

# Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning om Budget 2023 m.v. til afdelingsmødet den 13. september kl. 19.30 i Beboerlokalet ved vaskeriet

Afdelingsbestyrelsen udsender hermed sin skriftlige beretning sammen med to forslag fra bestyrelsen om batterilager og "orangeri med tagterrace" i gården samt bestyrelsens forslag til budget for 2023. Materialet er også tilgængeligt på vores hjemmeside [www.oebro95.dk](http://www.oebro95.dk).

## **Budget 2023: Kraftig huslejestigning på 6,61% (reelt 4,8%)**

Det forslag til budget, som vi udsender sammen med beretningen, indeholder en huslejestigning på 6,61%, svarende til 429.000 kr. Det er en meget kraftig stigning sammenlignet med de seneste mange år. Årsagerne til den ekstraordinært store huslejestigning er for det første bestyrelsens ønske om at forøge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser på konto 120. De øgede henlæggelser hænger sammen med ønsket om at kunne spare tilstrækkeligt op til at finansiere en løbende udskiftning af faldstammer i badeværelserne.

Men de 1,8% af huslejestigningen stammer reelt fra en mere teknisk overførsel af udgifter fra vores personlige eludgifter til driftsregnskabskonto 111, der finansierer vores fælles elforbrug. Dertil kommer, at det højere renteniveau paradoksalt nok har betydet, at vores opsparede midler i KAB's finansielle system har været påført negative renter i både 2021 og 2022.

Årsagen er, at firkantede regler medfører, at KAB skal regnskabsføre både kurstab og kursgevinster i det enkelte år, også selv om obligationer med lavere kurser ikke bliver solgt. Det betyder, at forrentningen af boligafdelingernes opsparede midler bliver høj i år med stigende obligationskurser og negativ i år med faldende kurser. Selv om disse regler har nogle meget u hensigtsmæssige konsekvenser for huslejeudviklingen i alle almene boligafdelinger, er det ikke lykkedes at få gjort reglerne mere rationelle.

Ellers er ændringerne i forhold til indeværende års budget følgende:

### *Offentlige og andre faste udgifter (konto 106-113):*

Bortset fra konto 111, der er øget med 117.000 kr., der er overført fra vores personlige elregninger efter en justering af beregning af "sol-rabat", er der stort set ingen ændringer fra 2022 til 2023.

### *Variable udgifter (konto 114-119):*

Udgifterne til driften af ejendomskontoret (lønninger m.v.) er steget 27.000 kr., mens drift af vaskeri og diverse udgifter tilsammen er øget med 15.000 kr.

### *Henlæggelser (konto 120-123):*

Her foreslår bestyrelsen, at henlæggelserne til langtidspanen (de næste 20-30 års vedligeholdelse og fornyelser) øges med 200.000 kr. for at skaffe tilstrækkeligt med opsparede midler til at finansiere en nødvendig udskiftning af badeværelses-faldstammer med tilhørende mulighed for individuelt valg af modernisering af badeværelserne.

### *Ekstraordinære udgifter (konto 125-132):*

Disse poster er også stort set uden væsentlige ændringer.

### *Ordinære indtægter (konto 201-203):*

Posten overført fra tidligere overskud er reduceret med 62.000 kr., fordi vi i 2021 ikke havde et særligt stort overskud sammenlignet med de foregående år. Drift af vaskeri og "diverse" er tilsammen reduceret med 18.000 kr. Til gengæld forventes lejeindtægter fra erhvervslejemål at blive 35.000 kr. højere i 2023 end i år.

Samlet betyder det, at der er behov for at øge huslejen med i alt 429.000 kr., svarende til en husleje-forhøjelse på 6,61%. Heraf er de 117.000 kr., svarende til 1,8% som nævnt en flytning af udgifter fra vores personlige elregninger til Øbro 95-driftsregnskabet.

På den baggrund indstiller bestyrelsen, at afdelingsmødet godkender budgetforslaget for 2023.

### **Eludgifterne den store udfordring**

Der har i de seneste måneder – med rette – været stort fokus på de stigende energiudgifter. Det har især ramt de danskere, der direkte eller indirekte bruger naturgas til opvarmning, eller som har et meget stort elforbrug. Heldigvis er vi i Øbro 95 i store træk gået fri for de værste konsekvenser af de stigende energipriser. Fjernvarmen fra HOFOR, der primært bruger affald og biomasse, holder sig stort set på et uændret prisniveau, og på vores eludgifter betyder driften af solcelleanlægget, at vi i høj grad har kunnet tage toppen af regningerne.

Siden 1. januar 2022 har KAB købt el til vores samlede elforbrug i Øbro 95 (både til fælles formål (konto 111) og til vores personlige elforbrug) fra Energi Danmark på en aftale, der bygger på de varierende spot-timepriser. Det betyder, at vores eludgifter nu i højere grad afhænger af, hvornår vi bruger de mest elslugende apparater. Bestyrelsen valgte – for at sikre en mere smidig overgang til de varierende priser – at holde en fast elpris på 2,50 kr./kWh i første halvår 2022. Det har vist sig at være en del i underkanten, da den samlede købspris har svinget mellem 3 og 4 kr., inkl. afgifter, tariffer og moms. Vi valgte også denne overgangsløsning for at give firmaet Enyday, der registrerer vores elforbrug og beregner vores elregninger, tid til at opdatere deres IT-beregningssystem.

Denne overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni vil medføre et yderligere underskud på konto 111 i regnskabet for 2022. Dette underskud kommer oven i et underskud på godt 100.000 kr., som omlægningen fra 1. januar 2022 har udløst. I perioden juli 2016 til 31. december 2021 har det fælles elforbrug været forsynet med "gratis" el fra solcellerne, men fra 1. januar 2022 har Enyday opkrævet den samme elpris fra det fælles elforbrug som vores personlige elforbrug.

Denne omlægning medfører ikke, at vores samlede boligudgifter stiger, men vores personlige elregninger bliver lavere pga. en større sol-rabat fra salget til det fælles elforbrug, mens en større del af eludgifterne flyttes over på driftsregnskabet. Det vil være en fordel for beboere, der modtager boligtilskud. En løsning, der vil påvirke vores driftsbudgetter mindst i de kommende år, vil være at dække dette "tab" på konto 111 fra de midler, som Radius har været så venlig at overlade til os, da de i 2016 fejlinstallerede deres første hovedafregningsmåler. Her har vi omkring 230.000 kr. stående i reserve.

Fra 1. juli har vi kunnet overgå til afregning efter varierende timepriser, og nu slår svingninger i time-spotprisen fuldt ud igennem på vores personlige eludgifter. Fra 1. juli er Enyday også begyndt at indregne vores "sol-rabat", dvs. de samlede indtægter fra driften af solcelleanlægget, for hver måned. Det kunne i første gang registrere sammen med huslejeopkrævningen for september. Vi regner med, at de fleste beboere har fået en meget lav elopkrævning, fordi der er fratrukket en sol-rabat på 2,7 kr./m<sup>2</sup>. Oveni denne lave eludgift er der modregnet den samlede sol-rabat på ca. 9 kr./m<sup>2</sup> for 1. halvår, så de fleste af jer har formentlig fået en negativ elregning til "betaling" i september.

Vi vil i den kommende tid drøfte med Enyday, hvordan beboer-app'en kan blive endnu mere brugervenlig. Det vil f.eks. være en fordel, hvis vi allerede om eftermiddagen kan se, hvordan elprisen er time for time det næste døgn, så vi bedre kan planlægge, hvornår vi skal starte de mest elslugende apparater. Vi satser også på at få adgang til et bedre overblik over, hvordan døgnets prisvariationer har været, f.eks. i den seneste uge. Endelig vil det give bedre overblik over de svingende elpriser, hvis angivelsen af døgnets timer bliver vist i et søjlediagram med talangivelser i stedet for den nuværende kurve. Det kan udmærket løses rent teknisk, sådan som f.eks. Andel Energi har udformet sin forbruger-app. I mellemtiden kan man benytte dette link fra Energistyrelsen: [Se Elpriser | Energistyrelsen \(spareenergi.dk\)](https://www.energi.dk/da/forbrugere/energi/energi-priser).

### **To forslag fra bestyrelsen: Batterilager og modernisering af containerbygningen**

De meget svingende elpriser i løbet af døgnet, som vi har oplevet det seneste halve år, betyder, at det nu er blevet meget mere fordelagtigt at supplere solcelleanlægget med et batterilager i gården. Vi vedtog på afdelingsmødet i maj, at bestyrelsen skulle arbejde videre med ideen, så vi hurtigt kan få en ekstra mulighed for at skære toppen af eludgifterne. Vi har tidligere regnet med, at det ville være mest fordelagtigt at installere batteriet i forbindelse med den planlagte udvikling af det grønne gårdmiljø, når der sættes altaner op hos de beboere, der har ønsket det.

Desværre har embedsmændene i Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning formentlig sat verdensrekord i langsommelig sagsbehandling af vores ansøgning om altaner. Efter et par års sagsbehandling har vi endelig fået kommunens tilladelse til at optage et realkreditlån til finansiering af altan-investeringen, men tilladelsen til at opsætte altaner lader endnu vente på sig.

Derfor er vi nået til den erkendelse, at vi ikke kan blive ved med at afvente den kommunale godkendelse. Vi foreslår derfor, at vi på afdelingsmødet vedtager at etablere et batteri på ca. 80 kWh kapacitet. Det vil formentlig i første omgang være tilstrækkeligt til at få afprøvet driftsøkonomien i en sådan løsning. Hvis det viser sig, at der er mulighed for at lagre endnu mere elproduktion fra solcelleanlægget og plads til større indkøb i de billigste timer på døgnet, vil installationen blive forberedt på at tilkoble yderligere kapacitet.

Det kan f.eks. være en batteri-rack med nogle brugte elbilsbatterier, der endnu har størstedelen af deres kapacitet tilbage, så vi formentlig kan få 50-60 kWh kapacitet for en pris, der relativt vil være langt billigere end at købe et nyt med samme kapacitet. Efterhånden som elbilerne får slidt lidt på deres første batterier, vil der udvikle sig et marked, som både økonomisk og miljømæssigt vil være meget bæredygtigt. Det kan også blive aktuelt, hvis vi får lov til at låne et par parkeringspladser i Urbansgade af kommunen, så vi kan lade egne elbiler op med vores egne ladestationer med el fra solceller og billige indkøb via batterierne.

Det ser ud, som om der kan være en rigtig god beboerøkonomi i en sådan investering. Ejendomskontoret har indhentet tilbud fra leverandøren Xolta, og med indregning af udgiften til at trække kabler under asfaltbelægningen fra inverterrummet ved siden af varmekælderens til containerbygningen i gården, vil det koste ca. 575.000 kr. Hvis vi søger Landsbyggefonden om at medfinansiere to tredjedele via vores egen trækingsret, vil vores egenfinansiering være på ca. 190.000 kr. Ved at låne disse penge i egne midler over 10 år, vil den årlige udgift blive ca. 19.000 kr., og så er batteriet fuldt afskrevet, når det skal udskiftes, fordi det undervejs taber en del af sin kapacitet.

Hvis vi vedtager denne investering, vil huslejeforhøjelsen vokse fra 6,61% til 6,88%. Til gengæld vil der være mange penge at spare på vores eludgifter. I et regneeksempel, der bygger på døgnet elpriser den 30. august, vil der være 1,18 kr./kWh at spare ved at købe el i timerne kl. 00-06, lagre strømmen i batteriet og bruge denne el i timerne kl. 06-11, hvor elprisen i gennemsnit er højere. I dagtimerne kan vi købe el i timerne kl. 11-17, så batteriet er fyldt med billigere el og el fra solcellerne, når prisen vokser med i gennemsnit 2,11 kr./kWh i timerne kl. 17-21, når elforbruget er størst. Den konkrete besparelse fra en sådan dynamisk drift af batteriet er vanskelig at forudsige, fordi elpriserne svinger så meget, afhængig af vejrforholdene, men der vil helt sikkert være meget at spare på elregningen med batteriet.

Inden for batteriets lagerkapacitet kan vi også – især i sommermånederne - lagre overskydende elproduktion fra solcellerne i dagtimer med solindfald i stedet for at sælge al overskydende elproduktion via elnettet. Der har i 2022 erfaringsmæssigt været en forskel på ca. 2 kr./kWh på den pris, vi skal betale for køb af el via elnettet (fordi vi oven i time-spotprisen skal betale elafgift, moms og tariffer), og den pris, som vi kan sælge til via en såkaldt produktions-elleverandør (i dag firmaet Vindstød). I øjeblikket sælger vi ca. 25.000 kWh om året via elnettet, og en betydelig del heraf vil vi kunne lagre og bruge selv i de dyre aftentimer.

Det betyder sammenlagt, at med en husleje-forhøjelse på 19.000 kr. i ti år vil vi kunne spare mindst 40.000 kr. på vores eludgifter og sandsynligvis mere. Dertil kommer, at vi gør det samlede elsystem en tjeneste ved at nedsætte vores elindkøb via elnettet i de timer, når belastningen er størst og priserne højest.

Det andet forslag fra bestyrelsen går ud på at gennemføre moderniseringen af containerbygningen uden at afvente en samlet renovering af gårdmiljøet i forbindelse med altanprojektet, hvis tidsplan stadig svæver i det uvisse hos Teknik- og Miljøforvaltningen på Amager. Ejendomskontoret har lavet et budget for en sådan modernisering, der i alt ventes at koste knap 1,1 mio. kr. Projektet, der blev præsenteret på afdelingsmødet i maj, går ud på at fjerne det eksisterende nedslidte tegltag og udskifte det med et fladt paptag med nyt undertag, som kan bære et "orangeri" eller drivhus med tilhørende fælles terrasse.

Det vil give nye muligheder for afslapning og fællesskab i gården – ikke mindst af hensyn til de beboere, der ikke får altan. Med udnyttelse af egen trækningsret fra Landsbyggefonden vil vi skulle investere 357.500 kr., som fordelt over ti år giver en årlig merudgift på 35.750 kr., svarende til en husleje-forhøjelse på 0,55%.

Begge forslag er vedlagt beretningen. En tegnet ideskitse til projektet for gårdrenovering kan ses på vores hjemmeside: <https://akb-kbh.dk/files/department/g%C3%A5rdplan.pdf>.

### **Nyt vaskeri i 2023**

Vores beboervaskeri har nu rundet de første 15 år, og selv om det stadig fungerer nogenlunde tilfredsstillende, er serviceudgifterne i den forløbne periode øget i takt med et større behov for vedligeholdelse af de gamle maskiner. Desuden er vaskeri-teknologien optimeret siden 2007 – ikke mindst hos Miele, der er vores nuværende leverandør. Derfor finder bestyrelsen tiden inde til at skifte til et fuldt moderne vaskeri, der formentlig også kan vaske tøj bedre end i dag. Ejendoms-kontoret har fået en meget fordelagtig pris fra Miele på i alt 560.000 kr. inkl. moms.

Det nye vaskeri vil få samme typer vaskemaskiner og samme antal, ligesom vi fortsat vil have 4 tørretumblere. Der er afsat penge på langtidsplanen til denne investering, der derfor ikke vil påvirke huslejen direkte. Den største del af driftsudgifterne til beboervaskeriet går til betaling af el og vand. Som bekendt er elpriserne steget kraftigt i det seneste år, og bestyrelsen vil derfor justere priserne i vaskeriet, når det nye vaskeri bliver taget i brug. Vi ønsker fortsat, at det skal være dyrere at bruge de mere el- og vandforbrugende høje vasketemperaturer, ligesom det skal være dyrere at bruge de to store maskiner end de 6 standard-maskiner. Vi ønsker også, at tørretumblerne koster det halve kl. 10-16, hvor der er størst elproduktion fra solcellerne.

### **Andre emner**

Ejendomskontoret har siden afdelingsmødet i maj arbejdet videre med at undersøge, hvordan vi kan udnytte den påtrængende udskiftning af badeværelses-faldstammerne, der efterhånden er gennemtæret flere steder, på den bedste måde. Efter diskussionen i maj er bestyrelsen indstillet på at gennemføre udskiftningen gradvis, så de hårdest medtagne faldstammer udskiftes først. Det er mest hensigtsmæssigt at udskifte hele faldstammer, og i den forbindelse vil vi tilbyde alle beboere på den berørte streng, at de kan få et tilskud fra vores langtidsplan på 75.000 kr. som medfinansiering af udgiften til et nyt badeværelse.

Bestyrelsen er indstillet på, at det skal være den enkelte familie, der afgør, hvordan det nye badeværelse skal indrettes, så længe de mest grundlæggende krav til kvalitet overholdes. Det betyder, at familier, der ønsker at bevare deres badekar, kan skifte til et nyt badekar med mere tæt afløb, mens familier, der foretrækker en brusekabine, kan vælge det. Den del af udgifterne, der ikke kan dækkes

af tilskuddet, kan finansieres gennem et fælles realkreditlån, der afskrives over 20 års huslejeafhøjelse, med mindre familierne foretrækker selv at finansiere det nye badeværelse.

For at sikre den bedst mulige rådgivning om de kvalitetskrav, der skal stilles til modernisering af badeværelserne, og for at få faglig kvalitetsrådgivning i prioriteringen af faldstammerne, har Ejendomskontoret allieret sig med rådgiverfirmaet A4, der i den kommende tid vil bistå Ejendomskontoret med at tilrettelægge processen og den individuelle rådgivning af de familier, der ønsker at forny badeværelserne. A4 vil også udarbejde nogle forslag til forskellige standardløsninger, som beboerne kan vælge mellem, så vi får sikkerhed for, at kvaliteten af materialer og udførelse er i top. I de boliger, hvor der ikke ønskes nye badeværelser, vil de 75.000 kr. primært blive brugt til at udbedre gulvbelægningen, når faldstammerne er udskiftet.

Det indgår i vores langtidsplan, at vi skal male vinduerne mod gården i løbet af 2023. Bestyrelsen vil i det næste halve år sammen med Ejendomskontoret vurdere, om dette projekt kan udskydes i et eller flere år, så håndværker- og stilladsudgifter kan nå et mere rimeligt leje end i øjeblikket. I denne proces vil vi også alliere os med A4.

På mødet i maj blev der på baggrund af den forfærdelige brand på Grøndals Parkvej rejst spørgsmålet, om vores egen tagetage er brandsikret tilstrækkeligt. En foreløbig undersøgelse har vist, at det er tilfældet. Men Ejendomskontoret vil alligevel undersøge, om det giver mening at få en brandekspert til at lave en mere konkret gennemgang af de fysiske forhold på loftet.

Bestyrelsen vil også gerne høre jeres mening om, hvorvidt vi som supplement til loppemarkederne skal etablere et "bytterum", hvor vi kan lægge brugbare effekter, som vi ikke længere selv vil benytte, så andre beboere kan få glæde af dem. Eller om den nuværende mini-løsning i containerrummet er tilstrækkeligt. Genbrug er jo også en del af bæredygtighed.

Endelig vil bestyrelsen gerne efterlyse beboere, der har lyst til at involvere sig i planlægning og gennemførelse af den traditionsrige halloween-fest i gården i slutningen af oktober. Interesserede kan melde sig på mødet den 13. september eller kontakte Ejendomskontoret.

#### **Bestyrelsens sammensætning**

Siden afdelingsmødet i maj har bestyrelsen bestået af følgende beboere:

Søren Holm, Urbansgade 2 (formand)

Steen Hartvig Jacobsen, Østerbrogade 95

Henriette Pedersen, Urbansgade 4

Niels Peder Ravn, Østerbrogade 95

Rene Nissen, Borgmester Jensens Alle 5

Thomas Blicher, Borgmester Jensens Alle 1 (suppleant)

Niels Holm, Østerbrogade 95 (suppleant)

Vi håber, at mange af jer vil afsætte tirsdag aften den 13. september, så I kan være med til at afgøre fremtiden for vores fælles nære boligmiljø.

Vel mødt Bestyrelsen