokalt haft et administrativt samarbejde mellem Øbro 95 og Kanslergården med større lokal selvbestemmelse i de to boligafdelinger. Vi opgraderede den lokale administration til en såkaldt ejendomsleder-model i stedet for den driftsleder-model, der havde fungeret tidligere. I praksis har det betydet, 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.

Den samlede bemanning har i 2020 været på 4 fastansatte medarbejdere og en elev. Vores lokale administration har indtil nu fået et løntilskud til en af de 4 medarbejdere fra kommunen. Det ophører i 2022, hvor medarbejderen bliver fastansat på normale overenskomstmæssige vilkår. Det giver en større lønudgift, men det modsvares af en besparelse, når aftalen med vores elev løber ud i foråret 2022. Så samlet vil personaleudgifterne stort set være de samme – bortset fra den generelle lønregulering. Både Øbro 95 og Kanslergården har haft stor glæde af, at vi i 2020 fastansatte den rengøringsmedarbejder, der ellers havde vasket trapper for et eksternt rengøringsfirma. Denne ændring har efter afdelingsbestyrelsens opfattelse fungeret glimrende. Vi har nok aldrig tidligere haft så flot en kvalitet i rengøringen.

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 har været indstillet. 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 kan normaliseres i løbet af efteråret, når vi alle sammen er blevet vaccineret mod Covid-19.

### **Altan-projektet skrider trods alt frem**

Bestyrelsen havde håbet, at de interesserede altan-beboere i dette forår havde kunnet få fornøjelse af deres nye altan. Sådan skulle det desværre ikke gå, og hovedansvaret herfor ligger på den meget tunge administration i Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning. For tiden har vi to ansøgninger liggende hos kommunen: Dels en tilladelse til at optage et realkreditlån til finansiering af altanerne, som de kommende altan-lejere betaler alle ydelser på i de næste 30 år, dels en ansøgning om byggetilladelse, så vi kan få lov til at opsætte altanerne.

Altan.dk, der skal udføre projektet, har for nylig aflagt besøg hos beboere på 3. og 4. sal for at få afklaret de konkrete betingelser for at fastgøre altanerne på de etager, men ellers er der ikke sket

det store. Vi har med en vis bekymring fulgt den ansvarlige borgmesters absurde kampagne mod altaner i københavnske lejligheder, men hun genopstiller ikke til november, så forhåbentlig får vi en mindre rabiat politisk leder af Teknik- og Miljøforvaltningen i det nye år.

Bestyrelsen håber fortsat, at det bliver muligt at starte altanprojektet fysisk, så snart vejret tillader det i 2022. Men vi tør efterhånden ikke længere give nogle garantier. Hvis det lykkes at få de nødvendige tilladelser, skal vi også forsøge at optimere samspillet mellem planerne om at renovere legepladsen, de nødvendige midlertidige ændringer i gården pga. arbejdet fra lift, og hvilke andre ønsker vi måtte have til udvikling af gårdmiljøet. Det bliver der forhåbentlig lejlighed til at drøfte til september.

På det kommende afdelingsmøde vil bestyrelsen også fremlægge et forslag til tillæg til husordenen, der sætter rammerne for, hvordan altanbeboerne kan og må benytte deres altaner.

### **Bedre information om elforbrug og solcelleproduktion**

Som vi omtalte sidste år, har solcelleanlægget på tagene faktisk været en rigtig god forretning. Vi har sparet omkring 110.000 kr. om året i alt (både det fælles elforbrug vi betaler over huslejen og vores private eludgifter til forbrug og abonnementer). Til gengæld har Ejendomskontoret i samarbejde med KAB overtaget opgaven med at registrere og afregne vores personlige elforbrug. Det er indtil nu foregået på den måde, at Dion omkring den 1. i hver måned er gået rundt på ejendommen med sin computer og indsamlet oplysninger fra de fjernaflæste elmålere om den seneste måneds forbrug. Derefter har Dion beregnet og vores formand Søren Holm løbende kontrolleret, hvor meget vi hver især skal betale for elforbrug, og hvor meget der – især i sommerhalvåret – kan modregnes i vores såkaldte sol-rabat, dvs. vores forholdsmæssige andel af indtægterne fra solcelleanlægget.

Det er en proces, der har fungeret upåklageligt i alle årene. Men vi har manglet at aflægge et såkaldt elfordelingsregnskab hver tredje måned, og med det overordnede administrative ansvar for både Øbro 95 og Kanslergården vil det være en god ide at aflaste Dion for disse opgaver. Derfor har vi indgået en aftale med IT-firmaet Enyday, der kan håndtere en automatisk indsamling af forbrugsdata, data om solcellernes elproduktion samt udarbejde det månedlige betalingskrav, som indsendes til KAB og opkræves sammen med huslejen. Samtidig kan Enyday hver måned lave en personlig informativ oversigt over hver enkelt beboers elforbrug og sol-rabat og på den måde opfylde myndighedernes krav om regelmæssigt at aflægge elfordelingsregnskab.

For at være sikker på, at vi på denne automatiserede måde opnår den samme præcise opgørelse af vores månedlige nettoudgifter til elforbrug som hidtil, har bestyrelsen aftalt med Enyday, at vi gennemfører en prøveperiode på et par måneder, hvor Dion og Søren fortsætter som hidtil, så vi kan sammenligne vores hidtidige metode med den nye fremgangsmåde. Når vi har fået afklaret, at der er nogenlunde samme præcision, er det tanken, at opgaven overlades til Enyday, som også vil sørge for at forbedre den visuelle oversigt over solcellernes elproduktion time for time, som vi kan følge på vores hjemmeside, [www.oebro95.dk](http://www.oebro95.dk).

Udgifterne til denne omlægning kan vi betale af de 224.002 kr., som i regnskabet er anført i note 31 om konto 419 "El regnskab" på side 14. Det er et beløb, som vi har sparet i forbindelse med omlægningen til egen elforsyning. Så den mere effektive håndtering af data om elforbrug og produktion vil ikke påvirke vores driftsudgifter i første omgang.

### **Andre emner**

Under den igangværende renovering af Østerbrogade har vi for alvor kunnet mærke, hvilke gener det medfører, når antallet af parkeringspladser reduceres dramatisk i vores nærområde. Flere af de mest indflydelsesrige partier i Københavns Borgerrepræsentation har op til kommunalvalget i november varslet, at der vil ske markante forringelser for københavnske bilister. Beboerlicensen bliver formentlig sat op (igen), og antallet af gadeparkeringspladser vil blive reduceret.

På den baggrund har afdelingsbestyrelsen sammen med Ejendomskontoret undersøgt de praktiske muligheder for at etablere en deleordning med elcykler, som stilles til rådighed for beboere og medarbejdere. Tanken er, at restbeløbet af de 224.002 kr. kan være med til at finansiere indkøb af cykler og udvikling af et reservations- og betalingsystem, så vi kan reservere dele-cyklerne på samme måde som vaskemaskinerne og betale sammen med huslejen. Deleordningen skal efter vores opfattelse være brugerfinansieret, så den ikke kommer til at påvirke den daglige drift økonomisk. Der vil være udgifter til forsikring og vedligeholdelse, mens udgifterne til cyklernes elforbrug næppe bliver mærkbare. Vi kommer med et udspil til den konkrete ordning til september-mødet, og cyklerne vil under alle omstændigheder blive smartere at benytte end Bicykel Fondens noget klodsede hvide cykler.

Vi har en post på vores 20-årige langtidsplan for planlagte vedligeholdelsesopgaver, der skal finansiere udgifter til gennemtærede faldstammer. Det har indtil nu været rigeligt til at dække de løbende udgifter. Men nu begynder de fleste af faldstammerne for alvor at trænge til fornyelse. I den forbindelse har bestyrelsen sammen med Ejendomskontoret startet nogle overvejelser om, hvorvidt vi skal benytte det store indgreb i badeværelserne til at gøre disse mere tidssvarende, miljøvenlige og ældreegnede, f.eks. ved at udskifte badekar med brusekabine. Det er også et spørgsmål, om vi skal tage en opgang ad gangen og betale over vores langtidsplan (kræver forøget opsparing på konto 120), eller om vi skal udarbejde et samlet projekt, der så finansieres med et realkreditlån (udgifter til renter og afdrag). Det regner vi også med at komme med et udspil om til september-mødet.

### **Bestyrelsens sammensætning**

Afdelingsbestyrelsen har i det forløbne år igen 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

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

Med venlig hilsen

**Bestyrelsen**