



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Dania Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 1. november 2021 kl. 8.30

Til stede: Mark
 Janni
 Kaare

Fraværende: Chenghao

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Henri Olesen.

Dagsorden

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Mark
Næstformand Janni
Kasserer Chenghao
Menigt medlem Kaare

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Mark er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad. 3 Godkendelse af budget

Da afdelingsbestyrelsen pga. corona-situationen ikke kunne afholde budgetmøde med beboerne i foråret, informerer økonomimedarbejderen om, at bestyrelsen skal fremlægge budgettet til godkendelse af beboerne på regnskabsmødet.

Dette skal ske jf. "Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19", hvoraf det fremgår at, hvis driftsbudgettet stiger med mere end 2 %, så skal det fremlægges for beboerne til godkendelse, når det er muligt at afholde afdelingsmøder igen.

Bestyrelsen afholder møde med beboerne den 14. november.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et overskud på 193.353 kr. og det skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere rente på tilpasningslån.
- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.
- Besparelse på varme som følge af lavere forbrug på trods af højere priser.
- Besparelse på el som følge af lavere forbrug, delvist modsvaret af højere priser.
- Besparelse på forsikring.
- Besparelse på rengøringsfirma, delvist modsvaret af større udgifter til rengøringsartikler.
- Besparelse på 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 modsvaret af færre udgifter til sæbekøb.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.231.518 kr. De samlede henlæggelser er nu 25.901.900 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over afdrag på kollegiets 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 dets inventar, bliver jævnlige

kontrolleret mht. pris og dækning. (Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år). Der har været en besparelse på ca. 6.700 kr.

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

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

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder 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.

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 2.343.871 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har indestående i banken. Driftslederen 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, kontorartikler, 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 299 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 -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 57.275 kr.

Årets overskud

Årets overskud på 193.353 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 11.140.309 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 -0,20 %, 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.

Ekstraordinære indtægter - Korrektion vedr. tidligere år.

It- og antenneregnskab

Underskud på 17 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 2022/23. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.500 m³.

Budgettet for 2022/23 er ændret til 5.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 98.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.300 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret 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 791.200 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 89.116 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Faldsand til legeplads, græsklipning, grønt arbejde, kloak arbejde. Trådhegn. Spumabehandlinger.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer, udskiftning af ruder. Reparation af tagrende. Net mod duer.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persienser. Reparation af vinyl på badeværelser. Justering af døre. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Skilte til fællesrum. Tapet til vaskerier.
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 2.286.000 kr. anvendt 2.344.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Nye postkasser Legeplads
Klimaskærm	Nye tagplader på bygning 18 A

Bolig	Maling af træværk i 22 boliger Lakering af 44 gulve 18 nye badeværelser Løbende udskiftning af toilettdøre Nye lamper i køkkener Persiener i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Maling af vaskerier
Tekniske installationer	10 nye bruseblandingsbatterier 6 nye toiletter 4 nye køkkenarmaturer 3 nye håndvaske 20 nye køleskabe 5 nye emhætter El og vvs til nye bad 6 nye brusesæt 4 nye håndvaskarmaturer på bad
Materiel	Ny salt og sandspreder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er brugt 162.338 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.729 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 2.329.000 kr. Der er brugt 514.270 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder

Bolig	Maling af træværk i 4 lejemål Slibning og lakering af 13 gulve Renovering af 5 badeværelser Løbende udskiftning af toilet-døre Persiener i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Vedligeholdelse af motionsredskaber Maling af fællesarealer
Tekniske installationer	Ei og vvs til nye badeværelser 6 nye køleskabe 2 nye håndvaske 2 nye håndvaskarmaturer Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Status badeværelser

Der er 6 lejemål, der mangler renovering (2-værelses lejemål i 18 A-C) af i alt 44. Vi åbner op for 1-værelses lejemål i samme bygninger efter nytår.

Julevagt

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Ad 6. Ny investeringer 2022/23

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

Ad 7. 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, 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 14. 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. 9.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 1.11.2021/jb