



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Dania Kollegiet – afdeling 19

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 6. november 2020 kl. 8.30.

Til stede: Kaya H. R.
Hannah H. N.
Mark N. J.
Chenghao G.

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Christensen, og varmemester Henri Olesen.

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	Kaya H. R.
Næstformand	Mark N. J.
Kasserer	Chenghao G.
Sekretær	Hannah H. N.
Menigt medlem	Vakant

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet at deres repræsentantskabsmedlem vælges på et afdelingsmøde.

Bestyrelsen oplyser, at de udpeger den, der skal deltage Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 15. november 2020 til afdelingsmødet.

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	18 m ²	3.087 kr.	en regulering på	100 kr.
1 vær. lejlighed	23 m ²	3.528 kr.	"	101 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m ²	3.267 kr.	"	101 kr.
2 vær. lejlighed	36 m ²	4.787 kr.	"	104 kr.
2 vær. lejlighed	44 m ²	5.491 kr.	"	105 kr.
2 vær. lejlighed	45 m ²	5.579 kr.	"	105 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m ²	5.065 kr.	"	104 kr.
2 vær. lejlighed	39 m ²	5.136 kr.	"	105 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 245.779 kr. og det skyldes hovedsageligt:

- Øgede udgifter på nettokapitaludgifter som følge af indbetaling til Nybyggerifonden.
- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.
- Besparelse på varme som følge af mindre forbrug efter en mild vinter og lavere priser.
- Besparelse på el som følge af lavere forbrug og lavere pris.
- Øgede udgifter til renovation pga. højere udgifter til rengøring af nedgravede containere.
- Besparelse på ejendomsfunktionær.
- Besparelse på rengøringsfirma, modsvares af øgede udgifter til rengøringsartikler.
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse.
- Modsvares af faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,18 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5 %.
- Ekstraordinære indtægter som følge af uafhentet depositum.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.034.097 kr. De samlede henlæggelser er nu 24.670.382 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over afdrag på kollegiets 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. Der har været øgede udgifter til rengøring af nedgravede containere.

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.

Målerpasning – Posten dækker overvågning af røgalarmer og opsamling af data for individuel vand.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektør og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

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 22.828 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øget udgifter til rengøringsartikler 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 er brugt 1.729.936 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har indestående i banken. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, gebyr, 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 de næste 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.

Tab ved fraflytninger – Henlagt til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytninger – Der har i år været tab på 80 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 49.164 kr.

Årets overskud

Årets overskud på 245.779 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 11.116.123 kr. som svarer til det budgetterede.

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

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

Ekstraordinære indtægter - Korrektion vedr. tidligere år.

It- og antenneregnskab

Underskud på 226.676 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 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 5.600 m³.
Budgettet for 2021/22 er ændret til 5.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 105.000 kWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 100.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 19 %.
Budgettet for indeværende år er sat 1.450 MWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 1.300 MWh. (set ud fra forbrug ved normaltår i fht. graddage)

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 790.000 kr., og der er anvendt i alt 777.593 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 63.574 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, kloak arbejde, service på grundvandspumper. Legepladsinspektion.

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer, udskiftning af ruder. Reparation af sokler og beton. Reparation af murværk.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persiener. Reparation af vinyl på badeværelser. Halvtag ved rygestation. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Maling af depotrum i kælder. Skilte til fællesrum. Service på brandmateriel.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Service på elevator, ventilation, samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af ventilations-, el-, sanitet- og vandinstallationer. Rep af hårde hvidevarer samt indkøb af vvs og el artikler. Reparation af vaskerier.

Materiel

Service på traktor, brændstof, redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 4.144.000 kr. anvendt 1.729.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ombygning af brønd Cykelstativer ved 16 A+B Nye borde/bænkesæt
Klimaskærm	Maling af sokkel
Bolig	Maling af træværk i 7 boliger Lakering af 53 gulve 13 nye badeværelser Udendørslamper Persienner i lejligheder
Fælles indvendig	Ingen udførte arbejder
Tekniske installationer	21 nye bruseblandingsbatterier 14 nye toiletter Pumpeservice Rensning og justering af ventilationsanlæg DA 3 5 nye køkkenarmaturer 4 nye håndvaske 14 nye køleskabe 2 nye emhætter
Materiel	Ingen udførte arbejder

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.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er der brugt 152.828 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 29.759 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.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 2.286.000 kr. Der er brugt 823.579 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Nye postkasser

Legeplads

Vedligeholdelse af grønne arealer

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

Maling af træværk i 5 boliger

Lakering af 19 gulve

6 nye badeværelser

Renovering af badeværelser

Løbende udskiftning af toiledøre

Løbende lakering af gulve

Persienner i lejligheder

Maling af træværk

Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Vedligeholdelse af motionsredskaber

Tekniske installationer

4 nye bruseblandingsbatterier

1 nyt toilet

2 nye køkkenarmaturer

2 nye håndvaske

6 nye køleskabe

1 ny emhætte

Ei og vvs til nye bad

Køleskabe udskiftes løbende

sanitet udskiftes løbende

Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier

Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Tømning af pap og papir

Karin Lindberg undersøger muligheden for at sætte tømningsintervallet for pap og papir op.

Julevagt

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Ad 6. Ny investeringer 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 15. 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. 9.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Christensen

Referat sendt den 9.11.2020/jb