



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 25 torsdag den 21. oktober 2019 kl. 14.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Jens B. L.
Ida K.

Fraværende: Rasmus L. P.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, Carsten Kjær Christensen, økonomi-
medarbejder Natalya Sandal og varmemester Jan Christensen.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 23 bliver godkendt og underskrevet snarest muligt.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jens B. L.
Kasserer	Rasmus L. P.
Menigt medlem	Ida K
Suppleant	Jens E.
Suppleant	Elham A.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Jens B.L. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat udviste et overskud på 286.742 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på el og vand som følge af mindre forbrug samt lavere elpriser.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug samt lavere pris.

Besparelse på renovation som følge af færre tømninger af nedgravede affaldsanlæg.

Øgede udgifter til ejendomsfunktionær løn modsvaret af besparelser på rengøring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af større indestående og højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Øgede udgifter til fællesvaskeri samt lavere indtægt fra fællesvaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet. Følgende blev bl.a. gennemgået:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 430.516 kr. til kr. 4.280.929 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse på 83.786 kr. pga. mindre forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Besparelse på 16.845 kr. som følge af færre tømninger.

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 sidste gang i 2017). Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. Besparelse på 1.160 kr. i forhold til budgettet.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme forbruget på 81.188 kr. som følge af en mildere vinter og lavere pris.

El – Der har været en besparelse på el på 45.511 kr. pga. mindre forbrug, samt lavere elpriser.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler. Øget udgift på 3.525 kr. på grund af prisstigninger.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder blandt andet udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revisor (bidrag pr. lejemålsenhed kr. 2380 kr. er ganget med antal lejemål på kollegiet - side 8, nota 112.1), fast bidrag (fast for alle kollegier) og indstillingsgebyr (behandling af ansøgninger mm. i udlejning – fast beløb per lejemålsenhed på 326 kr.). Udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret i forhold til budgettet. Det er brugt 4.213 kr. mere på administration af forbrugsregnskaber (en del af tillægsydelse) pga. flere fraflytninger end budgetteret.

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 til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er øget udgift til ejendomsfunktionærerne på 15.590 kr. (der er budgetteret for lidt, idet reguleringen pr. 1. marts 2019 ikke er regnet med), dog modsvaret af en samlede besparelse på 18.386 kr. på rengøringsartikler, rengøringspersonale samt udgiften til rengøringsfirma.

Post rengøringsartikler indeholder udgift på 9.937,50 kr. til måtteservice i 2018. Måtteservice er afskaffet i 2019. Der er brugt 5.534,50 kr. på rengøringsartikler.

Post rengøringspersonale indeholder udgifter til løn til kollegiets rengøringspersonale.

Post rengøringsfirma indeholder udgifter til skadedyrsbekæmpelse (væggelus og rottebekæmpelse) samt vinduesvask.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 27.902 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 143.993 kr. og det dækkes af de opsavede midler I har.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under ordinære Indtægter. Øget udgift til fællesvaskeri på 5.492 kr. i forhold til budgetteret beløb forklares ved større udgift til sæbekøb. Indkøb af sæbekøb foregår løbende. Der var købt sæbe lige før årsafslutning, dvs. udgiften er bogført i regnskabsår 18/19 og sæbe bruges i regnskabsår 19/20. Der er mindre indtægt på 5.504 kr. i forhold til budgettet. Det var budgetteret med overskud for vaskeri på 49.000 kr., som også skal dække udgiften til vand og el, som er udgiftsføres på andre konti. Overskud fra vaskeri er på 38.004 kr., som indgår i den samlede overskud for kollegiet. Budgettering med overskud for vaskeri sikrer, at der er kun de beboere på kollegiet, som bruger vaskeri, der betaler for det.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter (penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer) og BL-kontingent (BL- Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer. Det er obligatorisk for Kollegiekontoret at være medlem af BL. Beboer har også mulighed for at søge faglig rådgivning hos BL. Mere info på <https://bl.dk/om-bl/>). Udgifter til beboerfaciliteter og BL-kontingent er uændret i forhold til budgettet. Der er en besparelse på 2.294 kr. på vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter de næste 20 år.

Tab ved fraflytninger - Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse. Der er henlagt 527 kr. til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder mv. – Der er en udgift på 89.067 kr. i forbindelse med solafskærmning.

Tab ved fraflytninger – Der i år været et tab på fraflytning på 260 kr. Tabet dækkes af kollegiets henlæggelser.

Årets overskud

En afdeling kan låne af sin egen opsparring til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis afdelingen låner af egen opsparring til forbedringsarbejde, skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bruges det til at nedbringe lån af egen opsparring, hvorved låneperioden forkortes. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Årets overskud anvendes således:

Anvendes til at dække en "underfinansiering" i forbindelse med solafskærmning kr. 286.742 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været lejeindtægter på 4.419.601 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Øgede renteindtægter som følge af

større indestående og højre renteniveau i fællesforvaltningen.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. På trods af øget udgift til fællesvaskeri og mindre indtægt i forhold til budgetterede beløb, er det overskud fra drift af fælles vaskeri.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der indtægtsføres overskud fra tidligere år på 233.759 kr. fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – I form af uafhentet depositum på 4 kr.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på konto for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 31 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.000 m³.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 4.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 28 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 62.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 38 %.

Budgettet for indeværende år er sat 310 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 250 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 260.000 kr., og der er brugt 232.098 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 46.988 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	<p>Snerydning og saltning</p> <p>Grønt arbejde inkl. opsætning af juletræer</p> <p>Web licens</p> <p>Cykelrazzia</p> <p>Kloak</p>
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	<p>Omstilling og udskiftning af låse</p> <p>Rengøring efter syn</p> <p>Maling indvendigt</p> <p>Udbedring af gulve</p> <p>Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.</p>
Bygning, fælles indvendig	<p>Service på brandmateriel</p> <p>Eftersyn af ventilator</p>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	<p>Reparation af el-installationer</p> <p>Reparation af vaskemaskiner</p> <p>Reparation af komfurer</p> <p>ADK, adgangskontrol</p> <p>Ventilationsanlæg</p> <p>Varmeinstallation</p> <p>Alarmanlæg</p> <p>Reparation af faldstamme</p> <p>Reparation og service af elevator</p>
Materiel	<p>Service på traktor</p> <p>Brændstof</p> <p>Værktøj</p>

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 1.529.000 kr., og der er anvendt i alt 143.993 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Intet udført
Bygning, klimaskærm	<p>Intet udført.</p> <p>Eftersyn af vinduer og fuger, flyttes til 2020</p>
Bygning, boliger	<p>Overfladebehandling af gulve.</p> <p>Maling af boliger.</p>
Bygning, fælles indvendig	Intet udført

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køleskabe Udskiftning af opvaskemaskine Udskiftning af armaturer og WC-kummer Eftersyn af udsugningsanlæg
Materiel	Intet udført.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år 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. Aktuell drift 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. og der er pr. 23. oktober 2019 brugt 39.130 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 9.093 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. Vælg "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

Ændring af riste foran udv. døre udføres under aktuell drift

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 471.000 kr. Der er pr. 23. oktober brugt 50.565 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Opsætning af opbevaringsskur til varmemester og beboere
Bygning, klimaskærm	Facader afrenses - afvaskes for alger
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak (efter behov) Malerbehandling af værelser (efter behov) Maling af træværk, radiator (efter behov) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (efter behov) Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Ny gulvbelægning i fællesrum og køkken Malerbeh. af fællesrum, toilet og køkken Malerbeh. af trapperum opgang A/B/C/D (afklares ved beboermøde)

Udskiftning af musikanlæg

Udskiftning af inventar i fællesrum (efter behov)

Lamelgardiner i fællesrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af toiletter

Udskiftning af armaturer

Eftersyn / opgradering af automatik til vekslere

Afkalkning af 1 stk. vekslere

Løbende udskiftning af køleskabe

Løbende udskiftning af komfurer (efter behov)

Udskiftning af 4 stk. vaskemaskiner (efter behov)

Udskiftning af 2 stk. tørretumbler (efter behov)

Sæbedoseringsanlæg udskiftes (efter behov)

Ventilationsanlæg renses og justeres

Udskift. af emhætter i lejligheder (efter behov)

Materiel

Udskiftning af 4 stk. støvsugere (efter behov)

Solceller – Solceller til fællesstrøm er en god investering, ca. 7-8 års tilbagebetaling. HWJ følger op på dette.

Ad 6. Nyinvesteringer 2020/21

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

- Jan C ønsker en gennemgang af belysningen i opgangene. Dette med henblik på energiforbrug og nemmere mulighed for at skifte energikilde.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 10.12.2019.

Bestyrelsen ønsker julevagt som sidste år, HWJ sørger for dette.

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. 16.50

Referent: Henrik Walentin Johansen/Natalya Sandal
