

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om 2022-regnskabet m.v.

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning med en gennemgang af 2022-regnskabet, to forslag fra bestyrelsen og andre aktuelle emner i Øbro 95. Regnskabet kan ses på Øbro 95's hjemmeside. Beboere, der ønsker en trykt udgave, kan få en sådan udleveret ved henvendelse til Ejendomskontoret. Beretning, regnskab og forslag skal behandles på det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 16. maj kl. 19.30** i beboerlokalet ved siden af vaskeriet.

Regnskab 2022 overskud på ca. 113.000 kr.

Regnskabet for 2022 udviser et overskud på 113.191 kr., selv om en omlægning af elafregningen for det fælles elforbrug har medført et underskud på konto 111 på ca. 130.000 kr. i forhold til budgettet. De vigtigste ændringer i forhold til budgettet for 2022, vedrører følgende konti:

Konto 110 Forsikringer: KAB har gennemført et udbud af forsikringsopgaven, og det har resulteret i en besparelse på ca. 25.000 kr.

Konto 111 El til fællesarealer: Elforbruget til fælles formål, især beboervaskeriet, varmecentralen og elevatordrift, er blevet ca. 130.000 kr. dyrere end forudsat i budgettet. Der er to årsager hertil: For det første har bestyrelsen efter indstilling fra IT-firmaet Enyday besluttet, at også el til fælles formål skal afregnes til den indkøbspris, som alle beboere betaler for deres individuelle forbrug. For det andet har de ekstraordinært høje elpriser i 2. halvår 2022 øget udgifterne. Merudgiften i huslejeregnskabet fra ejendommens køb af solcelle-strøm modsvares af en tilsvarende stigning i den sol-rabat, som alle beboere får en andel i.

Konto 112 Administration: Udgiften til KAB har været ca. 17.000 kr. lavere end budgetteret.

Konto 113 Bidrag til Landsbyggefonden: Udgiften til de såkaldte G-indskud, der reguleres efter byggeprisindekset, er steget ca. 25.000 kr. mere end budgetteret, fordi bygge- og anlægsudgifterne er steget voldsomt. Efter denne stigning udgør de samlede indskud i Landsbyggefonden nu næsten 15 % af vores samlede huslejebetaling.

Konto 114 Renholdelse, dvs. Ejendomskontorets driftsudgifter og lønninger: Der blev i 2022 ikke ansat en elev på Ejendomskontoret, som deler lønudgifterne med Kanslergården, sådan som vi havde planlagt. Derfor en besparelse på ca. 110.000 kr. Pr. 1. februar blev der ansat en elev, men denne er atter fratrukket. I forbindelse med at Ejendomskontoret senere skal overtage driftsansvaret for de kommende ungdomsboliger i Morten Grunwalds Have ved Østre Gasværk, regner Ejendomskontoret med at ansætte endnu en servicemedarbejder på fuld tid.

Konto 131 og konto 202 Renter: Der optræder et meget stort beløb på 1.127.242 kr. begge steder. Det er en rent regnskabsteknisk udmøntning af det kurstab på obligationer, som KAB's kapitalforvaltning fik i 2022. Beløbet på konto 202 er 102.025 kr. større end beløbet på konto 131 og udgør på denne måde de reelle renteindtægter fra vores opsavede midler. Tidligere blev den type kursudsving regnskabsført i driftsregnskabet, men pga. de meget store kurstab i 2021 blev reglerne ændret, så kurstabet nu fratrækkes i vores henlæggelser på konto 401 (under Passiver i balancen). Det betyder, at selv om vi i 2022 brugte ca. 1,1 mio. kr. mindre end budgetteret på de større vedligeholdelsesopgaver, er vores samlede henlæggelser ikke steget ret meget. Når obligationskurserne formentlig igen retter sig, vil henlæggelserne på konto 401 igen vokse.

Samlet medfører 2022-regnskabet et overskud på 113.191 kr. Dette overskud skal fordeles i årene 2024-2026. Sammen med tidligere opsparede overskud fra de foregående år bliver der ca. 108.000 kr. til rådighed for Budget 2024, der skal forelægges på afdelingsmødet til september.

Elafregning, solcelleanlæg, batterilager m.v.

2022 blev et år, hvor især august-september var domineret af meget høje energipriser. I Øbro 95 kom vi nogenlunde helskindet ud af den stærke energikrise, der har kostet mange danske forbrugere dyrt. Det skyldes for det første, at vi får vores varmforsyning fra en primært affaldsbaseret fjernvarme, der ikke steg i samme grad som naturgas.

Men også vores eludgifter har været markant mindre end i andre ejendomme. Det skyldes, at vi har fået ekstra gavn af vores solcelleanlæg, der i 2022 producerede mere end 90.000 kWh, svarende til ca. 40 % af vores samlede elforbrug. Vi har været nødt til at sælge en del af denne elproduktion, fordi vi navnlig i dagtimerne om sommeren producerer mere, end vi aktuelt bruger. Men vi har selv brugt ca. 65.000 kWh, og indtægten fra salget af denne elproduktion til os selv har vi fordelt som en "sol-rabat", der hver måned er trukket fra vores betaling af eludgiften sammen med huslejen.

Vi har beregnet, at driften af solcelleanlægget i 2022 gav et overskud på ca. 165.000 kr., når alle udgifter og indtægter/besparelser gøres op. Det svarer til lidt over 1.600 kr. for en gennemsnitsbolig.

Hvis vi havde kunnet gemme størstedelen af den overskydende elproduktion i sommermånederne i et eget batteri, ville overskuddet have været endnu større. Derfor vedtog vi på afdelingsmødet i september 2022 at investere i et batterilager på 80 kWh. Vi havde håbet at kunne sætte dette batteri i drift fra begyndelsen af april, men elinstallationsfirmaet Make-net er blevet forsinket, så vi formentlig først kan sætte batteriet i drift i begyndelsen af juni. Finansieringen af batteriet sker med tilskud fra vores egne trækingsretsmidler i Landsbyggefondens og ved at bruge størstedelen af den besparelse på vores elindkøb, som vi opnåede i årene 2016-2019. Derfor vil investeringen i batteriet ikke påvirke driftsbudgettet – og dermed huslejen – direkte. Men vi kan regne med at opnå en noget større "sol-rabat" fra juni.

Et sådant batterilager betyder ikke kun, at vi selv kan bruge endnu mere af vores egen elproduktion fra solcellerne på taget. Det er faktisk en mindre del af gevinsten. I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts, hvor nettariffrerne til Radius er meget høje i den såkaldte "kogespids" kl. 17-21, kan vi fylde batteriet med el, som vi kan købe til lavere priser tidligere på dagen. Om natten, hvor både elspotpriser (som regel) og nettariffreren (altid) er særlig lav, kan vi købe billigt, så vi ikke skal købe så meget i de dyrere morgentimer, hvor elforbruget er relativt højt.

Bestyrelsen og Ejendomskontoret er gået i gang med at undersøge, om det kan betale sig at anskaffe et eller to ekstra batterier, så den samlede kapacitet bliver på 160-240 kWh. I januar i år har vores samlede elindkøb i de fire kogespids-timer været på ca. 165 kWh i gennemsnit pr. døgn. En batterikapacitet på 240 kWh vil altså være rigelig til at dække vores samlede elforbrug i de dyre kogespids-timer.

Bestyrelsen foreslår derfor afdelingsmødet, at vi får mandat til at bestille yderligere to stk. 80 kWh-batterier til idriftsættelse pr. 1. oktober, hvis driften af det første batteri lever op til vores forventninger i løbet af sommeren. På det grundlag vil vi beregne det forventede beboerøkonomiske resultat af en sådan investering, og hvis resultatet er positivt, vil bestyrelsen foretage investeringen i det større batterilager. I forbindelse med installationen af det første batteri har vi taget højde for en evt. udvidelse, så der skal ikke graves til de ekstra batterier. Batterilageret placeres op ad containerbygningens sydvestvendte gavl. Hvert batteri fylder omtrent som et stort køleskab og er sikret mod både brand, vejrlig og hærværk.

Større arbejder i gården

Som alle beboere utvivlsomt har bemærket, er der omkring 1. maj blevet opsat de første stilladser i gården. Det skyldes, at vi skal have malet vinduerne mod gården. I forbindelse hermed vil Ejendomskontoret også sørge for at udskifte nedbrudte sålbænke under vinduerne og få udført andre aktuelle vedligeholdelsesopgaver.

Da det efterhånden kun er ganske få beboere, der benytter såkaldt kobberbaseret infrastruktur til fastnet-telefon og/eller internet, har Ejendomskontoret aftalt med TDC Net, der ejer denne infrastruktur, at de skæmmende ledninger på gårdfacaden fjernes, når vi i forvejen har stillads i gang. Langt de fleste ledninger er ikke længere i brug, og de få beboere, der bliver direkte berørt, vil blive kontaktet af både Ejendomskontoret og TDC Net for at afklare, hvordan behovet for telefoni og internet kan dækkes i fremtiden.

Selve malerarbejdet starter i midten af maj og vil vare knap to måneder. Herefter vil der i et par måneder ikke være anlægsarbejder i gårdrummet, så der er plads til at bruge gården i de gode sommermåneder.

Omkring 1. oktober vil Altan.dk begynde at opsætte de 26 altaner, som vi efter mere end 3 års sagsbehandlingstid i Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning omsider har fået tilladelse til. I løbet af denne ventetid er både anlægspriser og – især –renteniveauet steget markant, og de 26 familier kommer derfor til at betale en væsentligt højere husleje for altanen end oprindeligt beregnet. Der er dog stadig mulighed for at forhøjelsen senere kan nedsættes, hvis renteniveauet igen falder fra det aktuelle meget høje niveau.

Senere regner bestyrelsen med at få arbejdet videre med at omsætte gårdudvalgets ideer til et professionelt projekt, som kan udbydes til gennemførelse – formentlig i løbet af 2024. Vi håber til september-mødet at kunne fremlægge mere detaljerede planer for, hvordan gårdrummet kan udnyttes bedre. Som en del af altan-projektet er der afsat penge til at retablere den del af gårdrummet, der skal fjernes for at få plads til Altan.dk's lift. Disse penge indgår efter tidligere beslutning i den samlede finansiering af gård-renoveringen.

Alternativ internet-udbyder

Ejendomskontoret har tidligere formidlet tilbud fra Fibia/Waoo om billigere internet-opkobling. Efterfølgende har Fibia/Waoo rejst tvivl om, hvorvidt den fordelagtige pris på internet kan opretholdes. Derfor stiller bestyrelsen forslag om, at bestyrelsen får mandat til at kortlægge markedet økonomisk, kapacitetsmæssigt (MB up- og download) og kvalitetsmæssigt og vælge det mest fordelagtige alternativ – også hvis det forudsætter et kollektivt abonnement, der omfatter alle i ejendommen.

Bytterummet i container-bygningen er taget i brug. Nærmere oplysninger herom på Øbro 95's hjemmeside og Facebook-side. Det er Henriette og Maja, der har påtaget sig at stå for den løbende drift.

Forslag til behandling på afdelingsmødet

Som nævnt ovenfor stiller bestyrelsen to forslag til behandling under pkt. 5 på dagsordenen: Det ene forslag giver bestyrelsen mandat til at investere i to ekstra batterier med en samlet kapacitet på 160 kWh, hvis investeringen vil give et positivt beboerøkonomisk resultat. Det andet forslag omfatter et fælles internet-abonnement hos den mest fordelagtige internet-udbyder.

Valg til bestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens formand Søren Holm (U2), Steen Hartvig Jacobsen (Ø95) og Henriette Pedersen (U4) er på valg i år og modtager alle genvalg for de kommende to år. Niels Holm (Ø95) og Thomas Blicher (BJA1) er på valg for et år som suppleanter og modtager begge genvalg.

Bestyrelsen består herudover af Niels Peter Ravn (Ø 95) og Rene Nissen (BJA 5), der først er på valg i 2024.

Bestyrelsen håber at se rigtig mange af jer til mødet tirsdag den 16. maj kl. 19.30.