

Bestyrelsens beretning, 2024-2025

I år har vi markeret vores 70 års jubilæum. Det blev en herlig fest, der bekræftede, at vi ikke kun er gode naboer, men også forstår at feste sammen.

Tak til de medlemmer, der har stået for arrangementet – og alle dem, der har givet et nap med!

Budgettet til festen var egentlig med i budgettet for 2024-25, men da festen først blev afholdt efter den 1. juni 2025, er udgiften til beboeraktiviteter væsentlig under budgettet for 2024-25, mens der samtidig er afsat et budget på 130.000 kr. til jubilæumsfesten i budgettet for 2025-26.

De bidrag – store som små – som medlemmerne tilbyder som frivillige, betyder meget for det gode naboskab. Nana og Vibeke holder gang i en gymnastikklub, der træner 2 gange om ugen, andre tager impulsivt initiativer til fodboldkampe mv., og i år fik vi også afholdt både Fastelavn og Skt. Hans. Det håber vi kan fortsætte – ligesom andre aktiviteter også er meget velkomne.

Legeplads

Mest mangler vi dog nogle frivillige, der vil gå sammen i et legepladsudvalg. Udvalget kan selv bestemme, om de blot vil holde lidt øje med legepladsen og få sikret, at der bliver rettet op på eventuelle skader. Men de kan også vælge at gennemføre en større renovering og eventuelt introducere nye legeredskaber – naturligvis med respekt for naturfredningen. Vi har i tidligere år afsat noget af overskuddet til dette formål, så der nu står 150.000 kr. og venter på nogle gode initiativer. Det er også baggrunden for, at vi ikke har afsat yderligere til legeplads i budgettet for 2025-26.

Biodiversitet

For at medvirke til større biodiversitet, fik vi anlagt bedene langs græsplænen. Efter anbefaling fra eksperter har vi i år sået hjemhørende blomster, som skulle give de bedste vilkår for insekter. Smag kan diskuteres, og nogle medlemmer var mere tilfredse med blomsterne året før, men den nye beplantning er bedre for biodiversiteten, og det er jo sådan set formålet.

Administration

I løbet af året har vores samarbejde med både Advodan og Softværket udviklet sig godt. Desværre har vi – igen – dårlige erfaringer med den eksterne revisor. Derfor foreslår bestyrelsen, at vi skifter revisor for indeværende regnskabsår.

Kommunikation

Vi er overgået til at kommunikere digitalt med medlemmerne, og det har sparet en del besvær samt distributionsomkostninger. I det kommende år vil vi se nærmere på vores hjemmeside og ProBo, så vi gerne skulle få en mere klar opdeling af forskellige informationer.

Tilgodehavender

På grund af et større tilgodehavende, er vi endt med at sende et medlems bolig på tvangsauktion. Den blev dog afværget, da gælden blev betalt. Medlemmet måtte så også betale alle omkostninger. Det er dyrt, og desværre er medlemmet igen i restance. Det er bestyrelsens holdning, at man skal betale for sin varme og kontingent til foreningen. Det er ikke foreningens opgave at fungere som bank og lade nogle medlemmer låne af foreningen. Vi vil derfor fortsætte med at forfølge de restancer, der måtte komme.

Vi har derudover et udestående med et medlem, der har haft en lækage fra egne rørinstallationer, som har resulteret i et stort tab af varmt fjernvarmevand. Medlemmet er ikke umiddelbart indstillet på at betale for det tab, som foreningen har lidt, så i sidste ende vil spørgsmålet formentlig skulle prøves ved en domstol.

Det er ikke første gang, vi ser denne type lækager fra ældre gulvvarmeanlæg, hvor alene grundejerforeningens omkostninger kan opgøres til 5 eller 6 cifrede beløb. Husejere opfordres hermed til at overveje sit behov for en forsikring mod denne skadestype.

Varmesystemet

Vi har indgået en serviceaftale med Bentsen VVS, så de holder øje med vores varmesystem, og man kan kontakte dem døgnet rundt, hvis der er et akut problem. Kontaktoplysningerne fremgår af hjemmesiden. Det er en forholdsvis dyr aftale, men til gengæld sikrer det, at vi ikke er afhængige af enkeltpersoner.

Kælderer i nr. 78 har "ligget brak" på grund af retssagen, hvor det skulle afklares, hvem der skulle betale hvad. Det er nu på plads, og vi vil i den kommende tid få sat mere styr på kælderer. Derfor har vi også valgt at lade hensættelsen vedr. nr. 78 blive stående, da vi regner med, at der bliver brug for dem i den kommende tid.

Derudover var der budgetteret med en udgift til vedligeholdelse af varme- og røranlæg på 200.000 kr. Der blev afsat et større beløb end tidligere år, da generalforsamlingen besluttede, at foreningen også skal dække vedligeholdelse af fælles vandforsyningsrør. Det har dog vist sig, at det kun har været en begrænset udgift, og samtidigt har vedligeholdelsen af varmeanlæggene været mindre end ventet. Den samlede udgift har således været på 75.968 kr.

Ny måde at afregne varmekonsum

Fra den 1. juni 2024 ændrede vi afregningsform, så der ikke betales à conto, men at opkrævningerne i stedet bygger på faktisk forbrug. Det har påvirket foreningens likviditet, dog uden at give udfordringer.

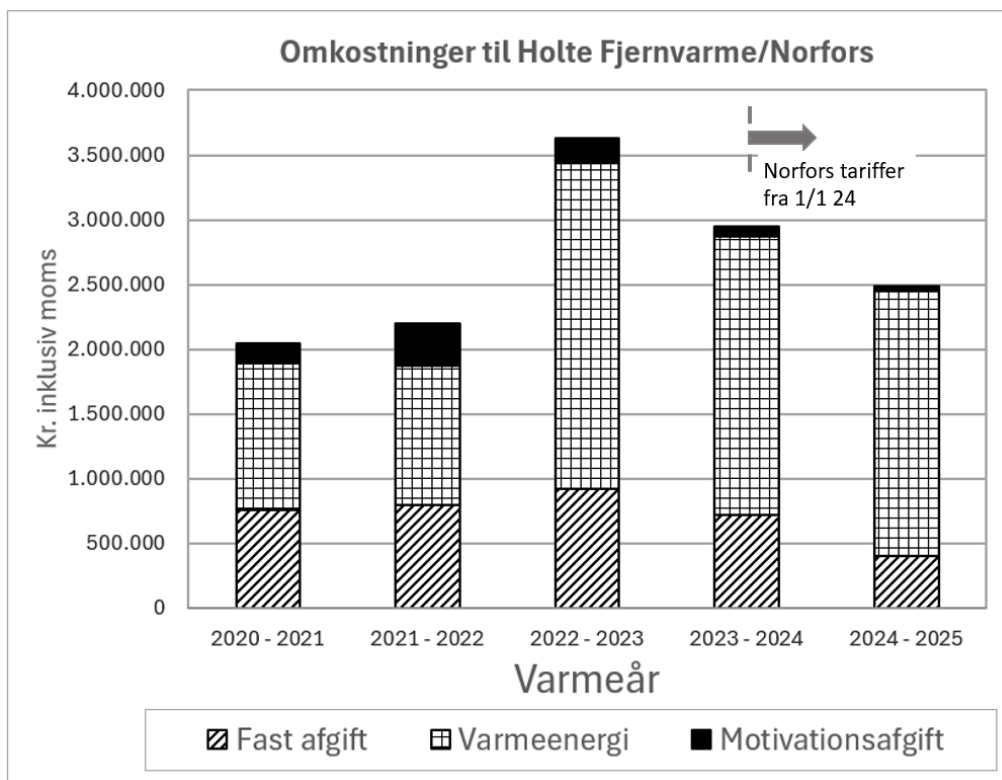
Det har betydet en ny post i regnskabet: Tilgodehavende varmebetaling (606.044 kr.), der dækker over varmekonsumet i månederne marts-april-maj. Forbruget er naturligvis ikke betalt pr. 31. maj, men skal først betales den 1. juli. Dermed har foreningen beløbet til gode pr. 31. maj.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der generelt er tilfredshed med det nye system, hvor man selv kan følge sit forbrug via e-forsynings-app'en, der opdateres dagligt.

Varmeleverance, afkøling mm.

Omkostningen til varmekonsum fra Norfors er grundejerforeningens absolut største post i regnskabet. Priserne har varieret betydeligt de senere år, hvilket fremgår af nedenstående figur samt tabellen med nøgletal.

I varmeåret 2024-2025 har grundejerforeningen betalt 1.012 kr./MWh leveret varme. Set over den viste 5-årige periode er omkostningen til varmekonsumet steget med ca. 40%. Med virkning fra den 1. januar 2025 blev Norfors afregningstariffer forøget med 5%, hvilket gav anledning til en tilsvarende regulering af vores interne 70%/30% tariffer overfor medlemmerne.



Leverance fra Holte Fjernvarme/Norfors						Afregning overfor medlemmerne	
Varmeår	Leveret varmeenergi	Fast afgift	Varme-energi	Motivations-afgift	Samlet omk. pr. MWh	Varmetarif (70%)	Vandtarif (30%)
	MWh	Kr.	Kr.	Kr.	Kr./MWh	Kr./MWh	Kr./m ³
2020 - 2021	2.857	761.035	1.129.016	155.035	716	584	6,19
2021 - 2022	2.762	794.627	1.080.750	324.129	796	684	7,36
2022 - 2023	2.493	919.356	2.519.635	190.865	1.456	1.238	14,32
2023 - 2024	2.645	717.301	2.152.182	76.155	1.114	946	10,60
2024 - 2025	2.452	403.513	2.047.000	30.504	1.012	880	10,99

Holte Fjernvarme blev en del af Norfors i juli 2023, men vi overgik først til Norfors tariffer fra den 1. januar 2024, dvs. midt i varmeåret 2023-2024. Norfors tarifferne omfatter en fast afgift, en tarif for leveret varmeenergi samt en motivationsafgift for at øge afkølingen af fjernvarmevandet.

Fast afgift

Grundejerforeningen udgør én storkunde og får derved en rabat på den faste afgift. Norfors har en betydelig større storkunderabat end den, Holte Fjernvarme havde. Sammenligner vi varmeårene 2022-2023 med 2024-2025 betaler vi med overgangen til Norfors ca. 515.000 kr. mindre i fast afgift pr. år – hvert år!!

Motivationsafgift

Dertil kommer, at en stor del af de huse, der havde en ringe afkøling af fjernvarmevandet, har fået forøget afkølingen. Det har reduceret vores motivationsafgift (strafafgift) fra ca. 2 – 300.000 kr./år til aktuelt ca. 30.000 kr. i det forløbne varmeår, hvilket er meget glædeligt. I det forløbne varmeår har motivationsafgiften alene vedrørt sommermånederne juni – august, hvor varmemeforbruget er meget ringe, hvilket vanskeliggør en effektiv afkøling. Afkølingen har til gengæld været tilstrækkelig i de øvrige 9 måneder!

Varmeenergi

På den negative side er varmeprisen over de seneste 4 - 5 år fordoblet, hvilket har givet os en merudgift på ca. 1 mio./år. Det bliver nok den nye "normal".

Vejvedligehold og belysning

Vi har budgetteret med 105.000 kr. til snerydning, gadefejning og brøndsugning, men kun brugt 65.372 kr. (52.400 kr. + 12.972 kr.). Udgiften til snerydning vil variere en del fra år til år, da den afhænger meget af vejret.

Umiddelbart er budgettet nok lidt højt sat, så budgettet for 2025-26 er nedjusteret til 80.000 kr. for snerydning og gadefejning og 13.000 kr. til brøndrens.

Vejbelysning

Andel Lumen stopper leverance af elektricitet og vedligehold af gadelamper med udgangen af 2025. I relation til Åbrinken gælder det såvel vores egne stikveje som de kommunale veje, der omfatter stamvejen, U-vejen forbi børnehaven samt adgangsvejen via kirkesalen og LEV's bygning. Andel Lumen er behjælpelig med at overdrage opgaven til grundejerforeningen og kommunen, idet bestyrelsen stiler efter en ny leverandør. Det forventes, at fordelingen af omkostningerne fortsat kan ske efter fordelingsnøgle mellem grundejerforeningen og kommunen.

September 2025

Bestyrelsen

Grundejerforeningen Åbrinken i Brede