



Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Til beboerne i Vibo afdeling 118

Afdelingsbestyrelsens beretning for 2023 til afdelingsmødet den 4. marts 2024.

Generelt.

Vi kan i år glæde os over, at der ikke kommer en huslejestigning.

Regnskabet for 2022/2023 udviste et overskud på knap 25.000 kr.

Regnskabet bød heller ikke på de helt store overraskelser, der var et tab 33.391,00 kr., på grund af tab på værdipapirer/manglende renteindtægt. Dette tab dækkes af vores henlæggelser. Som vores nuværende henlæggelse behov ser ud, betyder det ikke noget for os.

Tabet var dog meget mindre i 2021/2022 og afkastet på værdipapirerne et steget igen i 2023, så vi håber at det fortsætter i de kommende år, så vi igen kan få renter af vores henlæggelser.

Sidste år var der stor usikkerhed om, hvordan priserne ville udvikle sig, specielt var prisen på EL i fokus. Boligforenings aftale om prisen på levering af EL udløb ved udgangen af 2022, hvilket gav os lave udgifter til EL i 2022.

Men priserne i starten af 4. kvartal 2022, da budgettet blev lagt, var meget høje var der usikkerhed om fremtiden.

Boligforeningens nye aftale om EL følger dagsprisen og heldigvis er EL prisen faldet i 2023.

Den høje inflation gjorde også, at der var usikkerhed om, hvordan de øvrige variable udgifter ville udvikle sig.

Der har i pressen været talt og skrevet meget om de nye ejendomsvurderinger, og vi betaler også grundskyld -ejendomsskatter - i vores afdeling. Den skal også betales efter den nye vurdering.

Vi kender ikke den nye vurdering endnu, men vi ved at det vi skal betale i grundskyld maksimalt må stige med 2,8 % i 2024 i forhold til 2023.

Det er også aftalt begrænsninger i stigningen i efterfølgende år. Men vi ved jo ikke om der overhovedet vil være en stigning.

Vi har desværre igen i år oplevet megen træghed fra Vibos side, når vi ville have løst andre opgaver end de almindelige driftsopgaver.

Desuden glemte driftschefen at ændre priserne på vaskeriet efter afdelingsmødet, ligesom en aftalt reparation af en markise ikke blev udført, hvilket betød at den blæste ned.

Afdelingsbestyrelsen.

Arbejdet i afdelingsbestyrelsen har igen været konstruktivt og positivt.

Men desværre har Susie Mathias meddelt, at hun udtredes af bestyrelsen, da hun fraflytter afdelingen.

Mitzi og John siger tak for et godt samarbejde gennem mange år.

Afdelingens økonomi

Regnskabet for 2022/2023

Regnskabet kom som nævnt ud med et overskud på knap 25.000 kr.

Dette overskud skyldes primært færre udgifter til nogle af de faste udgifter, samt til renholdelse og almindelig vedligeholdelse, mens der har været et merforbrug til renovation, vaskeri og konsulent assistance.

Som nævnt påvirker rentetabet ikke regnskabet, da det modsvares af en overførsel fra henlæggelserne, men vores henlæggelser bliver lidt mindre.

Udgiften til renovation er de senere år steget med omkring 20 % om året.

Det skyldes at taksterne er lagt om, så alle betaler samme gebyr for alt andet end restaffald. Stigningen skyldes at der skal sorteres i flere fraktioner, det koster.

Ændringerne af taksterne gør, at vi betaler lige så meget som folk bor i hus, selv om vi samler vores for affald for 35 boliger. Det virker skævt.



Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Merudgiften til vaskeriet skyldes en budgetfejl, da serviceaftalen på vaskeriet ikke var budgetteret på denne konto, men de i kommende budgetter vil den være budgetteret på vaskeriet.

Merforbruget på konto 119 skyldes udgifter til konsulenter i forbindelse med omlægningen af et af vores lån.

Der har heldigvis også været en række poster, hvor vi har brugt mindre end budgetteret. Det er nettokapitaludgifterne, ejendomsskatter, renholdelse og El til fællesarealer.

Der er ingen specielle kommentarer til andet end El udgiften i regnskabet.

Den er mindre end budgetteret og meget mindre end vi havde frygtet i 2022, da vi udarbejdede budgettet for 2023/2024.

Som nævnte havde Boligforeningen en aftale om en fast Elpris i 2022, og i foråret 2023 faldt prisen og samtidigt var statsafgiften sat ned frem til 30. juni 2023.

Alt dette bidrog til en lavere el udgift. Fremadrettet forventes at det at el udgiften bliver i niveau med de foregående år.

De andre besparelser var mere eller mindre forventede.

På indtægtssiden var der desværre mindre indtægter på vaskeriet, Vibos drift ikke havde ændret de priser som godkendt på afdelingsmødet, mindre indtægten er vurderet til ca. 10.000 kr. i 2022/2023. Priserne blev ændret på foranledning af afdelingsbestyrelsen i august måned 2023.

Budgettet for 2024/2025

Der er som nævnt ingen huslejestigning i det kommende budget.

Der er i budgettet regnet med øgede udgifter til renovation, renholdelse og drift af fællesvaskeri, og omkring ejendomsskatterne er der som nævnt usikkerhed.

Huslejen i vores afdeling er stadig lav sammenlignet med andre Vibo afdelinger.

Vedligeholdelsesplanen for 2024/2025

Vedligeholdelsesplanen er en del af budgettet og skal godkendes sammen med budgettet.

Vedligeholdelsesplanen fremgår af budgettet 24-25, og den indeholder en række faste poster, men der er også afsat penge til maling af trapperne.

Effektivisering

Der er umiddelbart ikke sket noget på effektiviseringsområdet, men vi har i forbindelse med bygningsgennemgang set på effektivitetstallene for afdelingen i forhold til de øvrige Vibo afdelinger.

Ud fra disse kan vi konstatere vi har den højeste effektivitet på Ydre Østerbro og det er i orden, men der plads til forbedringer.

Der hvor vi har den største afvigelse, er på forsikringer, hvor vi bruger 15 % mere end gennemsnittet i vores region. Men det er også et område vi ikke umiddelbart har den store indflydelse på.

Vi har desuden set på vores udgifter til renholdelse, men da vi deler ejendomsfunktionærer med mange andre afdelinger, er det ikke umiddelbart til at gennemskue udgifterne, men de ligger over gennemsnittet i Vibo, derfor er det selvfølgelig interessant om der kan findes besparelser her.

I afdelingsbestyrelsen har vi igen i år set på renovationsudgifterne og håndværkerudgifterne.

Desuden har vi fået ændret tændetiden på trappebelysningen, desværre gav det også problemer da lamperne i første omgang blev justeret forkert, så de slukkede mens man gik op af trapper og først tændte lidt senere.

Nu er de så blevet justeret til en længere tændetid.

Men alt i alt er elforbruget faldet siden tændetiden blev sat ned.

Men vi kunne desværre også konstatere, at lamperne ikke fungerer, som det var lovet da de blev købt og sat op. Det undersøges nu hvad der er sket.



Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Flyttelejligheder

På afdelingsmødet sidste år gjorde en ny indflyttet beboer opmærksom på, at der var en del, mangler i lejligheden.

Afdelingsbestyrelsen holdning er at lejlighederne skal være leve op til den standard der er aftalt ved indflytningen.

Vi var specielt opmærksomme på netop denne lejlighed, da det var den første flyttelejlighed, der var blevet istandsat, efter der var kommet et nyt firma til at udføre istandsættelsen.

Vi havde bedt om at se lejligheden, når den var istandsat, men da vi kom, var lejligheden ikke færdig istandsat, da var den ikke rengjort. Så det var vanskeligt at vurdere lejligheden.

På baggrund af vores oplevelse med denne lejlighed, har vi drøftet flytteistandsættelsen med boligforeningen. Flyttesynet skal omfatte alt det der skal istandsættes og kontrolsynet skal sikre at arbejdet udført og i den rigtige kvalitet.

Afdelingens drift

Den daglige i afdelingen fungerer tilfredsstillende med hensyn til service og renholdelse.

Desværre bliver der stadig stillet affald i porten som enten skulle have været sorteret i de opstillede containere, eller det er storskrald der stilles på de forkerte tidspunkter. Uanset hvilken type affald er stillet i porten så er det gene for de øvrige beboere og ejendomsfunktionærerne.

Vi opfordrer derfor beboerne til at følge den sorteringsvejledning, som vi uddelte sidste år.

Sidste år skrev vi om at afdelingens El forbrug der var steget, derfor er det glædeligt at det i 2023 er faldet lidt igen.

TDC har lagt fiberkabler ind i ejendommen uden udgift for afdelingen, men de er endnu ikke kommet med et tilbud om at man kan tilslutte sig fibernettet.

Men desværre stillede de en boks op i vores bed, på hjørnet af Vennemindevej/Nygårdsvej, det mente vi i afdelingsbestyrelsen ikke var hensigtsmæssig, da de så skulle ind i bedet, hver gang de skulle ind til boksen.

Derfor bad vi dem om at flytte boksen, og det gjorde de, men de reetablerede ikke bedet igen.

Afdelingsbestyrelsen bad Vibo om at kontakte TDC og meddele, at vi ville reetablere bedet og sende regningen til dem, det har de nu accepteret, så nu skal gartneren i gang.

Sidste år skrev vi om problemer med at rette navnene på dørtelefonerne, desværre må vi konstatere at problemet ikke er løst endnu.

Derfor gik afdelingsbestyrelsen ind i sagen og bad om et møde med leverandøren. Desværre viste det sig, at det ikke var leverandøren der havde gjort noget forkert, men at var vores internetforbindelse der ikke fungerede.

Afdelingen betaler for en dyr internetforbindelse, men den kan ikke udnyttes, da det ser ud til at der ikke er oprettet en kabling til det,

Det undersøges nu hvad der skal til for at få anlægget til at virke.

Ejendomsfunktionærerne har foretaget en trykghedsgennemgang, efter en beslutning i boligforeningens hovedbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen har set på denne og finder sådanne gennemgange er spild af tid, hvis ikke de kan komme med relevante forslag omkring trykgheden i afdelingen.

Vi har anbefalet boligforeningen af stoppe med disse gennemgange da de ikke giver værdi.

Afdelingens vedligeholdelse

Vinduerne i vaskeriet er blev udskiftet.

Lystændetiden er blevet justeret, men som nævnt fungerer lamperne ikke helt som lovet. Det undersøges.

Videoovervågningen er blevet ændret. Det er desværre sket uden afdelingsbestyrelsen er blevet involveret eller orienteret.

Vi har meddelt Vibo, at vi finder de uacceptabelt, at vi ikke i det mindste er orienteret

Skybrudsikring - her er der indhentet tilbud på 2 forskellige løsninger. Vi valgte i første omgang at arbejde videre med den billigste og bad Vibo om at indhente et kontrolltilbud.



Boligforeningen Vibo Afdeling 118 - Afdelingsbestyrelsen

Det fik man ikke gjort, og da vi arbejdede med tilbuddet, viste det sig, at det måske slet ikke var så godt, som det så ud i første omgang. Så nu venter vi svar på vores spørgsmål.

Maling af trapperne er først med i vedligeholdelsesplanen for 2024/2025 og hvis budgettet godkendes på afdelingsmødet, vil vi gå i gang med se på hvilke muligheder der for valg af farver m.m.

Energimærkning

Hver 10'ende år skal afdelingen gennemgås og have et energimærke og man skal komme med anbefalinger til forbedringer.

Det er en udmærket ide, hvis disse gennemgange bliver udført på en måde, så der tages udgangspunkt i de rigtige oplysninger, og forslagene til forbedringer er relevante.

Flere af den anvendte var forkerte og nogle af forslagene til besparelser var så dårlige at hvis vi i stedet satte pengene banken ville det give en større gevinst en den beregnede besparelse.

Fjernvarmeprisen

Prisen på fjernvarmen er steget meget siden 2022, stigningen er på i alt 21,3 % fra 2022 til nu. Det er jo en udgift der påvirker den enkelte beboers økonomi, derfor er det også vigtigt vi sikrer at vores varmeanlæg fungerer optimalt.

Gårdlauget

Der er i årets løb kommet nye legepladser, og den store legeplads er også blevet udskiftet, i det gårdlauget lavede en aftale med vores naboejendom om at de lånte gårdlauget penge til at etablere den nye legeplads.

Det var dejligt, at det kunne lade sig gøre, så vi stadig har en attraktiv gård.

I gården her hos os, er vores gårdlamper gået i stykker og de tre er blevet udskiftet, mens den fjerde blive afblændet da den generer beboerne i stuelejlighederne.

Den almene boligsektor

Sidste år var den høje inflation og udgifterne til energi årsag til mange bekymringer, for hvad ville der ske i det kommende år.

Inflationen er blevet mindre, men det er jo ud fra et højere prisniveau, så udgifterne er jo steget under alle omstændigheder.

Vi oplevede store huslejestigninger også i Vibo, men det ser ud til, at vi nu er tilbage på et mere normalt niveau.

Men der kan stadig være problemer og af flere boligorganisationerne har ansat økonomiske rådgivere, og det har Vibo også, de kan hjælpe beboere der er kommet i økonomisk knibe.

Danmarks almene boliger – BL har i København indgået en ny udlejning af tale med Københavns Kommune, Denne aftale er forbedret for de almene boligafdelinger i forhold til den tidligere aftaler. I aftalen indgår også, hvordan man håndterer at skaffe boliger til hjemløse.

Fremtiden

Det er altid vanskeligt at spå om fremtiden. Sidste år havde vi fokus på de høje elpriserne, stigning i udgifterne til renovation og den stigende inflation.

Elpriserne faldt tilbage på det tidligere niveau, og inflationen er ikke længere alarmerende, men til gengæld så stiger udgifterne til renovation og varme, mere end den almindelige prisudvikling.

Heldigvis så ser det ud til vi igen kan forvente at få et afkast af vores henlagte midler.

Endeligt så ved vi som nævnt ikke, hvordan det endelige resultat af vores ejendomsvurdering bliver.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

John Christensen

Mitzi Gustavsen

Susie Matthias