

Omdelt den 04.02.2021 til samtlige beboere i afdeling 154-0 Søparken

AFLYSNING AF AFDELINGSMØDE

Afdelingsmødet, der skulle have været afholdt primo 2021 aflyses hermed.

Det er organisationens og afdelingsbestyrelsens vurdering, at mødet ikke kan gennemføres under hensyntagen til gældende corona-restriktioner og det lokale smittetryk.

Men henvisning til Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom (COVID-19) §4, stk. 5 godkender boligorganisationen afdelingens driftsbudget for 2021/2022. Budgettet betyder uændret husleje og omdeles snarest til orientering.

Valg til afdelingsbestyrelsen udskydes til næstkommende afdelings-møde. Såfremt mindst 25 % af lejerne i afdelingen forlanger det, vil der blive afholdt valg inden, enten ved ekstraordinært afdelingsmøde eller urafstemning.

På organisations- & afdelingsbestyrelsens vegne og med venlig hilsen

Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

Kære beboere

Som det fremgår af forsiden, har afdelingsbestyrelsen i samråd med organisationen valgt at aflyse årets afdelingsmøde på grund af corona-restriktioner. Afdelingsbestyrelsen har derfor valgt at lave en orientering om hvad bestyrelsen har arbejdet med og kommentarer til vores regnskab for 2019/2020 samt det budget vi skal arbejde ud fra i 2021/2022.

Orientering om afdelingsbestyrelsens arbejde

På grund af Covid-19 så har afdelingsbestyrelsen ikke holdt så mange møder som vi plejer, men vi har formået og få afsluttet de projekter som var planlagte i regnskabsåret (2019/2020).

Fiberforbindelsen er blevet opgraderet så alle nu skulle kunne up- og downloade med en hastighed i omegnen af Mb 500/500. Afdelingsbestyrelsen høre mange kommentar omkring den valgte løsning og vil her gøre opmærksom på, at det netværk der benyttes, er vores eget på lige fod med antenne- anlægget. Det er vigtigt at være opmærksom på, at Novomatrix kun levere fiberen til afdelingen og servicere vores netværk ved fejl. Det er også vigtigt at man er opmærksom på at benytte en ordentlig router for at få det bedste udbytte af forbindelsen. På www.Novomatrix.dk kan I se hvilken routere de anbefaler og hvad de koster – alternativt følg linket til Pricerunner og få prisen her. Det skal bemærkes, at den pris som Novomatrix tilbyder er inklusiv levering og opsætning.

Den store fælles legeplads har fået ny gummibelægning som afdelingen løbende skal have vedligeholdt. Den gamle belægning var fra dengang vi etablerede legepladsen så den har haft en levetid på ca.12 år og det forventer vi også at den nye belægning kan holde til.

Der er sat nye vinduer i vaskeriet, det er det store fag som går fra gavl til gavl. Afdelingsbestyrelsen håber det kan medvirke til et lavere energiforbrug i vaskeriet.

Grillpladserne er blevet etableret og vi forventer at der bliver sat møbler op i løbet af foråret når bestyrelsen har truffet beslutning om hvilken type møbler der skal op.

Der er påbegyndt udskiftning af vores fællesbelysning. Det er i opgange og kælder der bliver skiftet til LED belysning. Det skulle meget gerne give en større besparelse på vores elforbrug på fællesarealer

Den nye affaldssortering som skulle være påbegyndt i maj 2020, arbejder vi stadig på. Vi fik en aftale om udskydelse fordi vi fra bestyrelsens side havde påbegyndt arbejdet, men vi kunne ikke få det færdiggjort fordi nødvendige oplysninger ikke kunne leveres fra Køge Kommune. Der er blevet flyttet rundt på nogle af skurene så vi kan få plads til den nye ordning. Afdelingsbestyrelsen har valgt at genbruge skurene og derfor er der flyttet lidt rundt på de forskellige udgaver så vi er klar til at gå i jorden her i foråret.

I det kommende år vil afdelingsbestyrelsen arbejde videre med den nye affaldssortering og få den igangsat. Hvordan dette vil ske, vides ikke på nuværende tidspunkt men afdelingsbestyrelsen vil sørge for, at alle bliver orienteret inden opstarten.

Afdelingsbestyrelsen vil også arbejde med muligheden for at få etableret yderligere et antal P-pladser. Det er ikke nemt når vi ikke må inddrage de grønne områder, men vi vil prøve forskellige ideer af for at se om vi kan finde en løsning.

Afdelingsbestyrelsen vil som det næste store projekt arbejde med en udskiftning af alle hoveddøre til lejlighederne. Der er kun enkelte som er blevet skiftet og der er rigtig mange som vi har måtte tætte med montering af lister mm. Hoveddørene har holdt godt, de er fra bebyggelsens start i 1972, så med 50 år på bagen er også tiden til det. Vi forventer at dette arbejde vil ske i 2022/2023.

Helhedsplanen står over for en afslutning eller en forlængelse. På nuværende tidspunkt er der kommet en tilkendegivelse af at den kan forsætte men på et væsentligt lavere niveau en de sidste 4 år. Afdelingsbestyrelsen skal derfor have evalueret de sidste 4 års arbejde og se på det budget som kommer på forlængelsen og gøre op med om det har værdi for vores beboere og for afdelingen som helhed.

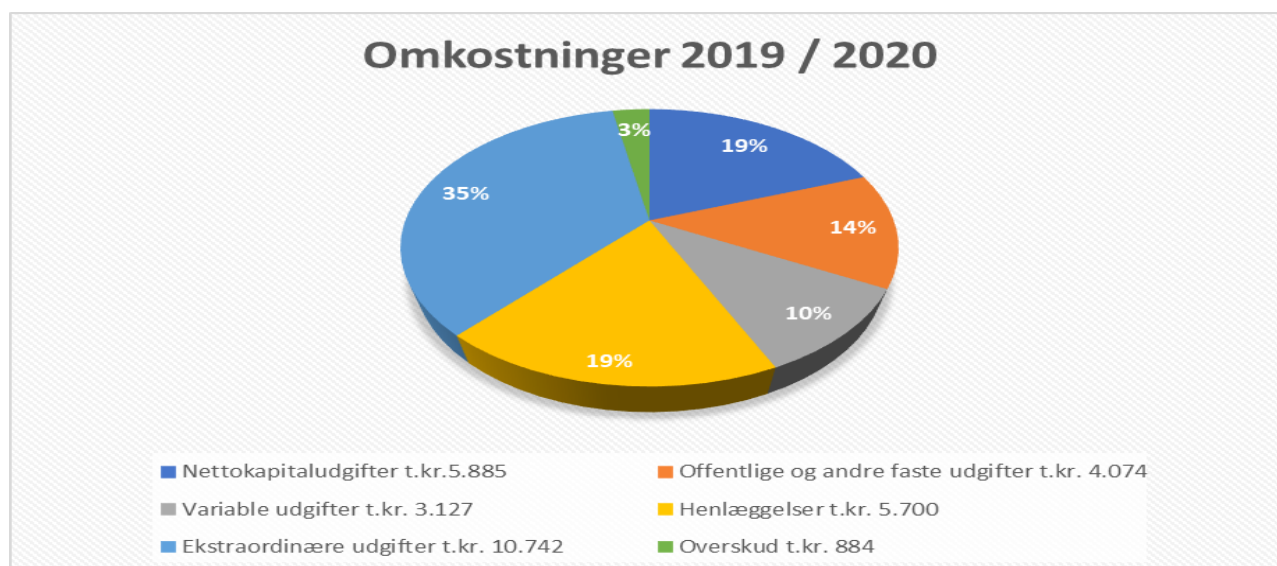
Regnskab 2019/2020

Som afdelingsbestyrelse kan vi kun være yders tilfredse med regnskabet som igen udviser et meget flot resultat.

I regnskabsåret har vi realiseret indtægter på Kr. 30.412.682 og der er realiseret et overskud på Kr. 883.660.

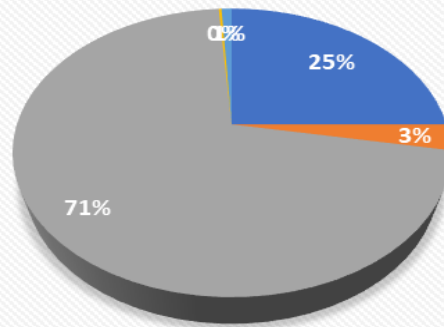
Det gode resultat skyldes i hovedtal de lavere renter (Nettokapitaludgifter konto 105.9) og at vi i regnskabsåret er færdige med at betale på lån for forbedringsarbejder (Ekstraordinære udgifter konto 137).

I nedenstående grafik kan I se hvor stor en andel der er gået til de forskellige omkostningsgrupper ud af vores samlede indtægter.



Ekstraordinære omkostninger t.kr. 10.742 kan ses specificeret i nedenstående grafik.

Ekstraordinære udgifter 2019 / 2020



- Ydelser lån til forbedringsarbejder t.kr. 2.685
- Forbedringsarbejder (konto 303.1) t.kr. 310
- Ydelser lån til bygningsrenovering t.kr. 7.623
- Korrektioner tidligere år t.kr. 26
- Beboerrådgiver, helhedsplan t.kr. 98

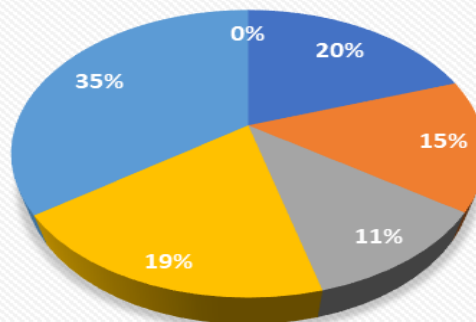
I det omdelte "Forslag til driftsbudget 2021 / 2022, samt årsregnskab 2019 / 2020" kan I dykke ned og se hvad der er af omkostninger under de øvrige udgiftsgrupper.

Budget 2021 / 2022

Huslejen i en almen boligafdeling er omkostningsbestemt og huslejen vil derfor svare til de omkostninger som der forventes i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har meget fokus på vores omkostninger så huslejen stiger mindst muligt, men samtidig skal vi vedligeholde de bygninger som er i afdelingen så de ikke forfalder, men hele tiden er tidssvarende. På trods af dette så kan vi for 6. år i træk fremlægge et budget uden huslejestigning. Mange vil spørge hvordan kan dette lade sig gøre, alle omkostninger stiger? Vi har for det første fået styr på vores omkostninger og fået rigtig godt styr på planlægningen af de arbejder som skal laves i afdelingen. Oven i det er renterne faldet og vi er færdige med at afskrive og betale ydelser på nogle af de forbedringsarbejder der er lavet i afdelingen gennem tiden. Det har givet os mulighed for at øge vores henlæggelser på konto 120 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" så vi har penge til de arbejder der planlægges i samarbejde med driften i afdelingen. Denne post vil ikke blive mindre i fremtiden men vi vil øge disse henlæggelser.

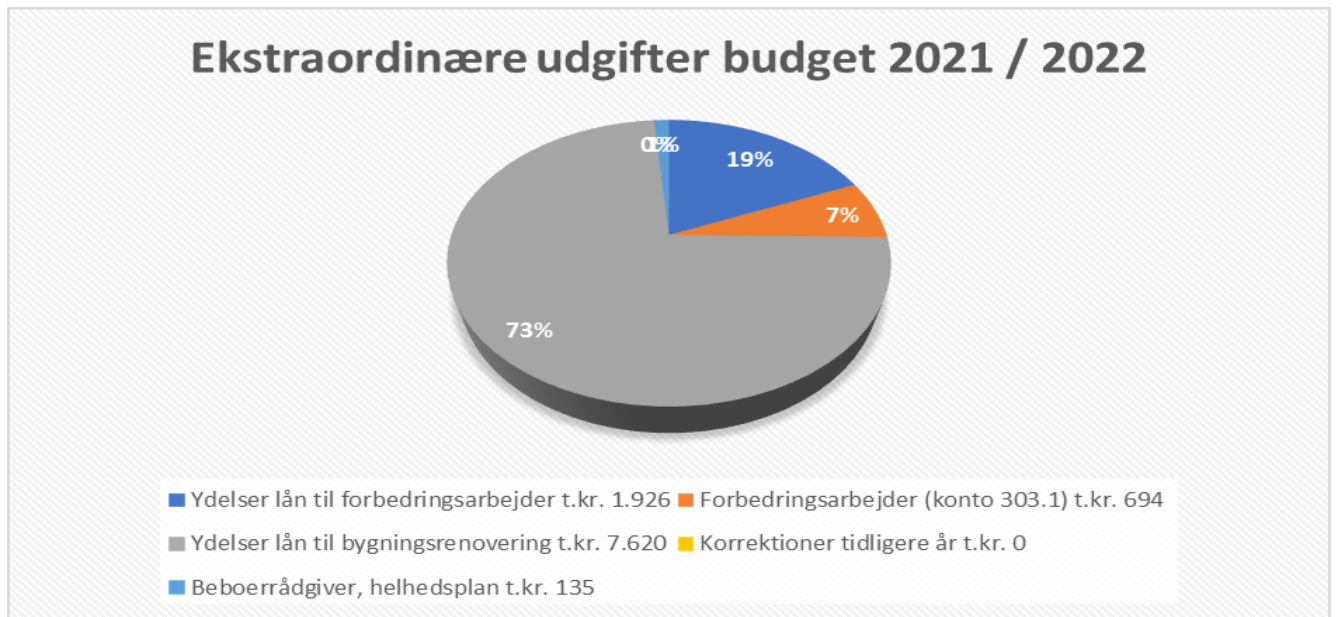
I nedenstående grafik kan I se hvor stor en andel der er budgetteret til de forskellige omkostnings-grupper ud af vores samlede indtægter.

Omkostninger budget 2021 / 2022



- Nettokapitaludgifter t.kr. 5.888
- Variable udgifter t.kr. 3.381
- Ekstraordinære udgifter t.kr. 10.375
- Offentlige og andre faste udgifter t.kr. 4.390
- Henlæggelser t.kr. 5.765
- Overskud t.kr. 0

Ekstraordinære omkostninger t.kr. 10.375 kan ses specificeret i nedenstående grafik.



I det omdelte "Forslag til driftsbudget 2021 / 2022, samt årsregnskab 2019 / 2020" kan i dykke ned og se hvad der er af omkostninger under de øvrige udgiftsgrupper.

Samlet er omkostningerne faldet med kr. 735.000 i forhold til budget 2020 / 2021 (se konto 150) og så skulle man tro at huslejen vil falde. Det sker ikke og det skyldes at vores indtægter falder tilsvarende. Afdelingen fik i forbindelse med reoveringen en årlig støtte til at holde huslejen i ro og det er den støtte som falder og vil forsvinde helt over de kommende år.

Det var en kort orientering fra bestyrelsen og vi håber at den besvarer nogle af de spørgsmål I måtte have.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Søparken.