



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Mødet afholdes elektronisk via Teams tirsdag den 27. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Nanna N. B.
Rikke B. N.
Kasper K. T.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, varmemester Henrik Jensen og økonomimedarbejder Maria V. Christensen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af budget 2020/21
4. Godkendelse af regnskab 2019/20. Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2020/21
6. Nyinvesteringer 2021/22
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Nanna N. B.
Næstformand	Rikke B. N.
Kasserer	Kasper K. T.

Suppleant	Tinne S. F.
-----------	-------------

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser at der ikke er udpeget en som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til dette møde.

Budgettet skal ikke godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.301	kr.	en regulering på	67 kr.
1 vær. lejlighed	3.594	kr.	"	73 kr.
1½ vær. lejlighed	4.463	kr.	"	91 kr.
2 vær. lejlighed	5.241	kr.	"	103 kr.
2 vær. lejlighed	5.345	kr.	"	105 kr.
2 vær. lejlighed	5.440	kr.	"	107 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 40.798 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug efter mild vinter og lavere priser.

Besparelse på el som følge af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af højere pris.

Besparelse på renovation som følge af lavere udgifter til vask og tømning, samt besparelse på boligbidrag.

Modsvares af faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,18 %.

Færre indtægter ved fællesvaskeri.

Besparelse på ejendomsfunktionær, rengøringsartikler og firmarengøring modsvaret af større udgifter til rengøringspersonale.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 523.271 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 3.842.855 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. (Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i afdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen. Disse er dog indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der er besparelse på løn til ejendomsfunktionærer på ca. 4.800 kr. grundet senere elevansættelse end forvente og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øget udgifter til rengøringspersonale men færre udgifter til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 196.737 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, beboerfaciliteter og BL-kontingent.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år.

Der skal pr. 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytninger – Der har i år været et tab på 4.993 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Grundet den negative forrentning er der en renteudgift på 7.184 kr.

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. – Afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse.

Årets overskud

Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse).

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.303.472 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – For dette regnskabsår er der en forrentning på 0,5 % af lån af egne midler i forbindelse med hjemfald. Dette skal dog ses i sammenhæng med udgiften som findes på konto 132500.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

It- og antenneregnskab

Overskud på 1.403 kr. overføres til det kommende budget.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2019/20. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 6 %. (2.156 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 2.300 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 2.200 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 22 %. (66.619 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 80.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18 %. (252 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 270 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 125.000 kr., og der er brugt 122.704 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 20.557 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde

Vinterbekæmpelse

Rodfræsning

Bygning, klimaskærm

Ingen udførte arbejder

Bygning, boliger

Rengøring efter syn

Omstilling og udskiftning af låse

Reparation af vinyl på badeværelse

Malerarbejde

Overfladebehandling gulv

Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Service vedr. brandmateriel

Planter indvendig

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af vvs- og varmeinstallation

Reparation af el-installationer

Reparation af TV-signal

Reparation af toiletter og armaturer

Indkøb af el og vvs-artikler

Reparation af vaskemaskine og tørretumblere

Adgangskontrol, drift og opgradering

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 482.000 kr., og der er anvendt i alt 196.737 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Fældning af 2 træer
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve Maling af lejemål
Bygning, fælles indvendig	Intet udført
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af belysning i fællesarealer Vaskemaskiner udskiftes (efter behov) Udskiftning af fryser Udskiftning af brusearmaturer Udskiftning af dørtelefoner
Materiel	Intet udført

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet kan underskrives med NemId. Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr., og der er pr. 26/10 2020 brugt 25.470 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 24.400 kr.

Der kan være udført arbejder, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

PPV-arbejde

Budgettet er på 755.000 kr. der er pr. 26. oktober brugt 13.100 kr. Udførte arbejder anføres med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger renoveres og oprettes Cykelskur males
Bygning, klimaskærm	Opretning og topdressing af græsplæne Smøring og justering af vinduer og døre Reparation af 2 hoveddøre ved trappetårn Justering af døre til bolig Elastiske fuger, undersøges Afrensning af facader
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve efter behov Maling af boliger efter behov
Bygning, fælles indvendig	Dør til kælder/pulterrum - gl. Eksisterende døre til div. rum udskiftes Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af armaturer Automatik til varmeanlæg justering og udskift Vaskemaskine udskiftes 2 stk. (efter behov) Køleskabe, efter behov
Materiel	Ingen arbejder planlagt

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2021.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29/10-2020.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal endvidere lægges på kollegiets hjemmeside – bestyrelsen kan sende det til Kollegiekontoret, så sørger vi for det. Referatet skal bl.a. indeholde godkendelse af regnskab.

Mødet sluttede kl. 9.10

Referent: Henrik Walentin Johansen/Maria V. Christensen