



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kirsebærhaven – afdeling 12

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 54 mandag den 5. november 2018 kl. 14.30 på kollegiet.

Til stede:       Tim E.  
                  Niklas Ø. C.  
                  Mads L.

Fraværende:   -

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

### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2017/18
5. Aktuel drift 2018/19
6. Nyinvesteringer 2019/20
7. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.
  - a. Beboerdemokrati
  - b. Beslutning om reklamer på kollegiet
8. Evt.

### **Ad 1. Godkendelse af referat**

Referatet af møde nr. 53 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Afdelingsbestyrelsen oplyser at de har konstitueret sig således:

Formand	Tim E.
Kasserer	Nicklas Ø. C.
Menigt medlem	Mads L.

På forsiden af indkaldelsen står der at afdelingsbestyrelsen består af 5 medlemmer. Ifølge formanden er det besluttet at bestyrelsen kun består af 3 medlemmer. De har også 2 afdelingsmøder pr. år. Jette fra Kollegiekontoret kontakter bestyrelsen, for at indhente referater med ændringerne.

### Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Tim er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

### Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat viser et overskud på 72.016 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelse på varme, som følge af en mildere vinter, delvist modsvaret af højere udgifter.

Besparelse på udgifter til renovation, delvist modsvaret af højere udgifter til forsikring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse, delvist modsvaret af højere udgifter til renholdelse.

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

Øgede udgifter til vaskeri som følge af overgang til leasingaftale.

Besparelser på diverse udgifter, primært grundet lavere udgifter til vagtordning.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

#### Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. Resultatkonto er forøget med 500.752 kr. til 2.248.300 kr.

Der henlægges til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

#### Nettokapitaludgifter

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

Kollegiet betaler til det udamortiserede lån. Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

**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** – Øget afgift på vand, som følge af forbrugsmønster.

**Renovation** – Besparelse på udgifter til renovation som følge af overgang til nedgravede containere.

**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).

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

**El** – Højere udgifter til el end budgetteret, grundet forbrugsmønster på trods af lavere prisniveau.

**Varme** – Besparelse på varme, som følge af mildere vinter.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Der har været udgifter for 215.760 kr. i administrationsbidrag og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Samt udgiften til administrativt personale, boliginspektør og revisor.

**Dispositionsfond** – Beløbet til dispositionsfonden er lovbestemt og udgør 571 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.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

## 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.

Højere udgifter til løn til ejendomsfunktionærer som følge af større udskiftning på afdelingerne. Delvist modsvaret af besparelser på rengøringsartikler, samt en stor besparelse i forbindelse med fravalg af rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete omkostninger. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Der er brugt 37.651 kr. mindre end budgetteret. Det bemærkes at dette bl.a. skyldes at nogle af de planlagte arbejder ikke var iværksat på det tidspunkt regnskabet blev udarbejdet.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 185.602 kr. Udgiften dækkes af de opsparede midler.

**Drift af fællesvaskeri** – Administration af vaskeri og sæbekøb. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten.

Der er brugt 13.191 kr. Det noteres også at der har været øgede udgifter i forbindelse med overgang til leasingaftale for vaskeriet.

**Diverse udgifter** – Herunder udgifter til vagt, beboerfaciliteter og BL-kontingent. Der er en større besparelse på diverse udgifter, bl.a. som følge af nedskæring af vagtordning, et lavt forbrug af beboerfaciliteter og et lille nedslag i BL-kontingentet.

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

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

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.** – Udgiften hertil andrager 581.330 Kr.

## Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat      72.016 kr.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 2.680.027 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23%, der var budgetteret med en forrentning på 0,5%. Det bemærkes at der har været flere midler til forrentning bl.a. pga. at nogle af de planlagte arbejder ikke har været udført endnu, hvilket har givet et større udbytte på denne post.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 37.824 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.

Der er indtægtsført 62.495 kr. som indtægt fra tidligere års resultater.

## Ekstraordinære indtægter

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

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

## It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab.

## It- og antenneregnskab

Overskud på 8.626 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 merforbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.800 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 3.000 m<sup>3</sup>.

### El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 8%.

Budgettet for indeværende år er sat til 15.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 16.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 300 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 203.000 kr. og der er anvendt i alt 124.728 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, kloak. Pumpeservice. Kontingent grundejerforening.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Selvrisiko for terrassedør
<b>Bygning, boliger</b>	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling, fugning i bad. Selvrisiko forsikring.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Ingen arbejder.
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Elinstallation, udskiftn. af radiatorventiler, rep. af internet. Rep. af ventilationsanlæg.
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj. Køb af plæneudlufter og kompressor.

### Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 659.000 kr. Der er anvendt 185.602 kr. til bl.a. følgende arbejder:  
*Kursivskrift er budgetafvigelser*

<b>Terræn</b>	Postkasser. - <i>Nye stier og fjerne hække (802 t. kr.)</i>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Rep. af sokkelpuds - <i>Sokkelpuds (177 t. kr.)</i>
<b>Bygning, boliger</b>	Overfladebehandling af gulve Maling af vægge ved fraflytning - <i>Udskiftning af fliser i bruseniche.</i> - <i>Maling til beboere</i>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Ingen udgifter.
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	3 bl. batterier og 1 håndvask er udskiftet, 1 komfur er udskiftet. 1 toilet er udskiftet VVS reservedele Filtre til ventilationsanlæg
<b>Materiel</b>	Ingen udgifter

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2018/19

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 240.000 kr. Pr. 22.10. er der brugt 23.395 kr. Der har været indtægter ved syn på 34.883 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 733.000 kr. Der er pr. 22.10. er der brugt 24.044 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Udluftning af sokler er opstartet med dræn. Nye fliser på stier
<b>Bygning, klimaskærm</b>	<b>Rep. af høj sokkel og rep. ved sokkelpap /fundament, delvis.</b> <b>Termorude udskiftet</b>
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Malinger af boliger, overfladebehandling af gulve, (udføres efter behov i forbindelse med fraflytninger)</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Ingen arbejder er udført
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>1 toilet og 1 bl. batteri er udskiftet</b> <b>Blandingsbatterier udskiftes løbende.</b> <b>Lampe i badeværelse er udskiftet</b>
<b>Materiel</b>	Diverse værktøj.

**Cykler:** For at få plads til flere cykler, skal der rydes op i cykelrum. FIO følger op.

**Julevagt:** Der ønskes ingen vagt.

## Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

**Døre:** Der er ønsker om at montere lloq system på døre til fællesrum og vaskere. For at have bedre kontrol med adgang til disse rum.

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

**Tørrestativer:** Der ønskes flere stativer som T model med snore imellem.

## Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

### Beboerdemokrati

Kollegiekontoret fortalte kort om, hvad afdelingsbestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder med beboerne.

På Kollegiekontoret.dk ligger [Værktøjskassen](#) til bestyrelser. Der finder I bl.a. en beskrivelse af proceduren for indkaldelse, afvikling og referatskrivning af et afdelingsmøde, standard dagsorden og referat.

Der ligger også en skabelon som skal bruges til forslag. Fra i år indføres en ny procedure vedr. indkomne forslag, fordi det er vigtigt, at formalia overholdes, så beboernes beslutninger er gyldige. Alle indkomne forslag sendes til Kollegiekontoret, så vi sammen kan få forslagene udformet således at de er gyldige ved vedtagelse på afdelingsmødet.

Alle referater skal gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter møderne.

Bestyrelsen oplyste, at de gør referater tilgængelige på følgende måde:

Afdelingsbestyrelsesreferater – Sendes til Jette, det oplyses at der kun udarbejdes referat hvis der rent faktisk har været noget på agendaen.

Afdelingsmødereferater – Sendes til Jette.

### Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcepild og betyder, at I som beboere får for høje omkostninger til tømning af affald. Derudover bliver varmemesteren nødt til at bruge unødigt tid på oprydning i stedet for at fikse andre opgaver på kollegiet.

Kollegiekontoret foreslår at få et generelt "Reklamer og ugeaviser – Nej tak" for hele kollegiet.

Det har tidligere været vanskeligt at få en generel aftale med distributionsfirmaet, men Kollegiekontoret vil gerne gøre et forsøg igen.

**Afdelingsbestyrelsen beslutter, at afmelde reklamer kollektivt.**

## Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, der var ikke fastsat dato for afdelingsmøde, bliver besluttet d. 7/11-18, hvorefter der gives besked til KK. Det blev dog oplyst at der forventes afholdt møde primo december.



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. 16.00

Referent: Gert A. Ejlertsen/Kenneth Y. Jensen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 13.11.18.