



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Notat

Kløvergården – afdeling 10

Mødet skulle være afholdt på Kollegiekontoret mandag den 26. oktober 2020 kl. 14.00.

Til stede: -

Fraværende: Gustav B. R.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen og Nina Christensen og varmemester Finn Ottesen.

Notat:

Mødet blev ikke gennemført, da bestyrelsen ikke mødte op.

Bestyrelsen bedes underskrive regnskabet via Penneo, selvom mødet ikke er afholdt.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af budget 2020/21
4. Godkendelse af regnskab 2019/20. Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2020/21
6. Nyinvesteringer 2021/22
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Gustav B. R..
Næstformand	
Kasserer	Gustav B.R.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til dette møde.

Da budgettet indeholder en stigning på mere end 2 %, så skal det godkendes af beboerne på et afdelingsmøde jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

10	stk.	1 vær. lejlighed	3.056 kr.	en regulering på	35	kr.
23	stk.	1 vær. lejlighed	3.223 kr.	"	37	kr.
20	stk.	1 vær. lejlighed	3.390 kr.	"	40	kr.
4	stk.	1 vær. lejlighed	3.559 kr.	"	43	kr.
7	stk.	2 vær. lejlighed	5.414 kr.	"	67	kr.
18	stk.	2 vær. lejlighed	5.599 kr.	"	70	kr.
14	stk.	Værelser i triplet	2.471 kr.	"	34	kr.
4	stk.	Værelser i triplet	2.637 kr.	"	36	kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat er et overskud på 62.584 kr., det skyldes hovedsageligt:

Besparelse på renovation.

Besparelse på varme som følge af en mild vinter og dermed besparelse på el, som følge af mindre forbrug.

Besparelse på ejendomsfunktionær, rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Besparelserne er delvist modsvaret af:

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,18%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5%.

Øgede udgifter til drift af vaskeri modsvaret af større indtægter fra betalingsvaskeri.

Indtægter til tidligere afskrevne debitorer og tidligere års forbrugsregnskaber.

Økonomimedarbejderen ville bl.a. have nævnt følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet er forøget med 504.480 kr., så de samlede henlæggelser er nu på 5.906.220 kr.

Nettokapitaludgifter

Ydelser 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 Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 1/2 til Landsbyggefonden 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 – Forøgelse på 16.244 kr., som skyldes et større forbrug samt højere pris.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Besparelsen på 7.968 kr. skyldes et mindre boligbidrag samt lavere udgifter til tømning.

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. Der er brugt 1.725 kr. mindre end budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Grundet et mindre forbrug er der en besparelse på 16.437 kr. på varme.

El – Der har været en besparelse på 36.740 kr. på el pga. mindre forbrug.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

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 9, kan man se, at der har været en afvigelse i udgiften til administrationsbidrag. Det er brugt 3.633 kr. mere, som hovedsageligt skyldes administration af forbrugsregnskaber.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations 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 har været en besparelse på 21.415 kr., som primært skyldes besparelser på henholdsvis lønnen til ejendomsfunktionærer, rengøringsartikler og rengøringsfirma. Der har været en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 9.000 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt 52.354 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 691.799 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. Resultatet heraf er en udgift til fællesvaskeri på 834 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). Der er en øget udgift hertil på 16.309 kr. i forhold til det budgetterede. Det skyldes, at der har været en udgift på 31.156 kr. til vagtordning. Til gengæld har der været en besparelse på beboerfaciliteter.

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. Der har ikke været nogen afvigelser.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv. – Udgift udgør 611.848 kr.

Tab ved lejeledighed og fraflytninger – Udgiften til tab ved lejeledighed og fraflytning er 155.013 kr. og er dækket af tidligere dispositionsfonden og tidligere henlæggelser.

Rente af fællesforvaltning – Renteudgiften opstår som følge af et faldende renteniveau, som har medført en negativ forrentning på -0,18% af kollegiets formue, som indgår i Kollegiekontoret fællesforvaltning.

Årets overskud

Årets overskud på 62.584 kr. anvendes således:

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.

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 3.574.524 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Her skyldes afvigelsen igen faldet i renteniveauet.

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 474.503 kr.

Korrektion vedr. tidligere år – 8.345 kr., som indgået på tidligere afskrevne fordringer.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.300 m³.

Budgettet for 2021/22 ændres til 1.350 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 26 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 70.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 49 %.

Budgettet for indeværende år er sat 60 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 55 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 200.000 kr., og der er brugt 147.646 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 155.804 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde

Vintertjeneste

	Reparation af asfalt på p-pladsen
Bygning, klimaskærm	Intet
Bygning, boliger	Omkodning af låse
Bygning, fælles indvendig	Intet
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af ventilation Reparation af vandinstallationer Reparation af afløb Årligt eftersyn af røgalarmer Vandskade (ikke dækket)
Materiel	Håndlygte

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 777.000 kr. Der er anvendt 691.799 kr. Udførte arbejder er med fed skrift, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold af grønne områder 7 stålgelænder udskiftes, udskydes til 2021 Udskiftning af ståltrin, udskydes til 2021 Belysning ved affaldsøen Grundvandspumpe udskiftes Fodboldmål, udføres først i 2023 Porte, døre m.v. vedligehold
Bygning, klimaskærm	Maling af facader delvis
Bygning, boliger	Lås/nøgler udsk. til lloq Udskiftning af bløde fuger i badeværelser Lakering af gulve Maling indvendigt vær./bad/køkken
Bygning, fælles indvendig	Dørrist 2 stk. Terrassevarmer til cykelskur Støvsuger, udgår 1 udslagsvask
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toiletter, løbende udskiftning Vandmålere, Er igangsat Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Udluftning i baren

Udluftning EDB rum

Ventilation vedligehold

Materiel

Intet planlagt

Regnskabet skal 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 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 200.000 kr., og der er pr. 26/10 2020 brugt 35.631 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 43.082 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 af-delingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.961.000 kr. Der er pr. 26/10 2020 brugt 78.316 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med fed skrift, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Udskiftning af ståltrin, løbende

Asfaltbelægning

Tagrender/nedløb pvc

Vedligehold af grønne områder

Bygning, klimaskærm

Sokkel rep./maling

Maling cykelværksted/affaldsskur

Udhæng males

Bygning, boliger

Lakering gulve, løbende

Indv. maling vær./bad/køkken, løbende

Toilet-/badeværelsesdør (50 stk.)

Udskiftning af bløde fuger i badeværelser

Køkkener dubletter (20 stk.)

Bygning, fælles indvendig

Køkkengulve, PVC klikgulv

Bordtennis

Fællesrumsmøbler

Fællesrumsmøbler bar

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toiletter, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Varmeveksler

Lamper i cykelskur

Automatik varmeveksler

Radiatormålere

Materiel

Maskiner, redskaber og værktøj

CKC afklare med bestyrelsen om der ønskes julevagt.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyser hvornår afdelingsmødet afholdes til JB

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.

Referent: Carsten Kjær Christensen/ Nina Christensen

Notat sendt 1.12.2020/jb