

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om Budget 2021 m.v.

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning, der som tidligere meddelt udsendes sammen med budgettet for 2021. På grund af de restriktioner, som regeringen har indført som følge af corona-epidemien, har afdelingsbestyrelsen besluttet at aflyse det ordinære afdelingsmøde om budgettet, da der pga. arealkrav ikke kunne deltage mere end 20 beboere i mødet.

Budget 2021: Heller ingen huslejestigning den 1. januar 2021

I det budget, som omdeles sammen med beretningen, er der følgende væsentlige ændringer i forhold til dette års budget:

Konto 107 – Vandforbrug: Vi kan se af forbruget i 2019, at vi faktisk bruger mindre vand end forudset i dette års budget. Derfor er det forsvarligt at sætte vandudgiften ned med 48.000 kr.

Konto 114 – Renholdelse: Denne konto dækker over lønudgifterne til medarbejderne fra Ejendomskontoret. Vi deler medarbejdere med Kanslergården, og denne post stiger med 2,7%. Vi har sammen med Kanslergården fastansat en af medarbejderne fra det firma, der tidligere udførte trappevask, og det har frigjort ressourcer til en grundigere rengøring.

Konto 120 – Henlæggelser til langtidsplan: Vi har øget opsparingen til vores fremtidige udgifter til vedligeholdelse og fornyelser med 75.000 kr. Det hænger sammen med, at Ejendomskontoret nu vurderer, at der i de kommende år bliver brug for at indlede udskiftning af faldstammer i badeværelserne. Læs mere herom senere i beretningen.

Konto 125 – Afskrivning på Projekt 2015: De årlige ydelser på det realkreditlån, der har finansieret størstedelen af vores store renoveringsprojekt i 2015-16, er blevet reduceret med 68.000 kr., efter at KAB har udnyttet det lave renteniveau til at omlægge vores lån. Det har bidraget til, at vi uden huslejeforhøjelse har kunnet øge vores henlæggelser på konto 120.

Konto 202 – Renteindtægter: KAB har forsigtigt budgetteret med, at vi kun får 36.000 kr. i renteindtægter til næste år. Det er 14.000 kr. mindre end i årets budget. Men i de seneste år har de faktiske renteindtægter været større. Vi vil dog ikke tage glæderne på forskud.

Konto 203 – Drift af beboervaskeri: Ud fra resultatet i 2019 har vi nedsat forventningerne til indtægterne i beboervaskeriet fra 103.000 kr. til 92.000 kr. Det hænger bl.a. sammen med, at vi i dagtimerne har halveret prisen for tørretumbler-drift for at få en bedre udnyttelse af solcellernes elproduktion i de lyse dagtimer. Det giver til gengæld en større indtægt fra driften af solcelleanlægget. Læs mere om det senere i beretningen.

Alt i alt ser vores økonomi fortsat meget gunstig ud. Der er også for igangværende år udsigt til et pænt overskud – måske i omegnen af 150.000 kr. Det kan også bidrage til at mindske behovet for fremtidige huslejeforhøjelser. Foreløbig er det 4½ år siden, vi senest satte huslejen op.

Overskud fra solcelleanlægget

Vi har nu resultater fra mere end 4 års drift af solcelleanlægget, der blev startet i sommeren 2016. Ejendomskontoret har regnet på de faktiske resultater, og det lever helt op til forventningerne i det materiale, vi stemte om i 2015, da projektet blev vedtaget: I de 10 år forud for Projekt 2015, der bl.a. omfattede nyt tag mod gården med integrerede solceller, havde vi et gennemsnitligt fælles elforbrug, der betales over huslejen, på ca. 70.000 kWh om året. I de seneste 4 år er dette forbrug faldet til 16.235 kWh, dvs. en besparelse på 53.765 kWh hvert år i de 4 år. Det svarer til en økonomisk besparelse på ca. 475.000 kr. i alt. Sideløbende har vi kunnet nedsætte jeres elbetaling med ca. 250.000 kr. med den såkaldte sol-rabat. Det er den indtægt, Øbro 95 opnår ved at sælge el til os beboere til markedspris og sælge overskydende el til Energinet til 1,02 kr./kWh. Sol-rabatten udbetales pr. m² og fratrækkes elregningen, når den opkræves over huslejen.

Efter at vi er gået over til fælles elindkøb, og vores individuelle afregningsmålere er blevet erstattet af nye bimålere, har vi på de 4 år sparet ca. 140.000 kr. i abonnement til RADIUS Elnet og ca. 175.000 kr. i abonnement til vores tidligere elhandlere. Den samlede besparelse på vores eludgifter i Øbro 95

har dermed været 1.040.000 kr. siden 1. januar 2017. Fraregner vi her, at vi har betalt 60.000 kr. til KAB for at opkræve vores individuelle elregninger og ca. 50.000 kr. på service og drift har vi sparet 930.000 kr på 4 år, eller 233.000 kr. per år, hvor budgettet viste 220.000 kr. Til gengæld har der også været finansielle udgifter til solcelleanlægget, som vi også betaler over huslejen. Vi har optaget et realkreditlån til at finansiere Projekt 2015. Det var oprindeligt på 21,7 mio. kr., hvoraf de 2,5 mio. kr. var udgift til solcelleanlægget. Ydelsen for de 2,5 mio. kr. har været på 122.500 kr. om året, dvs. 490.000 kr. i alt.

Det betyder, at vi har haft et årligt overskud på 110.000 kr. i de første fire år.

Der har også været andre driftsbesparelser efter Projekt 2015. Ejendomskontoret skønner, at vi i løbet af de seneste 4 år har sparet ca. 300.000 kr. i alt på reparationer af stigstrengene, faldstammer m.v., vandforbruget har kostet ca. 125.000 kr. mindre siden 1. januar 2017, og der er sparet et stort beløb på varmeudgifterne, fordi fordelingsnettet er blevet isoleret bedre. Dette tal er vanskeligere at opgøre præcist, fordi forbruget naturligvis svinger med vejret fra år til år.

Andre emner

Under Projekt 2015 fik vi fornyet faldstammerne i køkkenerne, så de er i fin stand. Til gengæld oplever Ejendomskontoret stadig oftere, at der skal lappes på faldstammer i badeværelserne. I vores nabo-samarbejds afdeling Kanslergården har en lignende situation ført til, at bestyrelsen er gået i gang med at undersøge betingelserne – ikke mindst de økonomiske – for at benytte en udskiftning af faldstammer til at gøre nogle eller alle badeværelser mere ældreregnede, bl.a. ved at udskifte badekar med brusenicher. Vi vil gerne benytte denne beretning til at opfordre jer til at overveje jeres holdning, så vi på afdelingsmødet i maj 2021 kan starte en egentlig diskussion af, hvordan vi skal håndtere denne udfordring i de kommende år.

Nogenlunde samtidig med denne beretning og budget vil 36 beboere få et brev fra KAB om, hvad deres ønskede altan kommer til at koste, og hvor stor den månedlige huslejeforhøjelse bliver. Brevet er en bindende tilmelding til altanprojektet, og når først brevet er underskrevet og afleveret på Ejendomskontoret, fanger bordet. Bestyrelsen og altanudvalget forventer fortsat, at vi kan indlede etableringen af altanerne i løbet af foråret 2021, men det afhænger helt af den kommunale sagsbehandling. Altanudvalget og bestyrelsen vil løbende informere, når der er væsentligt nyt i processen.

Ejendomskontoret arbejder fortsat med at vurdere alternative tilbud til vores nuværende bredbåndsaftale med YouSee. Foreløbig er der forhandlet bedre priser fra Fibia/Waoo. og der kan nu bestilles internet 200/200 mbit til 129 kr. Normale priser hos Fibia er 319 kr. for 200/200 mbit.

De nye priser fra Fibia er følgende: Waoo Fiber Basic 200/200 mbit. Pris pr. md: 129,00 kr. Waoo Fiber Extra 500/500 mbit. Pris pr. md: 229,00 kr. Waoo Fiber Full 1000/1000 mbit. Pris pr. md: 329,00 kr. Waoo Lille TV-pakke Pris pr. md: 169,00 kr. Waoo Favorit TV-pakke Pris pr. md: 429,00 kr. Waoo Stor TV-pakke Pris pr. md: 589,00 kr. I kan vælge mellem to leverandører: YouSee eller Fibia. Alle aftaler, der er lavet med Fibia og Yousee, er individuelle aftaler. Derfor sparer vi også penge på administration af vores antenne/internet regnskab. I kan bestille produkter fra Fibia via hjemmeside (fibia.dk/privat/kundeservice) eller telefon (70 29 24 44).

Renoveringen af køkkentrapperne er fortsat i gang og ventes afsluttet i løbet af november. Ejendomskontoret har gennemfotograferet Øbro 95 med en drone, så vores medarbejdere har fået et godt overblik over, hvor der måtte være behov for at vedligeholde tag og facader. Det er en stor hjælp i arbejdet med at gøre den løbende vedligeholdelse mere effektiv.

Bestyrelsen har drøftet muligheden for at etablere en deleordning med elcykler, så vi får adgang til mod betaling at leje en elcykel eller en el-ladcykel på samme måde, som når vi bestiller og betaler vaskemaskiner. En smart ordning forudsætter, at der skal udvikles en IT-baseret reservations- og betalingsordning, og vi vil drøfte med KAB og AKB Københavns organisationsbestyrelse, om vi kan få udviklingsstøtte til omkostningerne ved et sådant IT-system, der efterfølgende kan stilles til rådighed i hele KAB-fællesskabet. Det kommer vi med et konkret forslag om til afdelingsmødet i maj.

Vi er også i gang med at undersøge mulighederne for at automatisere den månedlige aflæsning af vores elmålere og supplere med en mere detaljeret information til hver enkelt bolig om elforbrug, solcelleproduktion og betalingskrav. Et sådant IT-system kan også sikre, at vi får lavet de elfordelingsregnskaber, som vi ifølge almenlejeloven er forpligtet til.

Corona-epidemien har fået Ejendomskontoret til at indføre håndfri åbning af porten og vaskeriet, og der er adgang til håndsprit i container-rummet og ved vaskeriet. Ejendomskontorets initiativer i både Øbro 95 og Kanslergården er blevet omtalt i KAB's digitale nyhedsservice, så andre boligafdelinger kan få inspiration herfra. Bestyrelsen opfordrer alle til at bruge denne service og fortsat holde afstand indbyrdes, så vi passer godt på hinanden i denne udfordrende tid.

Hvis der er spørgsmål til beretningen eller til budgettet, står Ejendomskontoret til rådighed.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen