



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 29. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Rasmus L. P
Jens B. L. (deltager som gæst)
Oliver B. (deltager som gæst)
Maja K. J.
Elham A.

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, økonomimedarbejder Nina Christensen og Helle Olesen og varmemester Jan 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	Vakant
Kasserer	Rasmus L. P.
Menigt medlem	Maja K. J.
Menigt medlem	Elham A.

Suppleant Vakant
Suppleant Vakant

Ad 2. Oplys navn på 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 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:

Værelser i dublet	3.061 kr.	en regulering på	51 kr.
1 vær. lejlighed	3.984 kr.	"	66 kr.
1 vær. lejlighed	4.248 kr.	"	70 kr.
1 vær. lejlighed	4.724 kr.	"	77 kr.
2 vær. lejlighed	5.079 kr.	"	83 kr.
2 vær. lejlighed	5.612 kr.	"	91 kr.
2 vær. lejlighed	5.047 kr.	"	82 kr.
2 vær. lejlighed	5.613 kr.	"	91 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 245.533 kr. og skyldes hovedsageligt:

Der har været et faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er negativt forrentet med -0,18% - der var budgetteret med en forrentning på 0,5%.

Der har været et mindre forbrug af både el og vand, hvilket er en følge af den milde vinter.

Der er sket besparelser på renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt på vagtordning.

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

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 368.280 kr. til kr. 4.649.209 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse på 60.734 kr. pga. mindre forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgift til vask har været højere, det opvejes dog af lavere udgifter til både boligbidrag og tømning. Besparelsen er på 10.121 kr.

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 sidste gang i 2017). Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. Besparelse på 1.118 kr. i forhold til budgettet.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme forbruget på 78.039 kr. som følge af en mildere vinter og lavere pris.

El – Der har været en besparelse på el på 30.270 kr. pga. mindre forbrug, samt lavere elpriser.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler. Øget udgift på 4.598 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 2.027 kr. mindre på administration af forbrugsregnskaber (en del af tillægsydelser) pga. færre fraflytninger end budgetteret.

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 til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der har været en besparelse på udgiften til ejendomsfunktionærerne på 13.541 kr. (skyldes senere elevansættelse end forventet og ændret metode for opgørelsen af feriepenge. Derudover er der en besparelse på 66.565 kr. på rengøring i det hele taget, idet der er brugt 23.458 kr. mindre på rengøringsartikler, 22.671 kr. mindre på rengøringspersonale samt 20.436 kr. mindre på rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 11.270 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 280.726 kr. kr., det er 190.274 kr. mindre end budgetteret. Posten dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under ordinære Indtægter. Der har været en besparelse på 43.119 kr. i forhold til budgetteret. Det forklares bl.a. ved en mindre udgift til selve driften, mens udgiften til sæbekøb har været større end budgetteret.

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/>). Der er en besparelse på 7.588 kr. på diverse udgifter, som primært skyldes en besparelse på vagtordningen.

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 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 187 kr. til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder mv. – Der er en udgift på 87.457 kr. i forbindelse med solafskærmning.

Tab ved fraflytninger – Der i år været et tab på fraflytning på 187 kr. Tabet dækkes af kollegiets henlæggelser.

Årets overskud

En afdeling kan låne af sin egen opsparing til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis afdelingen låner af egen opsparing til forbedringsarbejde, skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bruges det til at nedbringe lån af egen opsparing, 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. 245.533 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 4.516.673 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Renteindtægten er væsentligt mindre end forventet, og skyldes negativ forrentning af fællesforvaltningen. Når der alligevel er en lille renteindtægt, så skyldes det en renteindtægt på lån af egne midler ifm. solafskærmning.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. På trods af færre udgifter til fællesvaskeri og færre indtægter i forhold til budgetterede beløb, er der et overskud på driften af vaskeriet på 43.119 kr.

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 245.167 kr. fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – I form af uafhentet depositum på 257 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 24 %.(3783 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 5000 m³.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 4.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 20 %. (59.825)

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 29 % (220 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 310 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 250 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 275.000 kr., og der er brugt 263.730 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 49.596 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Grønt arbejde inkl. opsætning af juletræer Rensning af kloak
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og døre
Bygning, boliger	Omstilling og udskiftning af låse Rengøring efter syn Maling indvendigt Slibning og lakering af gulve Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Persienner
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Opsætning af fjernaflæsning vedr. varme Reparation af el-installationer Reparation af vaskemaskiner Reparation af komfurer ADK, adgangskontrol Ventilationsanlæg Varmeinstallation Alarmanlæg Reparation af faldstamme Reparation og service af elevator
Materiel	Brændstof Værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 471.000 kr., og der er anvendt i alt 280.726 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Belægningssten ved skur
Bygning, klimaskærm	Intet udført.
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve Maling af boliger.
Bygning, fælles indvendig	Nyt gulv fællesrum Persiener Indkøb af møbler Maling af fællesrum Indkøb af spil med mere til fællesrum
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 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 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. og der er pr. 28. oktober 2020 brugt 50.000 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 21.848 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 755.000 kr. Der er pr. 28. oktober brugt 202.000 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 lamper opgange og kælder Udskiftning af toiletter Udskiftning af armaturer Løbende udskiftning af køleskabe Udskiftning af batteri på varmemålere 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. Med den tagopbygning som ejendommen har, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt, at monter solceller. Der arbejdes på en løsning, med risiko for at det bliver for dyrt med i forhold til investeringen.

Fryseskabe – Bestyrelsen vil gerne undersøge tilslutningen til fælles fryseskabe.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24. november 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. 10.15

Referent: Henrik Walentin Johansen/Nina Christensen

Referat sendt den 3.11.2020/jb