

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om 2023-regnskabet m.v.

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning med en gennemgang af 2023-regnskabet og andre aktuelle emner i Øbro 95, herunder gårdudvalgets forslag til forbedring af gårdrummet. 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 fra gårdudvalget skal behandles på det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 14. maj kl. 19.30** i beboerlokalet ved siden af vaskeriet.

Regnskab 2023: Overskud på ca. 130.000 kr.

Regnskabet for 2023 udviser et overskud på 129.466 kr., selv om flere af de såkaldte "Offentlige og andre faste udgifter", som vi ikke selv har indflydelse på, er steget kraftigt og også mere, end vi havde forventet, da budgettet for 2023 blev udarbejdet i efteråret 2022. Det gælder ikke mindst ejendomsskatterne til Københavns kommune, der er blevet ca. 72.000 kr. højere end budgetteret. Vores betaling til Landsbyggefonden er også steget kraftigt – ca. 58.000 kr. mere end budgetteret. Det hænger sammen med de meget kraftige prisstigninger på byggeomkostninger, der er det grundlag, som vores betalinger reguleres efter.

Men også betaling til Københavns kommune for renovation er steget med ca. 40.000 kr. både fra 2022 og i forhold til budgettet. Det er i det hele taget en post, der vejer stadig tungere i vores drift. Siden 2020 er udgiften til renovation steget med 70 %, selv om vi er ganske gode til at sortere vores affald.

Samtidig har kommunen besluttet at reducere antallet af containere til restaffald. De 4 containere til restaffald bliver nu tømt mandag og torsdag, og det er vigtigt, at vi alle forsøger at sortere så meget som muligt, så vi ikke kommer til at overfylde disse containere. Antallet af restaffalds-containerer er fastsat ud fra en kommunal forventning om, at vi i gennemsnit kun afleverer 2 poser med restaffald om ugen. Kan vi ikke begrænse os, kan vi se frem til at blive påtvunget flere containere og dermed en endnu større udgift til renovation.

Ejendomskontoret har stadig flere af de fiksede affaldssorterings-poser, der gør det lettere at sortere sit affald i pap, glas, papir, plast, metal og batterier. Vi vil også minde om, at det er vigtigt at slå større papkasser sammen, inden de placeres i pap-containerne.

På konto 111 ses en ganske pæn besparelse på vores fælles elforbrug, hvor udgiften er blevet ca. 66.000 kr. lavere. En anden stor besparelse er opnået på driften af Ejendomskontoret (konto 114), hvor der er sparet ca. 50.000 kr. på lønninger og ca. 15.000 kr. på ekstern service til vinduespolering og rengøring.

På konto 116, der finansierer større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, er der sparet et stort beløb på "terræn", fordi de planlagte arbejder i gården efter afslutning af altan-projektet først bliver gennemført i år, ligesom en række arbejder på "klimaskærm", dvs. ejendommens facader, er blevet udskudt. Disse besparelser påvirker dog ikke driftsregnskabet, fordi de betales med opsparede midler.

Når der på konto 131 (Andre renter) optræder en udgift på 177.316 kr., er der tale om en regnskabsteknisk detalje, der betyder, at tidligere års tab på henlagte midler pga. lavere obligationskurser, nu er blevet delvis indhentet, og vores henlagte midler er blevet opskrevet med en kursgevinst med dette beløb. Under indtægter optræder der på konto 202 en renteindtægt på 374.464 kr., selv om de reelle renteindtægter på vores opsparede midler er på knap 200.000 kr.

På konto 203, der viser den økonomiske drift af vaskeriet, er der en større indtægt, der primært skyldes, at prisen for tørretumblerne er sat i vejret.

Ellers kan ejendomskontoret glæde os med oplysningen om, at vi får nogle generelle besparelser på varmeudgifterne, fordi vi med konsulentbistand fra forsyningsselskabet HOFOR har fået en langt bedre afkøling af vores fjernvarme. Det har dog samtidig været noget koldere i år end i 2023, så det er ikke sikkert, at det kan ses direkte på regningen for 2024.

Altan-projektet nu i sidste fase. Forslag til et indbydende gårdrum

Det har krævet stor tålmodighed at følge altan-projektet. Først brugte vi nogle år på indbyrdes at blive enige om betingelserne for at få lov til at opsætte altan. Så brugte Københavns kommune mere end tre år på at behandle vores ansøgning om lov til at få altaner, finansiering af disse samt endelig byggetilladelsen. Da vi endelig fik den nødvendige tilladelse, gik Altan.dk konkurs, og der var en overgang risiko for, at en forudbetaling på ca. 2,5 mio. kr. ville gå tabt. Men i den situation trådte AKB Københavns organisationsbestyrelse til og gav både os og en boligafdeling på Nørrebro sikkerhed mod selv at skulle bære et evt. tab. Det lykkedes heldigvis at få rekonstrueret Altan.dk, så arbejdet kunne gå i gang.

Vi fik ved starten af projektet forelagt en tidsplan, der sigtede efter en afslutning i begyndelsen af i år, men en medarbejder på barsel og forskellige tekniske udfordringer har betydet en stadig udsættelse af færdiggørelsen. Men i skrivende stund (primo maj) ser det ud til, at den sidste altan formentlig kan tages i brug lige inden vores afdelingsmøde den 14. maj. Altan.dk forventer at have ryddet gårdrummet for de sidste af deres ting i begyndelsen af juni.

Altan-projektet har også betydet, at gårdrummet i praksis har været ubrugeligt. Vi kan lige komme i vaskeriet, få afleveret vores affald og hente cykler, men egentligt ophold har ikke været muligt, da Altan.dk har haft brug for det meste af gården til opmagasinering af komponenter og flytning af den store lift.

Midt under disses fortrædeligheder har en gruppe aktive beboere tænkt kreativt om det fremtidige gårdrum. Gruppen har fået faglig bistand fra firmaet HAGS, der har udarbejdet en række meget illustrative tegninger, der giver et godt indtryk af, hvordan et langt mere indbydende gårdrum kan se ud. Gårdudvalget vil på afdelingsmødet gennemgå sine ideer, og som bilag til beretningen er der vedlagt nogle af disse tegninger, ligesom de kan ses på vores hjemmeside.

Det generelle indtryk af det visionære projekt er et langt mere venligt gårdrum, bl.a. med en mere bæredygtig og lysere belægning og langt flere udfoldelsesmuligheder for både børn og voksne. Ejendomskontoret planlægger at følge gårdudvalgets ideer op med at søge tilskud til yderligere miljøforbedringer fra kommunens biodiversitetsfond.

Det foreløbige overslag af udgifterne til det samlede projekt er på ca. 1,8 mio. kr., inkl. moms. Knap en tiendedel af disse penge kommer fra altan-projektet. Her var der afsat midler til at genetablere gården efter den nødvendige rydning til Altan.dk's lift, men vi får mere værdi for pengene, hvis de i stedet indgår i en større gådrenovering. Størstedelen af udgifterne til denne kommer fra allerede planlagte arbejder med udskiftning af den nedslidte legeplads og opretning af belægningen. I sammenligning med den eksisterende langtidsplan (planlagt vedligeholdelse og reovering) mangler der derfor kun ca. 700.000 kr.

Likviditeten i langtidsplanen er imidlertid så god inden for de nærmeste år, at vi udmærket kan finansiere hele gårdprojektet over langtidsplanen og altan-bidraget, hvis vi til gengæld fra 2025 hæver henlæggelserne med ca. 70.000 kr. om året. Det er bestyrelsens forslag, at gårdprojektet principielt vedtages på mødet den 14. maj, så arbejdet kan gå i gang så hurtigt som muligt, dvs. lige efter sommerferien, mens den endelige finansiering vil blive udformet i forbindelse med Budget 2025 til september.

Sideløbende kan vi overveje, om vi skal bruge nogle ressourcer på at skabe et nyt fælles mødested i gården. En oplagt mulighed er at fjerne taget på container-bygningen, så der kan etableres en fælles "tagterrasse", evt. i kombination med et drivhus/orangeri. Men det er der ingen konkrete forslag til endnu. Et sådant projekt vil formentlig blive vurderet som en miljøforbedring, så vi kan finansiere op til to tredjedele af udgifterne med penge fra vores egen konto i Landsbyggefondens trækingsretsmidler. Her skal vi snart i gang med at bruge nogle penge, hvis de ikke skal havne i AKB Københavns fælles kasse.

Behov for nye badeværelser

Vores badeværelses-faldstammer er alle fra 1929, og flere af dem trænger til at blive udskiftet. I den forbindelse skal gulvene i badeværelserne brydes op, og det vil derfor være oplagt at benytte lejligheden til at rette op på de afløb, der i enkelte boliger har skabt store og udgiftskrævende skader. Bestyrelsen har indgående drøftet disse udfordringer, der også har været til diskussion på afdelingsmøder. Det er fortsat planen, at der skal gennemføres en renovering af badeværelserne, når faldstammerne udskiftes, men bestyrelsen lægger vægt på, at det sker med så stor valgfrihed som muligt. Vi er klar over, at behov og ønsker til indretning af badeværelserne er meget forskellige, og vi ønsker at sikre den størst mulige valgfrihed, f.eks. til at vælge mellem en fornyelse af badekarret og opsætning af brusekabine. Men det er afgørende, at der i alle badeværelser rettes op på de nedslidte og fejlbehæftede afløb. Blot et enkelt afløb har i de seneste år kostet ejendommen en udgift på ca. 500.000 kr. Derfor er det vigtigt at forebygge nye tilsvarende vandskader.

Ejendomskontoret og bestyrelsen er enige om at tilrette denne opgave så smidigt og fleksibelt som muligt, så vi ikke skal bruge så mange penge på konsulenter og eksterne projektledere. Faldstammerne bliver udskiftet efter en konkret vurdering af behovet, og det er forventningen, at vi starter i Jakob Erlandsens Gade 10, hvor udfordringerne er størst, omkring 2028, og så fortsætter i de følgende 7 år, så opgaven er endeligt afsluttet omkring 2035.

Solceller og batteri

Vores solcelleanlæg havde sidste år nogle udfordringer med de invertere, der omsætter energien fra solcellerne til brugbar elektricitet. Det betød, at vi fik produceret forholdsvis lidt i juli, og vejrforholdene var ikke særlig solcelle-v enlige den måned. Ellers må vi sige, at solcellerne fortsat leverer et ganske pænt og klimavenligt bidrag til vores samlede elforbrug. I august sidste år fik vi opsat et 80 kWh batteri, som 1) skal forbedre udnyttelsen af vores egen elproduktion og samtidig 2) udnytte de undertiden ganske store forskelle på elindkøbspriserne i løbet af det enkelte døgn.

Vi har stadig en udfordring med lejlighedsvis støjgener fra batteriet, og styringen af batteriet har heller ikke fungeret optimalt. Samtidig mangler vi data, der præcist viser, hvordan opladning, afladning og tab fordeler sig. Derfor optræder batteriet heller ikke endnu på de månedlige elregninger. Beboerne bliver dog ikke "snydt", fordi enhver indtægt, som batteriet måtte hjembringe, indtil videre indgår i ejendommens drift, og dermed i sidste ende bliver fordelt efter samme fordelingsnøgle, nemlig per m² boligareal. Med de nuværende elpriser skal vi ikke forvente store gevinster; men det er en god forsikring mod muligt stærkt stigende priser.

En tredje mulighed for at opnå indtægter fra et batteri består i at bidrage til forsyningsikkerheden på elnettet. Med stadig større udbygning med sol og vind stiger behovet for "momentan" reservekapacitet til stabilisering. Her er batterier en mulighed, og Øbro 95 kunne i dag i princippet bidrage med en effekt på 25 kW. Det er dog ikke helt simpelt. For det første foregår det på et "elmarked" hvor der (dagligt) bydes ind med en pris, og mindste bud er langt større end 25 kW. Det kræver altså samarbejde med et firma, der kan samle mange små bidrag. For det andet stiller det nogle andre krav til styringen af batteriet, end dem vi i øjeblikket har, hvis det skal kunne reagere på sekunder. Og endelig er der problemer med lovgivningen.

Københavns kommune har været enig i, at ideen om en sådan udnyttelse er meget spændende, men efter længere overvejelser måtte kommunen erkende, at når det ikke direkte fremgår af den såkaldte Sideaktivitetsbekendtgørelse, der sætter begrænsninger på, hvad en almen boligafdeling må gøre, kan kommunen ikke give os tilladelse til sådan et eksperiment.

Nu er Øbro 95 så heldigt stillet, at en af vores beboere, Niels Peder Ravn, der også er medlem af afdelingsbestyrelsen, er valgt ind i Københavns Borgerrepræsentation. Her er han medlem af den konservative gruppe, og det er lykkedes ham at få opbakning fra gruppen til at samle flertal bag et forslag om at iværksætte en større informationskampagne for solceller i de københavnske boligejendomme og samtidig få boligministeren til at ændre bekendtgørelsen, så også almene boligafdelinger kan deltage aktivt i den grønne omstilling. Niels Peders forslag har fået enstemmig opbakning fra borgerrepræsentationen – fra Enhedslisten til Dansk Folkeparti. Så nu bliver det spændende, om en socialdemokratisk boligminister vil negligere en opfordring fra landets største kommune, der gerne vil give sine borgere mulighed for at handle mere klimabevidst.

Ejendomskontorets bemanding

KAB's kundecenter for AKB København har opfordret vores ejendoms kontor til at overtage ansvaret for den lokale drift af de kommende ungdomsboliger i Morten Grundwalds Have, der p.t. er under opførelse lidt øst for Østre Gasværk. I den sammenhæng benyttede vores ejendomsleder Dion Madsen chancen for at tilknytte en meget kvalificeret servicemedarbejder Claus Johansen, der efter planen skal overtage meget af det praktiske arbejde med driften af ungdomsboligerne. Færdiggørelsen af ungdomsboligerne har imidlertid trukket ud, og det har gjort det muligt for både Øbro 95 og Kanslergården at nyttiggøre Claus' mange kompetencer til at få ordnet en række akutte opgaver – og derigennem sparet en stor del af hans løn.

Udover Claus består Ejendomskontorets bemanding af ejendomsleder Dion Madsen, ejendomsleder Jesper Bjarnø med særligt ansvar for Kanslergården og Frank Lassen, der står for den fantastisk flotte rengøring af vores hoved- og køkkentrapper. Bestyrelsen benytter denne beretning til at kippe med flaget for vores medarbejderes store engagement og kompetencer, der er helt afgørende for, at vi kan bo i en af Københavns bedst fungerende boligejendomme.

Valg til bestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år, mens de to suppleanter skal vælges hvert år. Rene Nissen (BJA 5) har ikke ønsket genvalg, hvorfor bestyrelsen indstiller den nuværende suppleant Thomas Blicher (BJA 1) til den ledige bestyrelsespost. Niels Peder Ravn (Ø 95), der også er på valg, modtager genvalg. Niels Holm (Ø 95) modtager genvalg som suppleant. Det betyder, at der skal vælges endnu en suppleant på afdelingsmødet.

Herudover består bestyrelsen af formand Søren Holm (U 2), næstformand Steen Hartvig Jacobsen (Ø 95) og Henriette Pedersen (U 4), der først er på valg i 2025.

I maj er det 40 år siden, at Søren blev valgt som formand for afdelingsbestyrelsen, og at Steen blev valgt til afdelingsbestyrelsen. Dette dobbelte jubilæum vil ejendomskontoret gerne markere ved at holde en gårdfest med grillpølser og andet godt til ganen. Det sker **onsdag den 19. juni fra kl. 17.30**, og Danmark spiller ikke EM-fodboldkamp denne dag.

Bestyrelsen håber at se rigtig mange af jer til mødet tirsdag den 14. maj kl. 19.30.