

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde onsdag den 22. marts 2023

Til stede: Thomas Ulrich Larsen (KAB) alene under behandling af pkt. 1, Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Søren Holm, Rene Nissen, Thomas Blicher, Niels Peder Ravn og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Fraværende: Niels Holm.

Ad 1. Regnskab 2022

TUL gennemgik det foreliggende regnskab for 2022:

Konto 110 (Forsikringer): Der er opnået en besparelse på ca. 25.000 kr. efter gennemført udbud.

Konto 111 (Elforbrug til fælles formål): Budgetoverskridelsen på ca. 130.000 kr. er en konsekvens af bestyrelsens tidligere beslutning om, at også elforbrug til fælles formål skal afregnes til normal indkøbspris. Merudgiften modsvarer af en tilsvarende forhøjelse af sol-rabatten, der fordeles forholdsmæssigt blandt alle beboere. Beslutningen blev truffet for at sikre den mest enkle metode til beregning af betalingskrav for elforbrug, der stammer fra solcelleanlæggets elproduktion. Beregningen varetages af IT-firmaet Enyday.

Konto 112 (Administrationsbidrag): Der er opnået en besparelse på ca. 17.000 kr. pga. lavere bidrag til KAB.

Konto 113 (Bidrag til Landsbyggefonden): Der er en stigning på ca. 25.000 kr. i forhold til budgettet pga. større stigning i byggeprisindekset end forudset i 2021.

Konto 114 (Renholdelse): Der er opnået en besparelse på ca. 110.000 kr., primært fordi det ikke – som planlagt – er lykkedes at ansætte en servicemedarbejder-elev i 2022. Der er først ansat en elev pr. 1. februar 2023. Underposten "Diverse" dækker primært IT-relaterede udgifter i forbindelse med opgradering af videoovervågningen.

Konto 131 (Renteudgifter): Den meget store renteudgift på 1.127.242 kr. er rent regnskabsteknisk og modsvarer af en tilsvarende indtægt på konto 202. Beløbet udgør kurstabet på Øbro 95's forholdsmæssige andel af KAB's obligationsbeholdning i 2022 og fratrækkes Øbro 95's samlede henlæggelser. Når kursen igen stiger, vil dette tab formentlig blive dækket ind.

I alt udviser regnskabet et overskud på 113.191 kr., der overføres til opsamlet resultat, hvis opsamlede sum på 324.255 kr. afskrives som driftstilskud i de tre kommende budgetter med ca. 108.000 kr./år.

Hjemfaldslånet er optaget med variabel rente. TUL undersøger betingelserne for konvertering/indfrielse, hvis rentetilpasningen bliver for dyr.

Erhvervslejere vil efter beslutning i AKB Kbh.'s organisationsbestyrelse ikke blive indeksreguleret for 2023.

Af hensyn til omkostninger og miljø vil regnskabet alene blive formidlet på hjemmesiden og Facebook-siden. Beboere, der ønsker en trykt udgave, kan rekvirere denne ved henvendelse til Ejendomskontoret.

Ad 2. Forberedelse af afdelingsmøde om regnskabet den 16. maj

Søren Holm, Steen Hartvig Jacobsen og Henriette Pedersen er på valg for en 2-årig periode til bestyrelsen, mens Niels Holm og Thomas Blicher er på valg som suppleanter for 1 år. Alle er villige til genvalg.

Ad 3. Status på arbejde i gården

Dion har indhentet tilbud fra Peter Maler på ca. 1,2 mio. kr. inkl. moms for *maling af vinduer i gården*. Det er en meget fordelagtig pris. Han forventer at kunne starte arbejdet ca. 15. maj med afslutning 6-7 uger senere, så gårdrummet kan være klar igen fra omkring 1. juli. Selv om tilbuddet er fordelagtigt, vil Ejendomskontoret af formelle hensyn indhente et alternativt tilbud.

Det nye *batterilager* forventes installeret i løbet af april. AKB Københavns organisationsbestyrelse har godkendt, at der gives 2/3 tilskud fra egen trækningsret også til den forhøjede pris i forhold til den oprindelige ansøgning. Øbro 95's egenfinansiering af projektet finansieres over den opnåede besparelse på ejendommens elforbrug i perioden 2016-2019, så projektet får ingen direkte effekt på driftsregnskabet for 2023.

Altanprojektet: Der er indhentet opdaterede priser fra Altan.dk, der er noget højere end oprindeligt anslået af rådgiveren AB Clausen i forlængelse af den længe ventede byggetilladelse fra Københavns kommune. Dion har fået lavet en opdateret beregning, der viser, at husleje-forhøjelsen bliver 25-30% højere end forudsat ved beboernes bindende tilmelding til altanprojektet. De interesserede beboere har fået en frist til at melde fra, hvilket én familie har benyttet sig af, mens der er kommet yderligere en tilmelding. Så der bliver fortsat etableret 26 altaner. Bestyrelsen besluttede at give Ejendomskontoret mandat til at sætte arbejdet i gang, hvilket forventes at starte ca. 1. oktober. Bestyrelsen ønsker, at både vinduer og altandøre males med farvekode Ral 9001 og ikke Ral 9011.

Ad 4. Status for bytterum

Henriette og Maja har påtaget sig ansvaret for den løbende drift af rummet, der vil være klar omkring påske. Der er foretaget de nødvendige tilretninger i containerbygningen.

5. Internet

Wao, der sammen med YouSee forsyner ejendommens beboere med adgang til internettet, har varslet en markant prisstigning, der vil bringe leverancens pris på niveau med YouSee. En alternativ mulighed er at tilslutte alle beboere til en kollektiv aftale med AndelsNet, der på det grundlag tilbyder 1000 MB upload og 1000 MB download for en abonnementsudgift på 79 kr./mdr. Det forudsætter anskaffelse af en særlig router, der enten kan købes for ca. 600 kr. eller lejes for 35 kr. om måneden. Bestyrelsen besluttede at fremsætte forslag herom til afdelingsmødet den 16. maj.

Ejendomskontoret udsender et brev til alle beboere for at afklare, om der fortsat er nogen, der benytter fastnettelefon. Det sker som forberedelse til at få fjernet overflødig kobber-infrastruktur, der skæmmer gårdfacaden, i forbindelse med maling af vinduer.

Ad 6. Møder om 2024-budgettet

Der holdes møde om gennemgang af budgetforslag for 2024 den 20. juni kl. 18 sammen med TUL. Selve afdelingsmødet er fastsat til den 5. september.

Ad 7: Evt.: Intet til dette punkt.