



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kløvergården – afdeling 10

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 68 tirsdag den 22. oktober 2019 kl. 9.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Peter H. B.  
Asbjørn T. G.

Fraværende: Gustav B. R.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Finn Ottesen.

## Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

## Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 67 blev godkendt og underskrevet.

## Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Gustav B. R..
Næstformand	PeterH. B.
Kasserer	Asbjørn T. G.

### Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem vælges på et afdelingsmøde. Afdelingsmøde er ikke afholdt endnu, derfor bestyrelsen vil oplyse senere, hvem vil deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Det er muligt at skifte til en ordning, hvor bestyrelsen udpeger repræsentantskabsmedlem. Beslutningen skal vedtages på et afdelingsmøde med et almindelig flertal blandt de fremmødte. Det bliver diskuteret på næste afdelingsmøde.

### Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat et overskud på 198.570 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand på trods af højere forbrug, men lavere priser.

Besparelse på varme og el som følge af mindre forbrug, samt lavere priser.

Besparelse på renovation som følge af lavere priser.

Øgede udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskaber pga. ændring af varmeregnskabsår.

Øgede lønudgift til ejendomsfunktionærer opvejet af besparelse på rengøring samt almindelig vedligeholdelse.

Det er ikke budgetteret med udgifter/indtægter til vaskeri. Vaskeriet er leaset og ydelsen svarer omtrent til indtægterne.

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

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

#### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet er forøget med 512.949 kr., så de samlede henlæggelser er nu på 5.401.740 kr.

#### Nettokapitaludgifter

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** – 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 af 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 Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 1/2 til Landsbyggefondens og 1/2 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Kollegiet er dog fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket fremgår som en indtægt i regnskabet.

#### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Besparelse på 18.078 kr. på trods af højere forbrug, men lavere priser.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Besparelse på 5.693 kr. på grund af færre tømninger.

**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 sidste gang i 2017). Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. Brugt 1.677 kr. mindre end budgetteret.

### **Energiforbrug**

**Varme** – Grundet et mindre forbrug og lavere priser er der en besparelse på 9.603 kr. på varme.

**El** – Der har været en besparelse på 61.224 kr. på el pga. mindre forbrug, samt lavere elpriser.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler. Afvigelse skyldes omprogrammering i forbindelse med regnskabsår skiftet.

### **Bidrag til boligorganisationen**

**Administrationsbidrag** - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret. Det er brugt 9.895 kr. mere på administration af forbrugsregnskaber pga. flere fraflytninger end budgetteret.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens 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 til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er øget udgift til ejendomsfunktionærerne på 17.926 kr. (der er budgetteret for lidt, idet reguleringen pr. 1. marts 2019 ikke er regnet med), dog modsvaret af en besparelse på rengøringsartikler og rengøringsfirma på 9.592 kr. (vinduespuddning og skadedyrbekæmpelse).

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 11.340 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 719.171 kr., som dækkes af kollegiets

opsparede midler. Inspektøren gennemgår PPV efter regnskabs gennemgangen.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under ordinære Indtægter. Indtægt fra fællesvaskeri er på 8.920 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, og BL-kontingent (BL- Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer). Diverse udgifter svarer til det budgetterede beløb.

## 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.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.** – Udgift udgør 611.681 kr.

**Tab ved fraflytninger** – Udgift til tab ved fraflytning 34.412 kr. er dækket af tidligere henlæggelser og dispositionsfonden.

## Årets overskud

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

Årets overskud 198.571 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over de kommende 3 år, som indtægt i tre lige store beløb.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været en lejeindtægt på 3.536.880 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Øgede renteindtægter som følge af større indestående og højre renteniveau i fællesforvaltningen.

**Andre ordinære indtægter** – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud/underskud, som afvikles over 3 år.

## Ekstraordinære indtægter

**Driftssikring /driftsstøtte** – Kollegiet har i året modtaget driftsstøtte på 474.502 kr.

**Korrektion vedr. tidligere år** – Uafhængede deposita, samt afdragsordning med fraflytter.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på almindelig vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

### Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 16 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.200 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2020/21 ændres til 1.300 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 28 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 75.000 kWh.

### Varme

E besparelse i forhold til budgettet på 36 %.

Budgettet for indeværende år er sat 65 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 60 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 200.000 kr., og der er anvendt i alt 188.660 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning

Grønt arbejde, plankeværk til storskrald

### Bygning, klimaskærm

Intet

### Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn.

Maling af boliger.

### Bygning, fælles indvendig

Service på brandmateriel

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af varmemålere

Reparation af elinstallationer

Indkøb af el-artikler

Vand- og afløbsinstallationer  
Stophaner i køkken og bad  
Blandingsbatterier, udskiftning  
Ventilation reparation

**Materiel**

Redskaber og værktøj.

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

Der var planlagte udgifter for 772.000 kr. Der blev anvendt 719.171 kr. til bl.a. følgende arbejder:

**Terræn**

Beskæring af træer og buske  
Lys ved skralderum

**Bygning, klimaskærm**

Reparation af facadepuds  
Afrensning og maling af facader

**Bygning, boliger**

Overfladebehandling af gulve  
Maling af vægge.  
Reparation af fuger i bad

**Bygning, fælles indvendig**

Maling af fællesrum  
Iloq system  
Tv i fælleshus

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Styring af varmeanlæg  
Indkøb af vvs  
Udskiftning af toiletter  
Udskiftning af vandmålere

**Materiel**

Ingen køb

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet kan underskrives med NemId.

Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2019/20

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 200.000 kr. pr. 22.10. er der brugt 60.945 kr. Der har været indtægter ved syn på 56.790 kr.

Der er åbne rekvisitioner på 8.093 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 under punktet Råbalance.

## PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 777.000 kr. Der er pr. 22.10.2019 brugt 23.566 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift** og planlagte med almindelig. Der er åbne rekvisitioner for 3.042 kr.

<b>Terræn</b>	Udskiftning af gelænder og ståltrin Grundvandspumpe Fodboldmål, flyttes til 2023
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Delvis maling af facader
<b>Bygning, boliger</b>	Overfladebehandling af gulve. Udskiftning af fuger i badeværelse Maling af værelser, køkken og bad
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Støvsuger, udgår 1 udslagsvask Dørrist
<b>Bygning, tekniske anlæg/ installationer</b>	Løbende udskiftning af vandmålere Løbende udskiftning af armaturer Løbende udskiftning af køleskabe Løbende udskiftning af toiletter
<b>Materiel</b>	Ingen planlagte køb.

**Tv-pakke:** CKC undersøger om der er tv og net i fællesrummet

**P-kontrol:** Det fungerer stadig ikke med Parkeringskompagniet, et bedre alternativ undersøges, CKC

**Emhætter:** CKC undersøger om der er tilstrækkeligt sug

**Asfaltbelægning på P-pladsen:** bestyrelsen ønsker dette udført hurtigst muligt, er afsat til 2020, CKC undersøger muligheden, evt. reparation nu, og ny belægning i 2020.

## Ad 6. Nyinvesteringer 2020/21

Øvrige nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

**Skiltning og orienteringsplan:** Bestyrelsen ønsker opsat en bedre intern skiltning, opsat ved nedgangen til indergården.

**Betonrør til cigaret skodder:** Bestyrelsen ønsker dem overdækket, CKC undersøger muligheden og vender tilbage.

## Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 3.11. 2019.

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. 11.00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 05.11.2019/dbs