



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christiansbjerg Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 8. november 2021 kl. 8.30.

Til stede: Anna
Nicklas
Giulio

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, varmemester Henrik Jensen og økonomimedarbejder Maria V. Mølsted.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2020/21.
4. Aktuel drift 2021/22
5. Nyinvesteringer 2022/23
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Anna
Kasserer	Nicklas
Menigt medlem	Giulio

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at de endnu ikke har udpeget en som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et overskud på 26.923 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter, som følge af lavere regulering af indeksslån.

Større udgifter på vand som følge af højere forbrug.

Større udgifter på varme grundet højere priser.

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

Besparelse på forsikringer.

Øgede udgifter til lønadministration.

Besparelse på rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirma.

Øgede udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Besparelse på vagtordning og tilbagebetalte ikke anvendte midler til beboerfaciliteter.

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,20 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

Færre indtægter ved fællesvaskeri samt større udgifter til sæbekøb.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 498.640 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 4.341.495 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

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

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

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

El – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og projekt-og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens 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.

Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været besparelse på rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirma.

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

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 241.360 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Driftslederen 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 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

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der en renteudgift på 9.246 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 2.349.278 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

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

It- og antenneregnskab

Overskud på 56 kr. overføres til det kommende budget.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2022/23. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et større forbrug i forhold til budgettet på 5 %. (2.310 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 2.200 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås til 2.200 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %. (66.398 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 80.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 75.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 0 %. (271 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 270 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås til 275 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 125.000 kr., og der er brugt 140.309 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 54.446 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde

Vinterbekæmpelse

Bygning, klimaskærm	Reparation af facadedøre
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 toiletter og armaturer Reparation af vaskemaskine og tørretumblere Udluftning i cykelskur Indkøb af el og vvs-artikler Adgangskontrol, drift og reparation
Materiel	Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 755.000 kr., og der er anvendt i alt 241.360 kr.

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

Terræn	Oliering af cykelskur Klipning af hæk
Bygning, klimaskærm	Afrensning af facader
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve Maling af lejemaal
Bygning, fælles indvendig	Maling af garderobe og bar
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af belysning i kælder Udskiftning af køleskab Udskiftning af brusearmaturer Opgradering af sæbedosering til vaskeriet

ABA anlæg eftersyn
Udskiftning af dørtelefon

Materiel Intet udført

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr., og der er pr. 5 november 2021 brugt 23.787 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.957 kr.

Der kan være udført arbejde, 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 1.397.000 kr. der er pr. 5 november brugt 35.965 kr., Udførte arbejder anføres med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beskæring af træer, buske og hæk Udskiftning af beplantning Supplering af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Gennemgang og renovering af brandtrappe af stål Smøring og justering af vinduer og døre Justering af døre til bolig Elastiske fuger, undersøges
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak, efter behov Maling af boliger, efter behov Køkkengulv i dubletter, efter behov
Bygning, fælles indvendig	Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum Gulv i fællesgange/trapper Maling af vinduesparti indvendigt i trappetårn Kældervægge reparation og vedligehold Spillemaskiner og dvd
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af armaturer

Automatik til varmeanlæg justering og udskift
Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger
Opvaskemaskine, efter behov
Vaskemaskine, efter behov
Tørretumbler efter behov
Køleskabe, efter behov
Mikroovn, efter behov
Udskiftning af dørtelefon
Belysning i værelsesgange og trapperum
Rengøring og pæreskift i indgang

Materiel

Støvsugere, efter behov
Udskiftning af div. værktøj

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

Ad 6. Evt.

Der er ved at blive lavet en ny kollegiehjemmeside til kollegiet, som er lavet i et andet CMS-system, der hedder Umbraco. Afdelingsbestyrelsen vil blive inviteret til en introduktion til den nye hjemmeside i december eller januar.

Afdelingsbestyrelsen får samtidig en ny email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk-adresse](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En xx@kollegiekontoret.dk virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til mpj@kollegiekontoret.dk eller lbj@kollegiekontoret.dk

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 15. november 2021.

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. 10.00

Referent: Anders Kamronn/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 09.11.2021/dbs