

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om 2021-regnskabet m.v.

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning med en gennemgang af 2021-regnskabet, forslag fra bestyrelsen og andre aktuelle emner i Øbro 95. Regnskabet uddeles sammen med denne beretning, to forslag fra bestyrelsen og visualiseringen af gårdudvalgets foreløbige ideer om renovering af vores gårdmiljø. Det omdelte materiale skal behandles på det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 17. maj kl. 19.30** i beboerlokalet ved siden af vaskeriet.

Stort rentetab fra KAB's kapitalforvaltning

Regnskabet for 2021 udviser et mindre overskud på knap 20.000 kr. Den store nedgang i overskuddet i sammenligning med de senere år skyldes primært, at KAB's kapitalforvaltning i 2021 resulterede i et 3-cifret milliontab i form af urealiserede kurstab på obligationsbeholdningen. Det har givet et samlet tab for Øbro 95 i forhold til budgettet på ca. 230.000 kr. Det er en meget u hensigtsmæssig måde at regnskabsføre kapitalforvaltningen på, fordi det medfører risiko for store udsving fra år til år og dermed tilsvarende udsving i huslejerne. Men sådan er reglerne, og vi kan i den sammenhæng glæde os over, at ejendoms-kontoret administrerer forholdene i Øbro 95 så effektivt, at vi som en af de få boligafdelinger i KAB-fællesskabet ikke har fået underskud på 2021-regnskabet.

De vigtigste ændringer i forhold til det budget for 2021, som blev vedtaget af afdelingsbestyrelsen i september 2020 (intet afdelingsmøde pga. corona-restriktioner), vedrører følgende konti:

Konto 109 Renovation: Udgiften er marginalt højere end budgetteret, men da Københavns kommune har besluttet at opkræve renovationsgebyr på mængden af sorteret bioaffald, må vi regne med øgede udgifter på denne konto i de kommende år. I modsat retning trækker, at vi formentlig kan reducere antallet af restaffalds-containerer med en enkelt, fordi Øbro 95 er blevet ret gode til at affaldssortere.

Konto 111 El til fællesarealer: Efter anmodning fra Enyday, der håndterer den digitale registrering af elforbruget på bilmålerne i Øbro 95, har bestyrelsen tidligere accepteret, at også elforbruget til fælles formål fra 1. januar 2022 bliver afregnet til samme pris som beboernes individuelle elforbrug, dvs. 2,50 kr. pr. kWh i første halvår 2022. Vi må derfor regne med, at der i regnskabet for 2022 kommer et underskud på denne konto på ca. 90.000 kr. Til gengæld vil beboernes eloprævnninger blive reduceret tilsvarende, fordi "elsalget" til fællesarealer betyder, at sol-rabatten fra solcelleanlæggets indtægter stiger. Det er en fordel for de beboere, der modtager boligtilskud. Sol-rabatten vil blive opsamlet fra 1. halvår og udbetalt som en modregning i eloprævningen for juni måned. Det kan I tjekke i PBS-oversigten for betaling af august måneds husleje m.v.

Konto 130 Tab ved fraflytninger: Tabet på 35.881 kr. stammer fra et enkelt lejemål i Jakob Erlandsens Gade 10, hvor der efter dødsfald var ekstraordinært store udgifter til istandsættelse. Forsikrings-selskabet har heldigvis erklæret sig villig til at dække hovedparten af udgiften, men Øbro 95-andelen betyder, at der pr. 1. januar 2022 kun står 14.499 kr. i opsparing på denne konto. Bestyrelsen ønsker dog fortsat, at henlæggelser til denne konto skal være så små som muligt, da tab på fraflytninger og ledighed må betragtes som uforudsete udgifter i denne ejendom.

Konto 131 Renter: Som nævnt ovenfor har KAB haft et stort milliontab på sin kapitalforvaltning, der stammer fra såkaldt urealiserede kurstab på den milliardstore obligationsbeholdning. Det er en udvikling, der forekommer ved stigende renteniveau. I 2021-regnskabet har det medført en renteudgift på 193.668 kr. i stedet for en forventet renteindtægt på 36.000 kr.

Konto 206 Korrektioner fra tidligere år: Posten på 43.539 kr. stammer primært fra tilbagebetalt ejendoms-skat fra Københavns kommune og har været med til at sikre et driftsoverskud trods det markant forringede resultat fra kapitalforvaltningen.

Samlet medfører 2021-regnskabet et overskud på 19.876 kr. Der vil derfor være et noget mindre beløb under posten "Overført fra opsamlet resultat" til at begrænse behovet for huslejestigninger i 2023-budgettet. I modsat fald trækker, at KAB's kapitalforvaltning formentlig kommer med et markant bedre driftsresultat i 2022 end for 2021.

KAB har konverteret det realkreditlån, der finansierede Projekt 2015, i takt med renteudviklingen, så den årlige ydelse (konto 125) er reduceret fra ca. 1,1 mio. kr. i 2019-regnskabet til knap 1 mio. kr. i 2021. Den faste rente på det 30-årige realkreditlån er 0,5%, så Øbro 95 bliver ikke ramt negativt af det aktuelt noget højere renteniveau.

I 2023 vil der stå ca. 1 mio. kr. på Øbro 95's konto for egen trækningsret i AKB København. Ved at udnytte retten til at disponere over de kommende 5 års betalinger i pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden kan Øbro 95 råde over et samlet tilskudsbeløb på mere end 2 mio. kr., der f.eks. kan anvendes til at reducere anlægsudgiften til det planlagte projekt for Grøn Gård, inkl. batterilager.

Elafregning, batterilager m.v.

Den automatiserede registrering af bimålere, hovedafregningsmålere og produktionsmålere har nu været i drift med bistand fra IT-firmaet Enyday i hele 1. kvartal, og det har fungeret fint, selv om der pga. en driftsfejl hos IT-firmaet UNIK, der håndterer KAB's IT-system, har manglet opkrævning af elforbruget for marts måned i forbindelse med betaling af maj-huslejen. Dette elforbrug vil i stedet blive opkrævet sammen med juni-huslejen. I får afregnet jeres elforbrug med 2,50 kr. pr. kWh frem til og med 30. juni. Da KAB pr. 1. januar 2022 er overgået til en indkøbsaftale baseret på de varierende spotpriser, bliver Øbro 95's samlede eludgifter i større grad afhængig af, hvornår forbruget finder sted, og hvor meget af elforbruget solcellerne kan dække time for time.

For at begrænse risikoen for Øbro 95-driftsregnskabet for 2022 i perioden frem til 1. juli har bestyrelsen besluttet at hæve afregningsprisen fra 2,20 kr./kWh til 2,50 kr. Beregninger af de økonomiske konsekvenser for Øbro 95 viser, at elafregningen gav et underskud i forhold til beboernes individuelle elforbrug på ca. 7.300 kr. i januar (tab på 36 øre/kWh), ca. 4.300 kr. i februar (tab på 28 øre/kWh), ca. 20.000 kr. i marts (tab på 183 øre/kWh) og ca. 7.000 kr. i april (tab på 88 øre/kWh) – i alt knap 39.000 kr. Vi må også regne med, at elafregningen kan give underskud i maj og juni, men det bliver formentlig mindre, fordi solcellernes elproduktion bliver større.

På den baggrund fremlægger bestyrelsen til afdelingsmødet et forslag om, at afregning af elforbruget pr. 1. juli 2022 overgår til spotpris, så variationen i elmarkedets spotpriser og nettatariffer slår fuldt igennem på jeres elafregning. Det vil stoppe den driftsøkonomiske risiko for Øbro 95. Bestyrelsen fremlægger et konkret forslag til, hvordan denne elafregning bør udformes. Forslaget uddeles sammen med denne beretning og vil blive gennemgået nærmere under punkt 5 Forslag.

I kan på Enydays beboerapp løbende følge med i jeres eget elforbrug time for time og se, hvor stor en del af jeres elforbrug, der kommer fra solcellerne, og hvor meget der er købt fra elnettet. Her kan I også følge det aktuelle døgnspotpriser og derigennem få et godt overblik over mulighederne for at spare på eludgifter, f.eks. ved at flytte noget af jeres forbrug til timer med lave spotpriser. Til spotpriserne skal der lægges et beløb på 1,80-2 kr./kWh i tariffer, afgifter og moms. Spotpriserne svinger meget fra time til time og fra døgn til døgn.

Prisniveauet er blevet meget afhængig af vejret: Når det blæser meget pga. lavtryk, bliver elprisen meget lav om natten og relativt lavere i løbet af dagen, fordi vindmøllerne i Nordeuropa under disse forhold producerer meget el. Modsat gælder det under højtryk, hvor prisniveauet generelt bliver højere pga. lavere elproduktion med relativt høje elpriser om natten. Til gengæld bliver prisen lav midt på dagen, fordi elproduktionen fra solceller er størst på dette tidspunkt.

KAB's nye elkøbsaftale med Energi Danmark gør sammen med de højere og mere varierende spotpriser det aktuelt at genbesøge bestyrelsens tidligere analyse af de beboerøkonomiske forventninger til en investering i et stationært batterilager. Det vil være oplagt at knytte etablering af et stationært batterilager sammen med den planlagte renovering af gårdmiljøet, der forventes at kunne gennemføres sammen med altanprojektet. Det hænger sammen med, at asfalten i gården ifølge gårdudvalgets foreløbige overvejelser skal brækkes op og erstattes af anden belægning. Det betyder, at det bliver billigere at trække kabelforbindelse mellem inverterrummet i kælderen og et batterilager i gården. Forslaget fra bestyrelsen indebærer, at bestyrelsen får mandat til at opdatere sin beregning af business-casen i en batteriinvestering, så der kan fremlægges et forslag til et projekt på afdelingsmødet om Budget 2023 den 13. september. Forslaget omdeles sammen med beretningen.

Altanprojektet

Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning har omsider godkendt, at Øbro 95 optager et realkreditlån til finansiering af altanerne, som de deltagende beboere afbetaler over en individuel husleje-forhøjelse. Men tilbage står fortsat den endelige behandling af byggetilladelsen. Foreløbig har T&M-forvaltningen sendt et såkaldt mangelbrev, hvori der efterlyses en lysindfaldsberegning i den såkaldte "ranke 8", dvs. Østerbrogade 95 til venstre. Den er sat i værk.

Øbro 95 har den 21. april haft besøg af teknik- og miljøborgmester Line Barfod, hvor vi præsenterede hende for Øbro 95's bidrag til den grønne omstilling med mere effektiv anvendelse af el, varme og vand samt vores solcelleanlæg. I den forbindelse fremhævede vi vores frustration over, at embedsmændene i T&M-forvaltningen har en utrolig lang og kompliceret sagsbehandling af projekter i almene boligafdelinger. Hun er helt klar over de administrative udfordringer i sin forvaltning, men hun understregede samtidig, at det tager tid at effektivisere en bureaukratisk forvaltning, og at hun ikke kan give nogle borgere særbehandling. Men nu har vi i hvert fald gjort opmærksom på de udfordringer, som vores altanprojekt har mødt på rådhuset.

Det kan formentlig blive nødvendigt at genberegne økonomien i altanprojektet, fordi renten på fastforrentede realkreditlån er steget under den langstrakte sagsbehandling. Men det bliver først aktuelt, når vi forhåbentlig får den endelige byggetilladelse inden for det næste halve år, så altan- og gårdprojektet kan gennemføres i foråret 2023.

Gårdprojektet

Gårdudvalget har arbejdet videre med at konkretisere og visualisere de ideer, der har været diskuteret i forlængelse af landskabsarkitekternes forslag til en funktionsopdeling af gårdrummet. Gårdudvalget vil på afdelingsmødet under pkt. 3 beretning fortælle om sine ideer, der kan ses på denne tegning. Det er gårdudvalgets holdning, at det vil være mest hensigtsmæssigt at gennemføre renoveringen af gårdrummet i flere faser, så vi løbende kan bruge en del af gården, selv om der bliver arbejdet med at gennemføre de visionære ideer.



Diverse emner

Øbro 95 har fra organisationsbestyrelsen i AKB København fået til opgave at konkretisere det strategiske arbejde med de såkaldte "pejlemærker" på temaet Engagement. Der er generelt i bestyrelsen en vis skepsis over for den meget buzzword-agtige måde at gribe boligorganisationens strategiske arbejde an, som præger dens bestyrelse og kundecentret i KAB's administration. Men bestyrelsen bakker helhjertet op om ejendomskontorets arbejde med at optimere det sociale liv og fællesskab i de to boligafdelinger (Øbro 95 og Kanslergården).

I den sammenhæng planlægger ejendomskontoret en sommerfest den 21. juni, hvor vi vil forsøge at få en repræsentant fra Østerbro Lokalhistorisk Forening og Arkiv til at fortælle om baggrunden for etableringen af Øbro 95 og andre emner fra lokalområdets nyere historie. På afdelingsmødet vil Dion også komme med et kort indlæg fra vores historie.

Som et frisk eksempel på arbejdet med at styrke det sociale sammenhold i Øbro 95 og vores naboejendom Kanslergården, som vi arbejder tæt sammen med, kan nævnes receptionen den 18. marts for Rasmus, der efter afsluttet uddannelse skal videre til Frederiksberg Forenede Boligselskaber, og for Jesper, der som ejendomsmester i Kanslergården også har afsluttet sin uddannelse med bravour. Der dukkede omkring 100

beboere og kolleger op, og den type arrangementer er med til at styrke den indbyrdes beboerkontakt i vores boligafdelinger og mellem medarbejdere og beboere.

Dion vil på afdelingsmødet også præsentere AKB Københavns nye fælles hjemmeside, hvor Øbro 95 har sit eget område, hvorfra vi fortsat kan bestille vasketid, følge elproduktionen fra solcellerne og orientere os i nyheder fra egen afdeling. Dion har været en drivende kraft i udvikling af den fælles hjemmeside, der formentlig får officiel premiere omkring den 1. juni, når de øvrige boligafdelinger er koblet på.

Øbro 95's Facebook-gruppe er et andet eksempel på pejlemærket Engagement, hvor I kan udveksle informationer, efterlyse forsvundne genstande og tilbyde tiloversblevne ting, så vi i fællesskab kan fremme genbrugstanken.

Forslag til behandling på afdelingsmødet

Som nævnt ovenfor stiller bestyrelsen to forslag til behandling under pkt. 5 på dagsordenen: Det ene forslag omhandler den kommende metode til beregning af vores eludgifter, baseret på varierende timepriser. Det andet forslag går ud på at give bestyrelsen mandat til at opdatere et projekt om et stationært batterilager til at supplere vores solcelleanlæg. Begge forslag omdeles sammen med beretningen.

Valg til bestyrelsen

Niels Peter Ravn (Ø 95) og Rene Nissen (BJA 5) er på valg i år. Begge modtager genvalg for en 2-årig periode. Niels Holm (Ø95) og Thomas Blicher (BJA1) er på valg for et år som suppleanter. Begge modtager genvalg. Bestyrelsen består herudover af formand Søren Holm (U2), Steen Hartvig Jacobsen (Ø95) og Henriette Pedersen (U4), der først er på valg i 2023.

Bestyrelsen håber at se rigtig mange af jer til mødet tirsdag den 17. maj kl. 19.30.