

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning til afdelingsmødet, 9. maj 2023

Regnskab 2022

Afdelingsbestyrelsens møder har traditionen tro været afholdt fælles med driften, hvor Dion Madsen (ejendomsleder) og Jesper Bjarnø (ejendomsleder) har deltaget.

Afdelingsbestyrelsens samarbejde med driften er kendetegnet ved gensidig tillid og god forståelse for de opgaver, som parterne hver især har ansvar for.

Det gode samarbejde betyder, at Kanslergården igen i år går kan aflægge et regnskab med et positivt resultat. Regnskabet for 2022 viser et overskud på 210.149 kr., hvilket må siges at være et overordentligt tilfredsstillende resultat. Overskuddet afvikles som driftstilskud på de kommende tre års budgetter.

Konto 107 (vandforbrug) udviser en stigning på ca. 29.000 kr. Beløbet er desværre større end forventet. Måske har der været et forbrug af vand, der ikke har været målt korrekt, men det problem skulle være løst med den gennemgang af de nye vandmålere, som driften efterfølgende fik iværksat. Det kan også skyldes, at hovedvandmåleren, der måler hvor meget vand der tilføres afdelingen, har målt forkert. Dette afvises dog af HOFOR. Driften følger fortsat vandforbruget tæt.

Konto 110 (forsikringer) udviser en besparelse på ca. 30.000 kr. efter gennemført udbud af AKB/KAB.

Konto 111 (elforbrug til fælles formål) viser en overskridelse af budgettet på ca. 18.000 kr. Overskridelsen er en konsekvens af de høje priser på el. Det skal i den forbindelse bemærkes, at afdelingens forbrug af fælles el i perioden fra 2019 til 2022 er faldet med ca. 15%.

Konto 112 (administrationsbidrag) udviser en besparelse på ca. 14.000 kr. på grund af lavere bidrag til KAB.

Konto 113 (bidrag til Landsbyggefondens) udviser en stigning på ca. 30.000 kr. Stigningen skyldes at afdelingernes bidrag reguleres af byggeprisindekset.

Konto 114 (renholdelse) udviser en besparelse på ca. 195.000 kr. Besparelsen skyldes, at ansættelsen af ny elev blev sat i bero. Ny elev er ansat per 1. februar 2023.

Konto 131 (renteudgifter) udviser et "tab" på 1.425.172 kr. "Tabet" skyldes et kurstab på Kanslergårdens andel af boligorganisationens obligationsbeholdning. Vi ser frem til at "tabet" udlignes på sigt.

Regnskabet er omdelt til alle husstande i komprimeret udgave med kommentarer.

Thomas Ulrik Larsen (KAB) fremlægger regnskabet og svarer på spørgsmål på afdelingsmødet den 9. maj 2023.

For særligt interesserede, er der naturligvis mulighed for at hente den udvidede udgave på ejendomskontoret, ligesom der igen i år vil være mulighed for at kontakte ejendomslederen, såfremt man inden mødet måtte have spørgsmål til de enkelte poster.

Tilbageblik

Da afdelingsbestyrelsen for få år tilbage besluttede at indgå aftale om fleksibelt driftsfælleskab med ØBRO95, er der sket markante forbedringer i vores boligafdeling. Vi har fået en service, der er udover det sædvanlige, og den daglige rengøring og vedligeholdelse er helt i top, samtidig med at målet om betalbare boliger er indfriet. Som følge af aftalen fik vi ny ejendomsleder, nye medarbejdere, og de har med deres indsats gennem de seneste fire år tilsammen sikret afdelingen en besparelse på konto 114 (renholdelse) samt en merindtægt på udlejning af det tidligere ejendoms kontor til erhvervslejemål på i alt lige knap 1.000.000 kr.

Et imponerende resultat, som vi alle skal være taknemmelige for. Så tak til Dion, Jesper, Jakob og Frank for deres altid utrættelige indsats.

Huslejeniveau

På budgettet for 2023 er den årlige husleje for en bolig i Kanslergården beregnet til 657,05 pr. kvm. Den gennemsnitlige husleje i 2022 for alle almene familieboliger i Hovedstaden var 937 kr. per kvm. årligt. For almene familieboliger i Hovedstaden ibrugtaget før 1957 udgjorde huslejen samme år 899 kr. pr. kvm årligt. (Huslejestatistik, Landsbyggefonden).

Som det fremgår er vi godt stillet i Kanslergården. Huslejen er lav, når vi sammenligner os med andre boligafdelinger, hvilket er et godt udgangspunkt, når vi skal i gang med de store vedligeholdelsesopgaver frem mod 2036.

Batteriløsning

Som omtalt på afdelingsmødet i september 2022 ønskede afdelingsbestyrelsen at undersøge muligheden for at etablere batterier, så det blev muligt for Kanslergården at købe el, når prisen var lav og bruge den, når prisen var høj. Vores samarbejdspartner, ØBRO95, får etableret batterier i år. Afdelingen har haft stor glæde af deres solceller, som producerer godt med energi til fælles- og individuelt forbrug. Det vil også være til gavn for Kanslergården at få sat solceller på taget, når det skal skiftes. Om det er attraktivt for Kanslergården at investere i batteriløsning før vi får etableret solceller, er endnu ikke afklaret. Afdelingsbestyrelsen vil derfor nøje følge arbejdet med etablering af batteriløsning i ØBRO95.

Hjemmeside og Facebook

Kanslergårdens hjemmeside er nu etableret som en let og overskuelig tilgang med nyttig information til gavn for både nuværende og kommende beboere. Her findes referater fra afdelingsmøder, afdelingens budget og regnskab, plantegninger, aktivitetskalender, gode råd mm. Der er link fra hjemmesiden til Kanslergårdens Facebook. Driften er ansvarlig for vedligeholdelsen.

Haveanlæg

Afdelingsbestyrelsen besluttede at få "ryddet" lidt op i beplantningen. Der er plantet et æbletræ til erstatning for det træ midt på plænen, der blev fældet på grund af sygdom. Træerne mod Jagtvejssiden er tyndet ud og stammet op, så det giver lidt mere lys til boligerne, ligesom de tunge og meget mørke nåletræer er erstattet af buske. Beplantningen rundt om containergården er udskiftet med en bøggehæk, der skulle gøre det mindre attraktivt for eventuelle rotter at bygge rede.

Det frie valg

Der er indgået aftale med leverandør om opsætning af ny målertavle med 400 volt og opsætning af fibernet i ejendommen. Arbejdet udføres med 2/3 tilskud fra Landsbyggefonden. Kanslergården står for den sidste tredjedel, som finansieres ved lån i egne midler.

Driften vil orientere om projektet og svare på spørgsmål på afdelingsmødet.

Bæredygtig renovering og fornyelse

Som præsenteret på afdelingsmødet i september 2022 står Kanslergården over for store vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver frem mod 2036. Vi har i samarbejde med driften udarbejdet en plan for henlæggelser og fået sat opgaverne på afdelingens langtidspan.

Hvordan, hvornår og i hvilket tempo og omfang arbejdet eventuelt skal gennemføres i, er stadig til drøftelse mellem driften og afdelingsbestyrelsen. Flere beboere har imidlertid henvendt sig med ønsket om, at renoveringen af vores badeværelser bliver fremskyndet. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor at høre beboerne, hvorvidt en fremskyndelse af etablering af nye badeværelser er et ønske, som et flertal kan tilslutte sig.

Afdelingsbestyrelsen har tillige sat sig for at udarbejde en strategi for bæredygtig renovering. Strategien omfatter badeværelser, tag, solceller, vinduer og eventuelt gulve. Det er en både kompliceret og tidskrævende opgave, hvorfor afdelingsbestyrelsen har brug for mere tid til at indhente viden og erfaringer fra lignende renoveringsarbejder, før den kommer med sit forslag.

Hensigtsmæssig tildeling af boliger

På afdelingsmødet i efteråret blev et forslag med formålet om at sikre en mere hensigtsmæssig udlejning af ledige boliger i Kanslergården vedtaget. Afdelingsbestyrelsens opgave var efterfølgende at sende ansøgning til organisationsbestyrelsen med ønsket op at opnå dispensation fra de gældende regler, der er beskrevet i rammeaftalen 2019 – 2023 for udlejning af almene boliger i København. I efteråret startede forhandlinger om en ny rammeaftale mellem Boligselskabernes Landsforening kreds 1 og Københavns Kommune, og da afdelingsbestyrelsen ønskede at kende rammerne for vores ansøgning, ventede vi med at sende ansøgningen til resultatet blev kendt. Da forhandlingerne endnu ikke er afsluttet, har vi besluttet at sende vores ansøgning snarest.

Fællesarrangementer

Traditionen tro blev der afholdt fastelavnsfest med tøndeslagning og efterfølgende hygge i beboerlokalet. Der var var tilmeldt op mod 80 børn, unge og voksne, hvilket er det største fremmøde i nyere tid. Maria og Linette stod som altid for arrangementet. Tak til dem for deres store indsats for at gøre det til en dejlig dag.

I 2022 inviterede driften igen alle beboere til både jule- og sommertræf i gården. En dejlig tradition, hvor vi kan benytte lejligheden til ønske hinanden henholdsvis "god jul" og "god sommer". Også tak til alle medarbejderne for at gøre Kanslergården til et rart sted at bo.

Den gode tradition fortsætter, så sæt allerede nu X i kalenderen ved tirsdag den 13. juni 2023, hvor der inviteres til grill fra klokken 17:30.

Afdelingsbestyrelsen, Kanslergården

4. maj 2023.