



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken – afdeling 24

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 2. november 2020 kl. 12.30

Til stede: Danah D.
Sisse F.
Trine S. H.
Emilie H. H.

Fraværende: Elita P.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Ole Fenger.

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. – byggeprojekt "startboliger i Skejby"

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Danah D.
Næstformand	Sisse F.
Kasserer	Emilie H. H.
Menigt medlem	Elita P.
Menigt medlem	Trine S. H.
Suppleant	Cecilie L.
Suppleant	Lærke A. O. V.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Danah D. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

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

Budgettet skal godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom. Kollegiet afholder normalt kun 1 ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

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

Værelser	3.018 kr.	en regulering på	50,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.907 kr.	"	92,00 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et overskud på 149.974 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelser på vand og el som følge af lavere forbrug.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug, mildere vinter og prisniveau.

Besparelse på ejendomsfunktionær, delvist modsvaret af højere udgifter til firmarengøring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Besparelse på sæbekøb, samt højere indtægter fra betalingsvaskeri.

Besparelserne har været delvist modsvaret af:

Faldende renteniveau, resulterende i forrentning af indestående i fællesforvaltning med 0,18%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5%.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med kr. 2.179.705 til kr. 4.884.459 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og indbetaling til lån. Samt rentebidrag og ungdomsboligbidrag.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Lavere udgifter som følge af forbrug.

Renovation – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Der ses en øget udgift ift. det budgetterede, primært grundet et højere antal tømninger samt prisniveau.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringsselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Den årlige præmieregulering var ikke så stor som forventet, da en række større skader ikke blev færdigbehandlet ift. reguleringsdatoen.

Energiforbrug

Varme – Besparelse som følge af både lavere forbrug og prisniveau, samt et mildere vinter.

EI – Besparelse som følge af lavere prisniveau, samt forbrugsmønster.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Samt udgift til revisor og indstillingsgebyr.

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 som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Der ses en overordnet besparelse grundet besparelser på udgifter til ejendomsfunktioner og rengøringsartikler. På trods af udgifter til rengøringsfirma som overstiger det budgetterede.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til den løbende drift og uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 3.746.230 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Dette skal ses i lyset af at der indkøbes sæbe efter behov, dvs. der kan forekomme udsving ift. det budgetterede afhængigt behovet for indkøb op til budgetteringen.

Andel i fællesfaciliteters drift - Abonnement til Bolignet Aarhus.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter og vagtordning.

BL-kontingent er et obligatorisk bidrag der betales af alle almene boligforeninger.

Der er øgede udgifter til vagtordning, modsvaret af lille besparelse i udgiften til BL-kontingent 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 til dette i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 39.685 kr. til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflyttere – Udgifter for 26.712 kr. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Renter – Der er negativ forrentning af indestående i fællesforvaltningen, hvilket andrager en udgift på 9.762 kr. For dette regnskabsår ses en negativ forrentning på -0,18 %.

Årets overskud anvendes til

Årets resultat – Årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år. Der overføres 146.974 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende 3 år.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.126.913 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsavede midler. For dette regnskabsår ses en negativ forrentning på -0,18 %, der er budgetteret med 0,5 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne. Overordnet set er der overskud ift. driften af vaskerianlægget.

Der indtægtsført overskud fra tidligere år, lydende på 135.134 kr.

Ekstraordinære indtægter – her ses en lille indtægt som følge af udligning af overfinansiering.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Overskud på 4.278 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 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 22 %

Budgettet for indeværende år er sat til 6.500 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 6.000 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 9 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 150.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 150.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat 550 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 550 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 350.000 kr., og der er brugt 324.316 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 104.613 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Grønt vedligehold

Kloakreparationer

EL, udvendige reparationer

Grundejerforeningskontingent

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre

Facadereparationer

Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Malerarbejde efter syn
Bygning, fælles indvendig	Falck abonnement
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler Reparation af vand- og afløbsinstallationer Reparation af ventilation Reparation af vaskemaskine Reparation af toiletter Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange. Reparation af elevatorer samt service. ADK og Miele abonnement Wifi i fælleshus
Materiel	Redskaber og værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 3.798.000 kr. Der er brugt 3.746.203 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Bord-/bænkesæt Udendørs spil/sport Udendørs askebægre Skilte udvendigt Beskæring/plantning af træer og buske, løbende
Bygning, klimaskærm	Faldsikring på alle tage Vinduer, reparation (planlagt udskiftning i 2020)
Bygning, boliger	Døre til pulterrum, udskydes til 2022 Gerigter til badeværelsesdøre, løbende Gulvbehandling i værelser, løbende Malerbehandling i værelser, løbende Maling til beboerne, løbende Laminatbordplade på skab, løbende Badeværelse, stang til badeforhæng, løbende Køkkenrenoveringer, slut
Bygning, fælles indvendig	Maling af fælleshus (udvidelse af kollegiet) Persienner fællesrum (udvidelse af kollegiet)

Bordtennis (udvidelse af kollegiet)

Køkkengulve, slut

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagnedløb, vedligehold

Udskiftning af ventiler i installationsskakt

Fugtmålere i bunden af skakter

Lysarmaturer i badeværelser

Lysarmaturer i trappeopgange, 2 stk. pr. etage

Brusesæt, løbende

Håndvaskearmatur, løbende

Brusearmatur, løbende

Varmeanlæg, service

Elevator: Ombygning af 1 stk.

Elevatore: Faldprøver, service og reparation, løbende

Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum, løbende

**Ventilation, reparation og udskiftning af taghætter
(planlagt 2021)**

Komfur og køleskabe udskiftning, slut

Materiel

Traktor del.af pris.

Græsklipper

Div. håndværktøj m.v.

Kompressor

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. 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 350.000 kr., og der er pr. 02.11.2020 brugt 65.118 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 40.406 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 4.671.000 kr. Der er pr. 02.11.2020 brugt 82.195 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægning P-pladser

Belægninger i terræn, løbende

Postkasser, udskiftes, UDSKYDES.

Beskæring/plantning af træer og buske, løbende

Græsklipning, UDGÅR

Bygning, klimaskærm

Sokkelpuds, reparation

Omfugning af vest facader

Udskiftning af franske døre og vinduer

Bygning, boliger

Gerigter til badeværelsesdøre, løbende

Gulvbehandling i værelser, løbende

Malerbehandling i værelser, løbende

Maling til beboerne, løbende

Laminatbordplade på skab, løbende

Badeværelse, stang til badeforhæng, løbende

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum: TV, video, musikanlæg (udvidelse af kollegiet)

Fællesrum: Bordfodbold

Fællesrum: Inventar (udvidelse af kollegiet)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Brusesæt, løbende

Håndvaskearmatur, løbende

Brusearmatur, løbende

Teknik rum: Veksler, automatik og varmeanlæg

Elevatore: Faldprøver, service og reparation, løbende

Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum, løbende

Materiel

Intet planlagt

Julevagt: Bestyrelsen ønsker julevagt fra lige før jul til lige efter nytår

Vagt: Det er aftalt at der i en periode på ca. 3 sættes periodisk vagt på, samt muligheden for tilkaldevagt, pga. vindueskiggere og utryk færden omkring kollegiet.

Ad 6. Ny investeringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 22.11.2020 kl.19:00

Formanden bedes sende 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. 14:10

Referent: Carsten Kjær Christensen/ Kenneth Yoon Granby Jensen.

Referat sendt d. 04/11/2020/dbs