



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kirsebærhaven – afdeling 12

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 52 tirsdag den 7. november 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret

Til stede: Tim E.
Niklas Ø. C.
Trine L. J.

Fraværende: Silviu A. B.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Y. G. Jensen, varmemester Finn Ottesen og boliginspektør Gert A. Ejlertsen.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2016/17
5. Aktuel drift 2017/18
6. Nyinvesteringer 2018/19
7. Orientering fra Kollegiekontoret
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 49 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Afdelingsbestyrelsen oplyser at de har konstitueret sig således:

Formand	Tim E.
Næstformand	Niklas Ø. C.
Kasserer	Silviu A. B.
Menigt medlem	Trine L. J.
Menigt medlem	Anders A.

Bestyrelsen meddelte at Anders A. var indtrådt som menigt medlem og at Trine L. J. fortsat er menigt medlem.

Fællesrumsansvarlig: Trine L. J.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet at bestyrelsen udpeger et repræsentantskabsmedlem og det meddeles at formanden er udpeget til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 23. november 2017.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2016/17

Årets resultat viser et overskud på 77.709 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelse på varme, som følge af en varmere vinter end normalt.

Besparelse på vand, som følge af mindre forbrug.

Besparelse på renholdelse, som følge af besparelser ift. rengøringsfirma. Samtidig øget udgift på almindelig vedligeholdelse.

Besparelser på diverse udgifter, som følge af fravalg af vagtordning.

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

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. Resultatkonto er forøget med 453.617 kr. til 1.747.548 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Da boligerne er statsstøttede er det lovgivningsmæssigt bestemt, at der efter betaling af finansiering fortsat afsættes et beløb, der svarer til sidste normale helårlige ydelse med fradrag af offentlig støtte før udamortisering af lånet. Beløbet fordeles til Landsdispositionsfondens med 2/3 og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Kirsebærhaven er blevet fritaget for indbetalingen til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i regnskabet figurerer som konto 204 "tilskud dispositionsfond".

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Besparelse på vandafgiften, som følge af lavere forbrug.

Renovation – Besparelse på udgifter til renovation som følge af overgang til 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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler i 2017 og kollegiet er de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser som indgår i regnskabet 2017/18 afviger kun en smule fra budgettet.

Energiforbrug

EI – Elforbruget har været lidt større end budgetteret.

Varme – Besparelse på varme, som følge af en mildere vinter end normalt.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der har været udgifter for 252.227 kr. i administrationsbidrag og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret.

Dispositionsfond – Beløbet til dispositionsfonden er lovbestemt og udgør 559 kr. pr. lejemål.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse. 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 boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Variable udgifter

Renholdelse – Besparelse på løn til ejendomsfunktionærer som følge af færre ansatte. Besparelser på rengøringsartikler, samt en stor besparelse i forbindelse med fravalg af rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete omkostninger.

Der er brugt 47.924 kr. mere end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 137.923 kr. Udgiften dækkes af de opsavede midler.

Udgifter ved drift af fællesvaskeri – Der er brugt 3.142 kr. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægterne.

Diverse udgifter – Herunder udgifter til vagt og beboerfaciliteter. Der er en større besparelse på diverse udgifter, som følge af fravalg af vagtordning.

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 10

år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Tab ved fraflytninger – Der har ikke været tab ved fraflytning. Tab har været dækket af tidligere henlæggelser og dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften hertil andrager 572.223 Kr.

Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 77.709 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.653.203 kr.

Renter - Der har i år været en positiv forrentning af indeståendet i fællesforvaltningen. Der var budgetteret med en rente på 1%. Rentesatsen blev på 1,45 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 37.732 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat – 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.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – I form af fritagelse for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Korrektion vedr. tidligere år – Uafhæntet depositum før 1/8 2016 og afskrevne fordringer taget til indtægt.

It-regnskab

Underskud på 150 kr. overføres til det kommende budget.

Antenneregnskab

Overskud på 1.160 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 2017/18. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.800 m³.

Budgettet for 2018/19 foreslås uændret til 2.800 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 5%.

Budgettet for indeværende år er sat til 15.000 kWh.

Budgettet for 2018/19 foreslås uændret til 15.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2018/19 foreslås uændret til 300 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 200.000 kr. og der er anvendt i alt 247.923 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning, græsklipping, grønt arbejde, kloak. Pumpeservice. Kontingent grundejerforening.
Bygning, klimaskærm	2 dørpumper til terrassedøre. Vandskade ikke dækket af forsikring, i 77 B.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling, fugning i bad. Maling til beboere.
Bygning, fælles indvendig	Inventar fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer, blandingsbatterier. Ventilation. Rep. af vaskemaskiner.
Materiel	Redskaber og værktøj. Køb af plæneklipper.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 689.000 kr. Der er anvendt 137.922 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Betonfliser til stier. Bordbænkesæt og 2 pullerter. Ny grundvandspumpe og rep. af ledning i pumpebrønd.
--------	---

- *Budgetafvigelse er opretning af stier (518 t. kr.)*

Bygning, klimaskærm
Rapport fra Teknologisk Institut vedr. sokler.
Nye loftlemme

Bygning, boliger
Overfladebehandling af gulve,
Udskiftning af fliser i bruseniche.

Bygning, fælles indvendig
Ingen udgifter.

Bygning, tekniske anlæg/installationer
3 bl. batterier og 3 håndvaske er udskiftet,
1 kogeplade er udskiftet.
Nye radiatorventiler

Materiel
Ingen udgifter.

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2017/18

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 203.000 kr. Pr. 02.11. er der brugt 28.138 kr. Der har været indtægter ved syn på 7.982 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 planlagt udgifter for i alt 659.000 kr. Der er pr. 02.11. er der brugt 63.922 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn
Ingen arbejder er udført.
Gårdhave udføres ved nr. 67A-73B og 83A-89B.
Flisearealer skal afvandes.

Bygning, klimaskærm
Rep. af sokkelpuds.
15 yderdøre er udskiftet efter reklamation (ingen udgift).

Bygning, boliger
Maling af boliger, overfladebehandling af gulve, (udføres efter behov i forbindelse med fraflytninger)

Bygning, fælles indvendig

Ingen arbejder er udført

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Ventil i skakt er udskiftet.
Nye filtre i ventilationsanlæg.
Bl. batterier udskiftes løbende.

Materiel

Diverse værktøj.

Vaskeri:

På jeres næste afdelingsmøde skal i tage stilling til leasing af nye vaskerimaskiner og tørretumbler.

Filterudskiftning i ventilationsanlæg: Vigtigt at den varslede tidsplan overholdes.

Julevagt: Tim melder tilbage om der skal være vagt.

Ad 6. Nyinvesteringer 2018/19

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2017.

Halvtag til cykler: Der er ønske om flere overdækkede pladser til cykler.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Intet.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 12. november 2017.

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. 15.30

Referent: Gert A. Ejlertsen / Kenneth Y. G. Jensen

Referat sendt den 14.11.17/jb