

**Beretning Egeparken 1**

**2019-21**

* **For 2 år.**

Da alt lukkede ned 11 marts 2020 vidste vi jo alle det var noget usædvanligt. Det har jo også haft stor betydning her i Egeparken. Klubber er lukkede for først at genåbne her næsten halvandet år efter. Ejendomskontoret har været lukket for betjening og bestyrelsen har arbejdet på lavt blus.

Vi har dog i bestyrelsen lavet en beretning for 2019-20 og godkendt den pr mail. Den er her bagerst i denne beretning ligesom den også er omdelt til alle. Vi er først begyndt at mødes fysisk de seneste par måneder, en gang udendørs

* **Almindelige sager**
* **Overvågning af ejendomskontor og containere**.

For at forhindre dumping af affald er der, også på opfordring fra beboere. sat overvågningskameraer op. Det har efter ejendomsmesters vurdering betydet at der nu dumpes mindre affald. Det er ikke helt færdigt idet der mangler detaljer men har som sagt allerede bevirket et fald. Det er ikke helt færdigt, så der arbejdes videre på det

* **Affaldshåndtering.**

Som alle ved er der en rivende udvikling i affaldssorteringen. Senest er madaffald kommet i særlige grønne beholdere oppe i lejlighederne og der e r nye containere hertil på de to affaldspladser. Vi har bestilt en ekstra container til pap ved nr .27-29 da der tit ligger noget der ikke er plads til i containerne. Her i september bliver der også indført en ordning med at mælke-og juicekartoner skal i plastcontainerne.

Senere kommer der ordning omkring tøj hvor der skal tages hensyn til lokale ordninger. Det kan også meget vel ende med at vi skal have nedgravede løsninger i stedet for skakter.

* **Energiforbrug**

Vi har fået LED lys i gadelygterne til 0,3 mio. kr. for et år siden som led i vores bekæmpelse af energispild. Gennem årene er der kommet pris på vask, individuel varme og el-afregning , solceller på taget og LED-gadelygter og fjernvarme, alt sammen noget der har bevirket mindre forbrug.

Vi får sandsynligvis efter renoveringen også individuel vandafregning og måske ladestandere til el-biler, alt sammen noget der bevirker mindre ressourceforbrug.

* **regnskab**

Hovedpunkterne er angivet i diagrammet Selve det regnskab der er godkendt af bestyrelsen findes nedenfor her i beretningen

* **Om renovering**

**Der er sket en del bag kulisserne vi har for eksempel skiftet rådgiver. Det er nu AI rådgivning som er store nok til at rådgive en stor renovering som vores og har en selvstændig afdeling for almene byggerier.**

**Notat om regnskab 2019-20.**

* **Samlet oversigt**.

Som sædvanlig en oversigt over de beløb der medfører overskuddet. Der er medtaget de beløb hvor der er afvigelser på over 25.000 kr. fra det budgetterede

Først opstilling med angivelse af konto, navn på beløbet og afvigelsen.

**Overskuddet er på 297.000 kr.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Konto | Navn | afvigelse |
| 110 | forsikringer | 31 |
| 107 | vandafgift | 31 |
| 114.2 | trappevask | 34 |
| 203 | vaskerirer | 44 |
| 119.9 | uforudsete | 50 |
|  | Øvrige mindre end 25,000 kr | 107 |
|  | I alt | 297 |

Eller som figur

* De enkelte poster.

**Forsikringer**. Udgifterne var 31.000 kr. mindre end budgetteret fordi vi har haft et Falck abonnement. som er opsagt (budget 17.500 kr.), og så er der udbetalt en bonus fra Tryg på ca. 9.500 kr.

**Vandafgift** Udgifterne var 31.000 kr. mindre end budgetteret. Afvigelsen var mindre end 5 %.

**Trappevask**. Der er 34.000 tilbage på kontoen. Der skulle altså kunne rengøres lidt mere, hvor vi ønsker

**Vaskerier**. Indtægterne er 44.000 kr. større end budgetteret som følge af de nye takster.

**Uforudsete udgifter**. Hvis der ikke er underskud indgår det afsatte beløb som bidrag til overskuddet da det jo ikke bruges til at ”bekæmpe” underskuddet.

**Øvrige udgifter** er en lang række mindre afvigelser, der tilsammen udgør 107.000 kr



* Vaskeriet.

Der kan laves nedenstående opstilling for vaskerierne.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | år 2018-19 | år 2019-20 |
| rengøring | 77027 | 79302 |
| vand | 39700 | 44496 |
| varme | 0 | 15698 |
| sæbe | 28770 | 28528 |
| Udgift i alt | 146498 | 168025 |
| indtægt | 118468 | 124244 |
| underskud | -28030 | -43781 |

Som I kan se er der stadig et underskud beregnet på denne måde Underskuddet er steget da varme nu regnes med. Til gengæld kan man jo opgøre det på mange måder. For eksempel er rengøring af vskerier jo også for tørrerummene som jo ikke kun er knyttet til selve vaskerierne. Modsat er der heller ikke medregnet henlæggelser på 10000 pr år til nye maskiner.

Så enten er underskuddet på 44.000 kr. eller det balancerer, eller der er et underskud på 144.000 kr. alt efter hvordan man regner

* Overskud de senere år.

Overskud de seneste år 4 år

Overskuddet ligger på ca. 3 % af budgettet i år hvilket er ca. som gennemsnittet for de sidste 4 år

**Beretning 2020-2021**

1.Regnskab.

AfdelingsbestyrelsenBestyrelsen godkender regnskabet, da vi ikke afholder regnskabsbeboermøde. Vi udarbejder en oversigt over hvordan det har udviklet sig og hvad der bidrager til ove- eller underskud

1.1 **Samlet overskud**.

Det samlede overskud er på **392.000** kr.

Overskuddet er på 3,7 % af de budgetterede huslejeindtægter. Det vil sige teoretisk kunne vi have opkrævet 3,7% mindre i husleje uden at få underskud på budgettet.

* Bidrag til overskuddet.

Hvad skyldes overskuddet så:

Det største bidrag til overskuddet er at lønudgifter til **ejendomsfunktionærer** på grund af **ubesatte stillinger** har været 110.000 kr. mindre end budgetteret, svarende til 1 % af den budgetterede husleje. Dette er en post der nok ikke kommer igen. På samme konto renholdelse, nr. 114 er der også et mindreforbrug til **trappevask** på 48.000 kr. eller knapt 0,5%.

De fælles **el-udgifter** har været 48.000 kr, mindre end budgetteret Vi har jo også solceller på taget.

Da der var afsat 46000 kr. til uforudsete udgifter og der ikke var underskud på budgettet bidrager dette beløb til overskuddet da der jo ikke trækkes på det.

Der har været 44.000 kr. større indtægter på **vaskeriet** på grund af stigning i vaskepriserne fra 5 til 10 kr.pr vasketur.

Den **almindelige vedligeholdelse** i konto 115, som ejendomsmesteren står for var 25.000 kr. mindre end budgetteret . Der er holdt igen på udgifterne. De 3 foregående år har der været et underskud på over 100.000 kr. hvert år. Overskuddet har bevirket at for eksempel asfaltering på parkeringspladser er blevet udsat. Dette er ikke hensigtsmæssig da den samlede økonomi sagtens havde kunne tåle tidligere asfaltering.

**Renoverings og vandudgifter** er større end forudset og bidrager derfor negativt til overskuddet med i alt 64.000 kr. eller ca. 0,6%.

To særskilte opgørelser:

* Vaskerierne.

Her er prisen sat op fra 5 til 10 kr. pr. vasketur. Det har betydet at det budgetterede underskud er faldet fra 71.000 kr. til 27.000 kr.

Der kan dog opgøres på 3 måder:

Selskabets opgørelse; 27.000 kr.

Underskud uden rengøring af tørrerum = 0 kr

Udgifterne uden rengøring af tørrerum men med henlæggelser 100.000 kr.

Man kan altså opgøre regnskabet på mange forskellige måder efter smag og behag.

* Renovation.

Der tales tit om renovationen og mulige udgifter på grund af udefra kommende ”snyltere”. Her er det faktiske tal nedenfor. Der er kun sket en ganske lille stigning de sidste 10 år, men alligevel synes vi i bestyrelsen, at der skal installeres overvågning af ejendomskontoret og containere ved ejendomskontoret Se nærmere under budgettet.

* Vandforbrug**.**

Der tales også for eksempel i facebooktråde på Egeparken Søborg med mellemrum om vandforbrug og hvorfor man skal betale for naboens forbrug, der måske er stort. Det kan der være god grund til at diskutere. Så snart vi kan få renoveret vores rør vil der blive indført vandmålere. Det siger loven og den sunde fornuft. I mellemtiden kan vi glæde os over at vandforbruget har været for nedadgående de seneste 10 år

Eller figur der viser år 2008 sat lig 100

Ejendomsmesteren angiver som grund hertil

De nye vaskemaskiner bruger jo mindre vand, både dem beboerne har i lejligheden og dem vi har i kælderen.

Og så er folk vel også blevet mere opmærksomme på at skulle spare på vandet.

Udgifterne er også raslet ned

Det drejer sig om at udgifterne er faldet på 10 år med 240.000 kr. eller 28 %.

Når vi får målere tror vi på at forbruget falder endnu mere.

* Det nye budgetforslag.

Sædvanligvis godkender beboermødet jo budgettet men af Coronagrunde har der ikke været afholdt budgetmøde og selskabsbestyrelsen har derfor godkendt forslaget som afdelingsbestyrelsen også har godkendt.

2.1. Ændringer i budget 19/20 til 20/21.

Oversigt. Uændret husleje for 5 år i træk. Større stigninger på henlæggelser og almindelig vedligeholdelse delvis finansieret af tidligere overskud og mindre underskud på vaskeri-

Som sædvanlig vises en oversigt over de konti, der viser afvigelser på 20-25.000 kr eller derover i forhold til sidste års vedtagne budget.

**Henlæggelserne** på konto 120 øges med 48.000 kr. så vi komme over de 3 mio.kr og op på knapt 27% af de samlede udgifter. Der er 20.000 mere til **almindelig vedligeholdelse** på konto 115. Disse to konti giver øgede udgifter.

Økonomien i **vaskerier** forbedres med 26.000 kr som følge af forhøjelse af priserne og vores tilskud fra **tidligere års overskud** er 28.000 mere end sidste budget. Der er en lang række mindre afvigelser men samlet går budgettet i nul med ingen stigning som følge.

Et lån er betalt ud så i stedet for at vi betaler på konto 101 som prioritetsydelser betales 42.000 kr. nu på konto 105 til Landsbyggefonden og selskabets dispositionsfond. Det er fra vores og landets øvrige boligafdelinger pengene i Landsbyggefonden kommer ved at prioritetsbetalingerne overføres til dem ved ophør af betaling til kreditforeningen.

Der er foreslået henlagt årligt til komfurer og køleskabe. Det betyder, at der så er budgetmæssig dækning, hvis et køleskab går i stykker. Det betyder ikke at den nuværende praksis med samlet udskiftning (har eksisteret siden bebyggelsen startede og man begyndte at spare op til udskiftning snart 50 år) udgår

2.2 Konto 116**.**

Konto 116 er kontoen for de store og små anlægsinvesteringer (og enkelte løbende små abonnementer) Den går altid i nul idet pengene tages fra de allerede henlagte penge fra konto 120 og den langtidsplan der vedtages hvert år ved budgettet.

Næste års forbrug er 592.000 kr mindre end budgetteret i 19/20. I det hele taget er der budgetteret meget lidt på denne konto før 23/24,hvor der er budgetteret med helhedsplanen og en del andre større investeringer, der venter til helhedsplanens eventuelle gennemførsel.

De 9,7 mio. til helhedsplanen er vores bidrag til en eventuel helhedsplan Det var tidligere 10 mio. før vi besluttede os for gadelygterne. Der er 5,5 mio. til stigstrengsrør som vi egentlig burde have nu men afventer helhedsplanen. Jævnfør i øvrigt diskussion om vandforbrug. Resten er nye vinduer og maling af opgange ting der egentlig hører til i samme kategori som helhedsplanen., nemlig en grundig renovering af bygningen.

2.**3** Huslejeudvikling siden 2010.

Det er 5 år i træk der ikke er huslejestigninger.

Forslaget betyder, at der for 5 år i træk ikke er huslejestigninger. Der ses også, at der i de 5 budgetår fra 2010/11 til 2015/16 skete en stigning på næsten 16%, mens der siden kun i alt har været en stigning på 1% og stilstand de sidste 5 budgetår. Udover dette er varmeudgiften faldet og der er mulighed for billigere tv hvis man vælger at få færre kanaler, hvad man ikke kunne tidligere.

* Diverse ting der er sket.

3.1 Nye legepladser.

I 2017 blev der indviet en ny legeplads ud for blok 2. Hårdt tiltrængt da den gamle var forfalden og ikke levede op til moderne sikkerhedskrav. Den nye har været meget brugt.

Bestyrelsen besluttede derfor at afsætte penge på budgettet til af forny legepladserne ud for blok 1 og 3. Samtidig indledte vi et samarbejde med afdeling 2 der også skulle forny deres legeplads ud for blok 4. (ved nr. 39) Et fælles udvalg har udarbejdet et forslag der nu er i gang med at blive installeret.

Når de er færdiginstalleret hen over sommeren har vi i Egeparken 1 legepladser ud for alle 3 blokke og nær adgang til en 4. i afdeling 2 samt faciliteterne på trekanten.

3.2 Renovation og overvågning**.**

Vi har aftalt med kommunen at der gratis installeres 3 nye containere ved nr 27/29 og 17/19 til plast, pap og metal. De er installerede men der er lidt problemer med biler der holdes parkeret ulovligt foran containerne. Det giver vanskeligheder for tømningen. Der arbejdes på det. Vi har nu 6 forskellige fraktioner, som det hedder i det sprog.

Der er i budgetteret indeholdt midler til overvågning af containere og ejendomskontoret Dette vil nu blive installeret her i sommer Selskabet har sagt ja til at det bliver installeret før 1.oktober hvor der er penge dertil fordi der er et stort behov.

**3.3** Nye gadelygter**.**

På et beboermøde blev det vedtaget, at vi skal have nye led gadelygter. Det sparer økonomisk på længere sigt og sparer på CO2 udslippet fra starten. Udgiften på godt 300.000 kr tages fra vores frie likviditet, der ellers først kommer i spil når vi skal have renoveret. De installeres i løbet af sommeren.

**3.4** Fredagsmusik

Imens vi har været ”indespærret” har der hver fredag været musik ud for tennisbanen. Tak til initiativtagerne Dennis og Jeanet. I tændte et lys i mørket.

Måske kan det vise vejen frem mod flere fælles initiativer når epidemien er ovre. Hvad med fællesspisning, en fest?

**3**.**5** Indbrud**.**

Der har været indbrud i kældrene i både blok 1 og 3. Bestyrelsen og ejendomsmester undersøger mulige løsninger på problemet.

4, Fremtiden

Vi venter spændt på hvad der sker med renovering, helhedsplan og Landsbyggefonden. I mellemtiden kunne vi måske få noget fællesspisning? Eller afholde en fest når epidemien er ovre. Alle ideer er velkomne.

Landsbyggefonden har godkendt et overslag på renovering af Egeparkerne. For Egeparken 1 er der afsat 42 mio. kr. Det er vedtaget i Folketinget at der skal lægges særligt vægt på grønnere helhedsplaner. Da Egeparkerne har dårlig energimarkering skal der lægges særligt vægt på ændring af helhedsplanerne i miljø- og energirigtig retning.