



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbygård Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 1. november 2021 kl. 8.30

Til stede: Louise
Nanna
Kirstine
Elisabeth

Fraværende: Shervin

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Ole Fenger Lassen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2020/21
4. Aktuel drift 2021/22
5. Nyinvesteringer 2022/23
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Louise
Næstformand	Shervin
Kasserer	Elisabeth
Menigt medlem	Nanna
Menigt medlem	Kirstine
Suppleant	Ida
Suppleant	Caroline

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen melder tilbage med, hvem der deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et overskud på 103.373 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere indeksregulering.

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

Besparelse på varme som følge af lavere forbrug på trods af højere priser.

Besparelse på el som følge af lavere forbrug, delvist modsvaret af højere pris.

Besparelse på renovation som følge af rettelse i udgifter fra året før.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Større udgifter til rengøringsfirma.

Faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,20 %.

Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

Større udgifter til sæbekøb og færre indtægter fra betalingsvaskeri.

Ekstraordinære indtægter fra indbetalinger på tidligere afskrevne fordringer.

Tilbagebetaling af ikke anvendte midler til beboerfaciliteter.

Besparelse på vagt.

Kommentarer til regnskabet:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 968.859 kr. da der i perioden er anvendt mindre end der er henlagt.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over afdrag på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 11.914 kr. mindre end budgetteret som følge af lavere forbrug.

Renovation – Udgiften er ca. 15.996 kr. er mindre end budgetteret som følge af rettelse af udgifter fra året før.

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. Udgiften til forsikringer er stort set som budgetteret.

Varme – Der er en besparelse på ca. 37.264 kr. på grund af lavere forbrug og på trods af højere priser.

EI – Der er en besparelse på ca. 16.095 kr. på grund af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af højere pris.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 385.509 kr. til administrationsbidrag. Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

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 som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor., samt til rengøringsartikler. Øget udgift til rengøringsfirma delvist modsvaret af besparelse på ejendomsfunktionærerpå i alt ca. 5.137 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er en besparelse på ca. 27.634 kr. i forhold til budgetteret. Efter gennemgang af regnskabet vil inspektøren gennemgå de udførte arbejder mere detaljeret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 704.532 kr. der dækkes af de opsavede midler I har som indestående i banken. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under Ordinære Indtægter. Større udgift til sæbe ca. 15.130 kr. i forhold til budgettet og færre vaskeri indtægter. Dermed er der et netto overskud på ca. 16.798 kr., hvilket er ca. 21.102 kr. mindre end budgetteret (side 9, note 118 – særlige aktiviteter).

Diverse udgifter – Her er kontingent til BL (Boligselskabernes Landsorganisation), vagtordning og til beboerfaciliteter. Diverse udgifter er ca. 20.309 kr. mindre end budgetteret på grund af mindre forbrug til beboerfaciliteter og til 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 25 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 1.734.000kr.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse.

Ekstraordinære udgifter

Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0%. Derfor ekstraordinær udgift på 23.333 kr.

Årets overskud

Hvis der er et overskud, 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 anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 103.373 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne. Der har været en lejeindtægt på 4.402.913 kr.

Erhverv – Lejeindtægt fra mobilantenner på 115.304 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en forrentning på - 0,20 %. Der var budgetteret med 0,0%.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 45.928 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne til sæbekøb under Særlige aktiviteter.

Afvikling af overskud - der afvikles overskud fra tidligere år på i alt 161.468 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Indbetaling på afdragsordning med tidligere beboere på 8.500 kr.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2022/23 og arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 6 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 4.200 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 4.100 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 21 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 52.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 50.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 27 %.

Budgettet for indeværende år er sat 400 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 350 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 265.000 kr., der blev brugt 237.366 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 81.718 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og grønt arbejde

Reparation af flagstang

Kontingent til grundejerforening

Bygning, klimaskærm

Rep. af vindue

Rep. af tag

Bygning, boliger

Indkøb af persienner

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

Malling indvendigt

Gulvbelægning jf. syn

Tømrerarbejde jf. syn

Bygning, fælles indvendig

Service på Falck abonnement

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Rep. vaskemaskiner og tørretumbler

Rep. af toiletter

Rep. af elinstallationer

Rep. af vand- og afløbsinstallationer

Rep. af ventilationsanlæg.

Drift og reparation af ADK.

Materiel

Rep. af plæneklipper

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.922.000 kr. Der blev brugt 704.532 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger og grønt arbejde Belysningsarmaturer på gangbroer Nedgravede affaldscontainer Bord-bænkesæt (ppv 2024)
Bygning, klimaskærm	Faldsikring på tag, udføres i forbindelse med nyt pap
Bygning, boliger	Gulvbelægning jf. syn Maling jf. syn Maling af værelser, løbende ADK, drift
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser, udskiftning Linoleum udskiftes i gangarealer, udskydes Akustiklofter i fællesrum, gipsplader 60*60, 98 stk. Maling af fællesrum, vægge i fællesrum malet beton
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning Gustavberg wc 1 stk. fællestoilet Håndvask, løbende udskiftning Udvendige lamper, flyttes til 2021 Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning Ny energimærkning Radiatortermostater, løbende udskiftning Brandalarm i gange og værelser Elevator, faldprøver og service Elevator, rep. af tårn og døre, pågår Miele betalingssystem og overvågning
Materiel	Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 265.000 kr., der er pr. 01/11 2021 brugt 3.605 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 43.791 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 planlagt udgifter for i alt 734.000 kr. Der er pr. 8/4 2021 brugt 465.822 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger og grønt arbejde. Flagstang 16 m. lang, udskydes Skilte udvendigt
Bygning, klimaskærm	Tagpap udskiftes
Bygning, boliger	Gulvbelægning jf. syn Malerbehandling af værelser, løbende Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde ADK, drift
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser, udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Miele overvågning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvask, løbende udskiftning Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusesæt/brusehovede, løbende udskiftning Radiatortermotater, løbende udskiftning Teknikrum: vekslere, pumper og styring Faldprøver og service Køleskabe, løbende udskiftning (nyt punkt på ppv)
Materiel	Redskaber og værktøj

Leasing af vaskemaskiner er stadig ikke oppe at løre 100%, Miele arbejder på sagen.

Bordfodbord indkøbes nu, Ole.

Lys i cykelskur opgraderes til mere trykthed, Ole.

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

Der ønskes ny grill og grillstarter, dette aftales med varmemester, Ole Fenger Lassen.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Der er problemer på mellemgangen mellem blokkene og sne/is, Ole og CKC undersøger sagen nærmere

Bestyrelsen blev informeret om at Ole (varmemester) stopper i afdelingen, Ole skal ned på det nye kollegie på Tranekærvej. Det forventes at Thorfinn, afløser for Ole, skal overtage.

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 oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 1. dec.

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.10:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt d. 18.11.2021/dbs