

Aarhus, den 27. marts 2023

## **Referat af Regnskabsafdelingsmøde i afd. 74, Nørreport den 11. maj 2022**

Der var 16 lejemål repræsenteret til mødet.

Formanden bød velkommen til dette, afdelingens første, regnskabsafdelingsmøde, som blev besluttet på seneste ordinære afdelingsmøde, den 1. september 2021, således at der fremover afholdes to årlige afdelingsmøder. Et regnskabsmøde, hvor det afsluttede regnskab fra det forgangne år gennemgås og sættes til afstemning. I år skal vi også tage stilling til et revideret budget for i år.

### **Valg af dirigent**

Formanden varetog herefter valg af dirigent. Afdelingens næstformand blev enstemmigt valgt. Herefter gav formanden ordet videre til dirigenten.

Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt indkaldt.

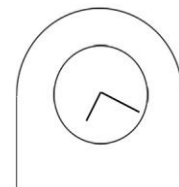
Stemmeudvalg: Mads Kellermann og økonomichef Tina Jensen.

### **Beretning**

Herefter aflagde formanden beretning. Eftersom beretningen var aflagt skriftligt og uddelt på forhånd, nøjedes formanden med at knytte nogle bemærkninger til den skriftlige beretning.

Det at Kent ikke er her mere har afstedkommet en masse klager og utilfredshed med standarden af renholdelsen. Formanden orienterede om, at afdelingsbestyrelsen ville arrangere et møde med Midt og se at få afklaret sagerne. Derfor kan beboere, der har noget at klage over, aflevere dette i formandens postkasse Nørreport 35.

I lyset af den skriftlige beretnings afsnit om Anders, har organisationsbestyrelsen vedtaget en ny strategi - et AAB, der lægger op til at vi nu alle sammen, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelser, ansatte og beboere, skal samarbejde om at genindføre beboerdemokratiet i foreningen. Formanden havde



været til et såkaldt formandsmøde, og det var rigtig godt. Det tyder på, at der kan komme noget positivt ud af det.

Med hensyn til den skriftlige beretnings tredje punkt, vandrørssagen, så var det jo noget overraskende, at der var konstateret legionella i de nye rør.

Projektchefen, Morten Strunge kunne uddybe med følgende: Der var konstateret legionella i koldtvandsrørene! Da de ikke kunne tåle det varme vand, skulle de renses med klor. Det var sket og nu viste målingerne 0 legionella. Formanden sagde, at det var dejligt at høre, hvorefter han afsluttede sin fremlæggelse.

#### Spørgsmål til beretningen

Spørgsmål: Hvordan vil man sikre, at der ikke fremadrettet kommer legionella i vandet?

Svar (formanden): Ifølge seruminstituttet er der legionella i al brugsvand i Danmark, men bakterien er kun aktiv i temperaturområdet 20 – 55 gr. Så hvis det varme vand er over 55 gr. og det kolde vand er under 20 gr. så er der ingen fare.

Mads og Kirsten kunne oplyse, at det kolde vand altid var lunkent, når man lukker op. Efter et par min. blev det koldt. Morten Strunge havde ikke hørt om problemet før men ville undersøge sagen.

Der var herefter en diskussion om sagen. Nogen mente at vandet var alt for varmt, men det er jo meningen at man kan blande det med noget koldt for at opnå den temperatur, man ønsker.

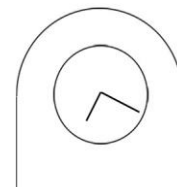
Jens Møller konstaterede at udgangstemperaturen skal være 55 gr. Hvis man ikke har det, skal der anskaffes et termometer, der kan måle vandtemperaturen, hvis man er usikker på om temperaturen var rigtig.

Morten Strunge redegjorde for, at der er termometre der måler fremløbstemperaturen, som skal være 60 gr. og tilbageløbstemperaturen (udgangstemperaturen), som skal være 55 gr. Jens møller mente, at man derudover bør have et termometer, som kan lånes af beboere til måling af vandtemperaturen i lejligheden.

Kirsten udtrykte stor utilfredshed med den renholdelsesstanden, der er her efter at Kent var stoppet, og hvis det er meningen, at det er den ny standard, så er den ikke god nok. Der er ukrudt overalt, selv på legepladsen, det har der da aldrig været i Kents tid.

Så var der et intermezzo, hvor det blev ønsket at AAB personerne præsenterede sig:

Jan Bojsen chef for Servicecenter Midt,  
Morten Strunge, chef for AAB's projektafdeling og  
Tina Jensen, økonomichef hos AAB.



Afdelingsbestyrelsen:

Erik Dragsbæk, formand,  
Kristoffer Birkler bestyrelsesmedlem og  
Mette Lüdeking, næstformand.

Afdelingsbestyrelsen består kun af 3 medlemmer.

Herefter kommenterede Jens Møller ligeledes på afsnittet om Kent og gav Kirsten ret. For år tilbage havde afdelingsmødet besluttet, at denne afdeling er en enmandsafdeling og eftersom afdelingsmødet ikke har besluttet noget andet, så er det vel stadig gældende. Men nu er vi så kommet med i et driftsfællesskab, som ikke fungerer, fordi der ikke er nogen, der tager ansvar, som Kent gjorde. De folk, der går her, er vældig flinke og udfører det de får besked på. Der er ukrudt og for eksempel har opgangsløst i opgang 1 haft problemer med tidsstyringen siden november. Udlevering af p-kort og nøgler til håndværkere fungerer heller ikke. Jens Møller fortæller: Jeg måtte udlevere gæstekort og nøgler til de håndværkere, der kom i min lejlighed og ordnede min vandskade. Det er kun eksempler, men det sejler efter Kent er rejst, og det er sikkert meget dyrere end en enkeltmandsafdeling. Driftsfællesskabet er en fejlkonstruktion. Altså markant ringere service til en langt højere pris.

Servicechefen Jan mente ikke, at Jens kunne være bekendt at sige det om nøgler og p-kort. Nu kan håndværkerne ringe til servicecentret for at få det udleveret, ligesom de førhen kunne ringe til Kent. Jens replicerede med, at det han havde sagt, var det han havde oplevet. Der havde været rigtig mange håndværkere hos ham og ingen vidste noget om udlevering af nøgler og p-kort.

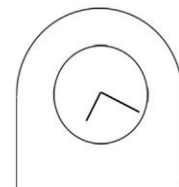
Erik lukkede diskussionen ved at sige, at der er en masse ting, der ikke fungerer efter Kent er rejst, så nu måtte vi have et møde med Midt, hvor vi prøver at få løst tingene

Mads ville høre, hvordan man kom videre med fibernet efter mødet med Fibia. Efter lidt diskussion blev det konstateret, at der skal laves et forslag til afdelingsmødet.

Herefter blev beretningen sat til afstemning og vedtaget enstemmigt.

### **Revideret budget 2022**

Ved afdelingsmødet, i september 2021, blev det lovet fra økonomiafdelingens side, at hvis vandrørssagen gav overskud, så ville man til dette møde udarbejde et revideret budget for i år, der indeholdt en huslejenedsættelse for 2022. Økonomiafdelingen har også udarbejdet budget for 2023. Det viser en huslejestigning på 4,2%. Så fik bestyrelsen den kætterske tanke at få udarbejdet et budget for 2023 der forudsatte, at vi ikke fik huslejenedsættelse. Så blev huslejestigningen i 2023 kun på 1,5%. Derfor er der nu to muligheder. Stem ja til det reviderede budget for 2022 og få udbetalt for megen betalt leje,



nedsættelse af huslejen resten af året og huslejestigning på 4,2% til januar 2023, eller stem nej og behold huslejeniveauet i 2022 og få huslejestigning på 1,5% til januar 2023.

Tanja sagde hun ville stemme nej, fordi hun havde lagt sit personlige budget og fik boligsikring efter den nuværende leje, og det blev træls at skulle ændre på det, og hun fandt det bedre med 1,5% til januar.

Lars havde lavet en beregning på en evt. tilbagebetaling for hans vedkommende. Han mente det blev omkring 450 kr. Så man skulle nok ikke fare ud og bestille en udlandsrejse.

Jens konstaterede, at der ikke var noget tilskud i form af afvikling af overskud i det oprindelige budget for 2022, men der var et beløb på omkring 198.000 kr., i budgetforslaget for 2023, på de 1,5%. Han ville så godt vide, om det var overskuddet på vandrørprojektet.

Tina gav en grundig redegørelse for reglerne omkring fordelingen af overskud. De kan fordeles inden for de næste tre år. Jeg vil ikke gengive redegørelsen her. Det er temmelig kompliceret og teknisk. Hvis der er nogen, der ønsker en gennemgang, kan man henvende sig til formanden.

De 198.000 kr. er ikke et udtryk for overskuddet i vandrørssagen. Det er de 613.000, der er tilbageført til vandrørssagen i regnskabet for 2021, og det bliver nok lidt større.

Jens sluttede med at anbefale at stemme nej men bemærkede, at han var utilfreds med, at henlæggelserne var sat op med 100.000 kr., fordi han mente det var i modstrid med beboerklagenævnets afgørelse om, at overskuddet fra vandrørprojektet skulle gå til beboerne. Hvis der på forhånd var stemning for et ja, så ville han stille et ændringsforslag om at få de 100.000 sat ned igen.

Det så ikke ud til, at der var stemning for ja. Det blev udtrykt, at der ikke rigtig var nogen, der orkede de efterfølgende reguleringer af boligsikringen.

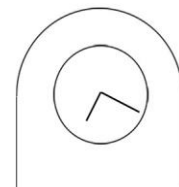
Afstemningen viste et enstemmigt nej, hvorefter det i september 2021 vedtagne budget stod ved magt og man valgte det lave budget for 2023, som dog først skal gennemgås og vedtages på det ordinære møde den 31. august 2022.

### **Regnskab 2021**

Formanden gennemgik regnskabet. Formanden startede med at konstatere, at afdelingen i 2021 havde et overskud på 643.937 kr. (på konto 140).

Derefter gennemgik formanden regnskabet. Det vil ikke blive refereret i detaljer. Kun det bestyrelsen anser for væsentligt.

Først konto 111, afdelingens energiforbrug. Det er al den energi, der bruges på de fælles arealer. Det vil sige lys udenfor, i vaskeriet, i kældre, fælleslokalet, det gamle varmemesterkontor samt det skrottede eltrace-anlæg, til opvarmning af det



varme vand i vores gamle et-strengede anlæg, indtil nu. Vi havde forventet en stor besparelse på denne konto, men det slår nok først rigtigt igennem her i 2022. I har fået udleveret en oversigt over elforbruget i 2020, 2021 og 2022. Heraf fremgår det, at der har været et større forbrug i enkelte måneder i foråret. Det stammer fra en fejl, idet vandrørprojektets elforbrug også er ført her. Tina bekræftede, at det drejer sig om ca. 60.000 kr., som vil blive overført til byggeregnskabet og indtægtsføres som ekstraordinær indtægt i regnskabet for 2022.

Konto 112, administrationsbidrag. Det er vores andel af at drive Langelandsgade 50. Tina sagde, at bidraget nogenlunde kunne holdes i ro de seneste fire år, men i 2022 var der en budgetteret stigning på 4%, og i 2023 en stigning på 6%. Det gode ved det er, at AAB i 2024 får langt flere lejemaal, som ikke kræver flere ansatte i Langelandsgade. Bidraget for afd. 74 beregnes jo ud fra den samlede udgift for alle lejemaal i AAB fordelt på vores 98 lejemaal, så når antal lejemaal stiger, og den samlede udgift ikke stiger så meget, vil bidraget blive mindre.

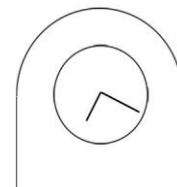
Konto 115 dækker daglig vedligehold og konto 116 dækker planlagt vedligehold, det vil sige vedligehold, der er henlagt penge til. Det vi kalder henlæggelser. Én gang om året mødes bestyrelsen med Servicecenter Midt og gennemgår den planlagte vedligeholdelse med henblik på at revidere denne. I disse år er der påbegyndt en styrkelse af konto 116, således at så meget som det er muligt overføres fra konto 115 til konto 116. Så vil konto 115 kun omfatte pludselig opstået vedligehold og konto 116 omfatte al vedligehold, der kan planlægges.

Indtægterne består dels af de huslejer, som vi betaler, men vi har nogle ekstra indtægter. Dels en indtægt på ca. 16.000 kr. fra Servicecenter Midt, som dækker leje af det gamle varmemesterkontor, værkstedet bag vaskeriet og dels udlejning af en p-plads til skomageren. Førhen blev alle p-pladserne i yderste række udlejet, men nu har mange beboere biler, så vi selv har brug for dem.

Renteindtægter. Vi har ca. 5.000.000 på henlæggelser, som er placeret i obligationer. Da renten er negativ, steget fra -1,03% til -1,18%, har vi måttet betale ca. 91.000 i rente heraf.

Der er en renteindtægt på ca. 216.000 kr. AAB's afdelinger har en samlet henlæggelse på ca. 800 mio. kr. Organisationsbestyrelsen har hidtil besluttet at garanterer afdelingerne en forrentning på 1,5%. For 2021 blev den aktuelle forrentning på 2,83%. Det svarer til de ca. 216.000 kr. På grund af den negative renteutvikling ned til -1,18% tør AAB ikke garantere en rentetilskrivning på 1,5% i 2022, så den er reduceret til 0% i budgettet. Vi kan derfor ikke forvente denne renteindtægt i regnskabet for 2022.

Vi ser at regnskabet, før ekstraordinære indtægter, giver et lille overskud på ca. 20.000 kr. De ekstraordinære indtægter på ca. 620.000 kr., som altså er



overført fra vandrørssagen, giver overskud på regnskabet for 2021 på ca. 640.000 kr.

Da formanden ikke har forstand på den regnskabsdisciplin, der hedder regnskabs balance, udover at aktiver og passiver skal være lige store, henviste han evt. spørgsmål og den efterfølgende debat om regnskabet.

Herefter afsluttede formanden gennemgangen af regnskabet for 2021 og åbnede for debatten.

Lars have to ting. Det første var at der på side 1 i regnskabet stadig stod at vi stadig have et ét-strengt vandsystem. Jens bemærkede at det også skulle ændres i bolig og bygge registret. Tina sagde, at de to ting var uafhængige. Det i regnskabet var på hendes kappe og det ville hun tage hånd om at ændre.

Lars andet punkt vedrørte konto 114 (vores andel af udgifterne til Servicecenter Midt. Se ovenfor). Lars ville gerne vide, hvordan fordelingen var. Tina oplyste at de faste udgifter til driften af Servicecenter Midt blev fordelt pr. lejemål i Servicecenter Midt. Vores andel heraf (98 lejligheder) beløb sig til 127.000 kr. Resten, 485.000 kr. blev fordelt efter timeforbrug i afdelingen.

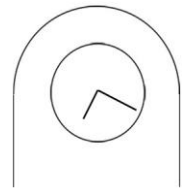
Jens slog fast, at jo færre timer, vi fik leveret, jo højere var timeprisen. Vi havde fået leveret 1.386 timer til en pris af 351 kr./time. Vi ville jo gerne have haft nogle flere timer, i betragtning af alle de klager over manglende renholdelse etc. Hvis vi nu havde fået de 1.500 timer, som AAB anser for fuld tid, havde timeprisen kun været 313. Det virker temmelig ulogisk.

Tina svarede, at da de lavede budget for 2021 regnede de med at en funktionær leverede 1.550 timer. Det gav en budgetteret timepris på 298 kr. I vores afdeling blev der aktuelt leveret 1.386 timer i 2021. Det svarer til en timepris på 351 kr.

Jens var godt tilfreds med, at Tina havde sagt at transporttid ikke blev bogført på afdelingen, og ville så godt vide, hvor den så blev bogført. Den bliver ikke bogført nogen steder. Lønnen bliver bogført og de brugte arbejdstimer bliver bogført.

Jens havde lavet et regnestykke, der viste at forskellen på at have en varmemester og være tilknyttet et driftsfællesskab var mindst 85.000 billigere, og vi fik færre timer og ringere service i driftsfællesskabet. Han havde også lavet et andet regnestykke, hvor han havde lagt administrationsbidraget (løn til administrationskontorets medarbejdere) sammen med løn til de faste medarbejdere i Servicecenter Midt og løn til ejendomsfunktionærer. Det gav i alt næsten en mio. (997.000 kr.). Dvs. Afd. 74's andel af den samlede lønudgift var ca. en mio.

Det fandt han alt for meget og mente, at foreningen burde fokusere på lønudgiften fremad.



Tina var slet ikke enig med Jens i regnestykket. Der var mange ting, han ikke havde med, så hun tilbød at finde de rigtige tal fem år tilbage, som vi kunne få med i referatet. Hun mente, vi havde sparet mange penge ved driftsfællesskabet frem for en varmemester.

Jens var sluttelig meget tilfreds med det skema over elforbruget, der blev udleveret ved mødets start. Det viste som forventet, at el-trace til det gamle varmesystem havde været dyr.

Tina redegjorde for AAB's indkøb af strøm som storforbruger. Man havde købt strøm for 2023 og 2024, som ikke var så dyr som de nuværende høje elpriser (maj 2021).

Regnskabet blev godkendt.

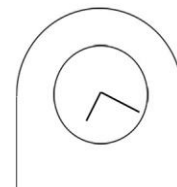
Under evt. var der én der spurgte, om ikke de pæne overskud kunne give anledning til forplejning på møderne. Formanden undskyldte, at han ikke havde nået at indkøbe kildevand.

Kirsten var utilfreds med at der ikke var gjort rent i vaskeriet efter vandrørsprojektets afslutning.

Formanden orienterede om parkeringsplaner hos naboen Studsgade 35. Han ville købe noget jord af os og lave parkeringsplads ud mod vejen fra Nørreport ned til vores parkeringsplads. Det har vi afvist.

Annie var vældig tilfreds med AAB's strategipapir og glædede sig til at se, hvad det blev til.

Mødet slut.

**AAB's notat (se ovenfor) om udgift til én varmemester kontra udgift ved drift fra Servicecenter Midt.****Afd. 74 Forskellen ved at have egen ejendomsfunktionær eller være en del af fællesskabet**

<b>Budgetteret med:</b>	<b>Løn EJ</b>	<b>Afløsning</b>	<b>SC</b>	<b>Budget i alt</b>	
Budget 2017	488.515	72.520	92.075	653.110	Have egen EJ
Budget 2018	440.074	-	112.011	552.085	Betalte ud fra faktiske antal timer
Budget 2019	450.319	-	126.876	577.195	Betalte ud fra faktiske antal timer
Budget 2020	472.186	-	118.659	590.845	Betalte ud fra faktiske antal timer
Budget 2021	447.779	-	132.819	580.598	Betalte ud fra faktiske antal timer
Budget 2022	498.162	-	117.732	615.894	Betalte ud fra faktiske antal timer
Budget 2023	484.953	-	147.547	632.500	Betalte ud fra faktiske antal timer

**Budget, såfremt det havde været 1 mand ansat i afd. 74**

Budget 2023	551.865	79.453	147.547	778.865	Have egen EJ
-------------	---------	--------	---------	---------	--------------

<b>Større budget med egen EJ</b>	<b>146.365</b>
----------------------------------	----------------

<b>Svarende til huslejestigning i gennemsnit pr. lejemål pr. år</b>	<b>1.494</b>
<b>Svarende til huslejestigning i gennemsnit pr. lejemål pr. md</b>	<b>124</b>