 Egeparkens fremtid?

**Beretning Egeparken 1**

**2012-2013**

**Vigtige ting i året.**

1. **Fjernvarme, boilerrum og kælderbelysning.**

Bestyrelsen har naturligvis været levende optaget af fjernvarmen og i det hele taget varmesituationen.

Varmeudgifterne er steget igen i 2012 og vores tidligere leverandør EON vil gerne have at den skal stige endnu mere. Her er selskabet heldigvis gået ind og har sagt stop. Vi stiger ”kun” 10 procent takket være en ”huslejeboykot” . EON vil have endnu mere og der er en proces i gang i ”Energiklagesystemet”. EON er en transnational koncern med en omsætning større end det offentlige budget i Danmark, så de har råd til at kæmpe for hver enkelt krone. Hvis vi vinder vil vi få penge tilbage om nogle år, hvis vi taber kan vi få lån. Så tak til selskabet for god opbakning.

Vi har dog et problem, som vi også påpegede overfor selskabet. Når vi siger ja til en 10 % stigning nu har vi så ikke anerkendt kravet, så det lander på en stigning på 10 %. Det er vi rigtig kede af hvis det ender sådan.

Fjernvarmen er nu vedtaget i kommunen og frist for indsigelse er udløbet så den kører nu. Vi skal så have en entreprenør, der skal foretage det fornødne, så vi kan få fjernevarme og nye boilerrum. Som det ser ud for øjeblikket er der håb om at vi får fjernevarme pr 1. november. Men skal vi ikke sige 4 kvartal 2013? Det bliver billigere og mere miljørigtigt, men hvor meget vi sparer kan vi ikke nøjagtigt sige endnu.

Kældrene får ny belysning i løbet af året, så der kommer et system, der tænder når der er bevægelse i kælderen, altså vi får ikke lys der brænder hele døgnet uanset om der er mennesker i kælderen.

Der er gået et stykke tid siden vi vedtog at have mulighed for at optage lån til dækning af udgifterne så det beløb vi skal låne er faldet. Når vi ser resultat af licitationer senere på året vil det fremgå hvad der skal optages lån for og om der i det hele taget skal optages lån.

Hvad angår 2012 gav vi følgende råd i beboerorientering i september Begynd at spar og spar op nu. Efterbetalinger kommer midt i 2013. så der er nogle måneder at spare op i, hvis jeres forbrug ikke er faldet.

Resume: Fjernvarme indføres i løbet af 4. kvartal og vi vil 1. januar sandsynligvis have fjernvarme, nye boilerrum og ny kælderbelysning.

1. Budget og regnskab.
2. **Budget.**

Ændringerne der er større end 25.000 kr. i forhold til sidste års budget fremgår af figuren.

**Figur 1. Ændringer i budget 2013-14 på mere end 25.000 kr.**

I det oprindelige udkast til budget fra selskabet var der et forslag til stigning på 4,5 % Selv om vi sagtens kunne bruge pengene har vi i bestyrelsens forslag reduceret til en stigning på 3,0 %. Det er sket ved at konto 120 henlæggelser er reduceret med 160 tusinde. Når vi har turdet gøre det skyldes det, at vi i de seneste 5 år har fået en stigning på 1 mill. kr på denne konto. Nu er vi færdige med opsparingen til fjernvarme og boilerrum så vi holder en lille pause.

Den store post er i øvrigt vandafgiften. Den rutscher lidt op og ned og i år har den taget den store tur opad. Vi ligger meget højt i vandforbruget, så vidt vi kan se 33 % over det almindelige forbrug for bebyggelser af vores art, så det indgår i bestyrelsens overvejelser hvad vi kan gøre. De øvrige store udgifter som renter og afdrag på lån, ejendomsskater og renovation kan vi ikke gøre noget ved.

Ændringen kan også fremstilles i dette diagram

**Figur 2. Budgetstigninger på hovedkategorier.**

For at I kan følge med i udviklingen er der til sidst vist udviklingen i budget de sidste 5 år.

**Figur 3. Budgetstigninger de sidste 5 år på hovedgrupper.**

1. **Regnskab.**

Regnskabet kan vises i sammentrængt form i nedenstående figur.

**Figur 4. Afvigelser i regnskab 20111-2012 på mere end 20.000 kr.**

**Konklusion : Overskud på ca. 75.000 kr. Skyldes væsentligt større renteindtægter på 160.000 kr. som vil formindskes når vi køber boilerrum/fjernvarme. Grund til opmærksomhed på den økonomiske situation**.

1. **Klager.**

Der har været flere større begivenheder, vi ikke rigtig er vant til. En beboer havde opbevaret ammunition i sit kælderrum og lejlighed. Efter en brand i kælderrummet ransagede politiet og selskab og bestyrelsen tog skridt til at få ham ud af lejligheden. Han sagde selv op men sagen endte med 4 måneders ubetinget fængsel og 14 måneders betinget. En meget alvorlig sag der kunne være endt grusomt galt.

I en anden opgang gik en anden mand amok og truede med kniv. Vi er her meget kede af, at selskabet ikke mente at vi kunne gøre noget. De 7 andre lejligheder skal altså leve med at en beboer på grov vis overtræder både husorden og lovgivning uden at vi kan gøre noget. Principielt betyder det at beboernes ret til at gå i fred i deres egen bolig er truet. Her mangler vi opbakning fra selskabet.

Udover dette er der klager over hunde (ikke så mange) og klager over støj om natten.

Resume: To alvorlige straffelovsovertrædelser og flere ”almindelige klager”

1. Renovation.

Bestyrelsen har flere gange drøftet renovation og containerpladsen. Vores foreløbige resultat har været, at vi ikke skulle gøre noget, da varmemester mente at kunne håndtere problemet og der ikke var udgifter på pladsen.

* 1. Storskrald.

Vedrørende storskrald betaler vi for afhentning via en kommunal afgift som vi ikke kan slippe for og vi betaler ikke ekstra hvis der kommer mere skrald. Der er 3 mulige modeller oplyser kommunen.

1. Store containere som i dag.

Afhentes efter behov og vi betaler i dag ikke ekstra hvis der er mere for eksempel udefra.

1. En gård til skrald hvor der kan afhentes hver anden uge.

Forudsætter at ejendomsfunktionærer går ind og sorterer.

1. Ved vej ordning.

Der afhentes hver 4 uge og den anbefales ikke af kommunen på grund af mulighed for rod.

* 1. . Øvrigt affald.

Her er vi lige startet. Kommunen oplyser at man er opmærksom på at nogle containere er fyldte og at der skal afhentes. Varmemester og bestyrelse arbejder på ordning, der sikrer en bedre mulighed for sortering og en bedre beboerorientering.

1. Fester og aktiviteter.

Som sædvanlig en god fastelavnsfest med 65 børn der deltog. Til understøttelse af fester og aktiviteter foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et aktivitets og festudvalg, der i højere grad inddrager beboere i de fælles aktiviteter. Bortset fra fastelavnsfester er der reelt ingen fælles aktiviteter i Egeparken 1. Vi håber på at nogle beboere melder sig.

1. **Kommunikation.**

Bestyrelsen er utilfreds med sin egen indsats i forhold til kommunikation til beboerne. Vi ønsker derfor at lave et nyhedsbrev der udkommer regelmæssigt. Vi vil derfor i maj måned gå rundt og bede om jeres mailadresser og så udsende nyhedsbreve til dem der ønsker det. Det vil blive sendt bcc så andre ikke kan se jeres adresser. Der vil blive sørget for dem der ønsker nyhedsbrevet og ikke har emailadresser.

1. Køkkener.

Endelig har vi af selskabet fået lov til at komme i gang med køkkeninstallationer ved fraflytning. Noget der blev vedtaget for 6 år siden på beboermøde. Nu er det oven i købet så godt at selskabet i beboerbladet synes det er en rigtig god ide. Ærgerligt at det tog så lang tid men godt vi er kommet i gang.

**Bilag 1. Regnskab.**

9-01-2013

**Regnskab 2011-2012**

Regnskabet for 2011/12 udviser et overskud på **74.808** kr. Der er i alt 22 udgiftskonti og 5 indtægtskonti. Der er nedenfor anført de 9 konti, hvor regnskabet afviger mere end 20.000 kr fra budgettet.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| kontonr | kontonavn | i forhold til budget |
| 105 | nettokapitaludgifter | -38 |
| 107 | vandafgift | -85 |
| 111 | el fælles | -68 |
| 114 | løn osv | 30 |
| 118 og 203.2 | vaskeri | 52 |
| 119 | diverse | 43 |
| 125 | udgift lån | -45 |
| 126 | tab leje | -30 |
| 202 | renter | 160 |

Der er anført afvigelser i forhold til budgettet. Når der for eksempel står -85 ved vandafgift betyder det, at der er et negativt bidrag, med andre ord er vandudgifterne 85.000 højere end budgetteret. Tilsvarende betyder 30 ved løn, at udgifterne har været 30.000 mindre end budgetteret. De samme tal kan også vises i en graf:

Det kan bemærkes, at finansielle forhold og energi spiller langt den største rolle i regnskabet.

Vores renteindtægter viser et overskud på 160.000 kr, blandt andet fordi vi endnu ikke har brugt penge på boilerrum. Det kommer jo nok i dette år. Samtidig er der en større udgift på renter og afdrag på lånene i bygningen på 83.000 kr. Det meste skyldes mindre statstilskud en budgetteret.

Vand og el giver samlet en merudgift på 153.000 kr, mens vaskerierne giver et bedre driftsresultat på 52.000.

**Konklusion : Overskud på ca. 75,000 kr. Skyldes væsentligt større renteindtægter på 160.000 kr. som vil formindskes når vi køber boilerrum/fjernvarme. Grund til opmærksomhed på den økonomiske situation**.