



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kirsebærhaven

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 27. oktober 2021 kl. 14.00.

Til stede: Line
 Lars

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog administrationschef Diana Jørgensen og økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2020/21
4. Aktuel drift 2021/22 – gennemgås af driftsleder Carsten på separat driftsmøde
5. Nyinvesteringer 2022/23 – gennemgås af driftsleder Carsten på separat driftsmøde
6. Valg af formand
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Afdelingsbestyrelsen oplyser at de har konstitueret sig således:

Kasserer Lars
Menigt medlem Line

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at de endnu ikke har udpeget en, som skal deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Bestyrelsen finder en repræsentant og melder tilbage til Jette.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat viser et overskud på 30.169 kr.

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Øget udgift til el og varme, som følge af forbrug og prisniveau

Lavere udgifter til vand grundet prisniveau og forbrug?

Lavere udgifter til renovation

Øgede udgifter til forsikring grundet tilføjelse af robotplæneklippere

Besparelser på almindelig vedligeholdelse

Øgede udgifter til renholdelse grundet højere udgifter til rengøringsartikler. Delvist modsvaret af besparelse på udgifter til rengøringsfirma

Mindre besparelse på afdrag af lån til forbedringsarbejder. Opvejet af renteudgifter fra fællesforvaltningen.

Lavere indtægter fra drift af fællesvaskeri, skal dog ses ift. udgifterne.

Ekstraordinære indtægter fra tidligere afskrevne fordringer.

Kenneth Jensen gennemgik regnskabet.

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med kr. 94.053 til kr. 1.753.129.

Der henlægges pt. 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 helårige 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 – Lavere udgift til vand, som følge af prisniveau og forbrugsmønster.

Renovation – Udgifter til indsamling af affald og boligbidrag. Der ses en beskedent besparelse ift. det budgetterede.

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. Udgifterne overstiger det budgetterede grundet tilføjelse af robotplæneklippere.

EI – Øgede udgifter som følge af forbrug og pris.

Varme – Øgede udgifter som følge af forbrug og pris.

Administrationsbidrag - Der har været udgifter for kr. 215.944 i administrationsbidrag og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Samt udgiften til administrativt personale, boliginspektør og revisor.

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.

Udgifter overstiger det budgetterede grundet højere udgifter til rengøringsartikler, modsvaret af en mindre besparelse på udgifter til rengøringsfirma.

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

Der ses en besparelse på knap kr. 40.000 ift. det budgetterede.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – udgifter for kr. 625.839, hvilket svarer til mere end en fordobling af det budgetterede. Udgiften er dækket af henlæggelserne.

Drift af fællesvaskeri – Administration af vaskeri og sæbekøb. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Der har været udgifter for kr. 46.279

Diverse udgifter – Herunder udgifter til vagt, beboerfaciliteter, BL-kontingent og diverse udgifter. Der har

været en lille besparelse på vagtordning, BL-kontingent samt diverse udgifter.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet. Fremadrettet skal der henlægges til længere ud i fremtiden. I 2022 skal der henlægges til 25 år, 2024 henlæggelser til 30 år.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften hertil andrager kr. 587.723.

Tab ved lejeledighed – Der har været en udgift på kr. 23.042, udgifterne er blevet dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket er i overensstemmelse med reglerne.

Tab ved fraflytninger – der har været en udgift på kr. 2.465, udgifterne er blevet dækket tidligere henlæggelser.

Negative renter – Der er en udgift på kr. 4.727 pga. den negative forrentning af kollegiets midler på -0,20%. Det er disse midler, som er opsparet til den løbende vedligeholdelse af kollegiet (nye vinduer, fuger, tag, kloak mm.).

Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat kr. 30.169

Hvert års resultat overføres til en opsamlingskonto og deles i tre. Disse udbetales over en periode på tre år og indtægtsføres sammen med en tredjedel af de foregående tre års resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på kr. 2.900.543

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,20%, der var budgetteret med en forrentning på 0,0%. Der er derfor ingen indtægt på denne konto jf. forklaringen til Negative renter ovenfor.

Andre ordinære indtægter

Drift af fælles vaskeri - Indtægten fra fællesvaskeri har været på 44.449 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 kr. 95.811 som indtægt fra tidligere års resultater.

Ekstraordinære indtægter

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

Driftsstøtten andrager kr. 227.271

Korrektion vedr. tidligere år – indtægter for kr. 1.925 vedr. tidligere afskrevne fordringer.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab.

It- og antenneregnskab

Underskud på kr. 1 overføres til det kommende budget.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

– Gennemgås af Carsten Kjær Christensen på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

Almindelig vedligeholdelse

– Gennemgås af Carsten Kjær Christensen på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

– Gennemgås af Carsten Kjær Christensen på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

De er orienteret om at de driftsmæssige punkter af punkt 3 samt punkt 4 og 5, vedr. driften gennemgås på et separat møde ved driftsleder Carsten.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

– Gennemgås af CKC på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

PPV arbejder

– Gennemgås af CKC på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

– Gennemgås af CKC på særskilt driftsmøde, inkl. særskilt referat.

Ad. 6 Valg af formand

Afdelingsbestyrelsen orienteres om muligheden for at ændre på beslutningen om, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger formand i stedet for afdelingsmødet. Når beslutningen ligger ved afdelingsbestyrelsen undgår de, at der skal indkaldes til ekstraordinært møde for at vælge ny formand, hvis denne fratræder sin post før tid.

Hvis beslutningen skal ændres, skal det være et punkt på dagsordenen på afdelingsmødet.

Diana Jørgensen gennemgik forskellen på de to scenarier. Bestyrelsen tager det med på næste møde.

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-adresse](mailto: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 havde ikke planlagt mødet endnu, da de kun afholder et afdelingsmøde om året. Mødet afholdes i foråret, de orienterer Jette når de har en dato.

Kasserer Lars har modtaget besked vedr. legitimation ift. hans adgang til netbank. Han henvises til at kontakte Nina i økonomiafdelingen pr. mail.

Mødet sluttede kl. 15.20

Referent: Diana Jørgensen/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt den 29.10.2021/jb