



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skelager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum tirsdag den 2. november 2021 kl. 11.15.

Til stede: Kasper
Tobias
Rune

Fraværende: Sara
Jeppe

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal varmemester Flemming Nielsen.

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	Kasper
Næstformand	Jeppe
Kasserer	Tobias
Sekretær	Rune
Menigt medlem	Sara
Suppleant	Asta

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Rune er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et overskud på 105.565 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere rente på tilpasningslån.

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

Merudgift til varme som følge af højere priser, delvist modsvaret af besparelse på forbruget.

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

Større udgift til renovation som følge af flere tømninger, delvist modsvaret af besparelse på forsikring.

Besparelse på vagtordning.

Besparelse på ejendomsfunktionærer, rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,20 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

Besparelse på køb af sæbe samt leasing aftale fra 15/6-2021 modsvaret af færre vaskeriindtægter.

Ekstraordinære indtægter fra indbetalinger på tidligere afskrevne fordringer.

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 1.179.367 kr. da der i perioden er anvendt mindre end der er henlagt.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og afdrag på lån. Besparelse på ca. 115.250 kr. på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 17.107 kr. mindre end budgetteret, som følge af lavere forbrug.

Renovation – Udgiften er ca. 12.508 kr. er større end budgetteret som følge af flere tømninger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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.

Energiforbrug

Varme – Merudgift til varme på 46.475 kr. som følge af højere priser, delvist modsvaret af besparelse på forbruget.

EI – Der er en besparelse på ca. 19.725 kr. som følge af lavere forbrug, delvist modsvaret af højere pris.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 421.463 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 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., samt til rengøringsartikler. Besparelse på 9.951 kr. i alt.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 31.933 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 777.272 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har. 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. Kollegiets leasing vaskeri aftale begyndt d. 15 juni 2021. Der har været brugt 2.340 kr. mindre til sæbekøb og leasing aftale, som modsvares af lavere indtægt fra vaskeriet. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 3.276 kr. lavere end budgetteret.

Diverse udgifter – Her er kontingent til BL (Boligselskabernes Landsorganisation), vagtordning og til beboerfaciliteter. Diverse udgifter er ca. 4.535 kr. lavere end budgetteret på grund af mindre udgift til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal pt. henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 25 år for at opnå en jævn husleje. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.169.000 kr.

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 36.974 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.

Af årets overskud på 105.565 kr. overføres til opsamlet resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.883.702 kr. som svarer til det budgetterede. Desuden lejeindtægt fra Sonofon antenne på 34.656 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 79.384 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt.

Afvikling af overskud fra tidligere år på i alt 320.857 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. afskrevet fordring fra tidligere år på 3.600 kr. Denne indtægt opstår når en tidligere beboer indbetaler penge, som vedkommende skylder kollegiet efter sin fraflytning (en ubetalt flytteafregning).

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

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

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 6.200 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 6.200 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 21%.

Budgettet for indeværende år er sat til 65.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 60.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 2%.

Budgettet for indeværende år er sat 680 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 680 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 325.000 kr., og der er brugt 293.067 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 32.578 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og grønt arbejde

Reparation af kloak

Dør til cykelskur

Afrensning af belægninger

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer

Beslag til vinduer

Reparation af tag

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

Maling jf. syn

Gulvbehandling jf. syn

Udlevering af maling til beboere

Indkøb af bruseforhæng

Bygning, fælles indvendig

Værnemidler (corona)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af varmeinstallation

Reparation efter vandskade

Reparation af vand- og afløbsinstallationer

Udskiftning af inverter

VVS- indkøb af reservedele

Leje af vandbehandling

Reparation af armaturer

Reparation af komfurer

El i fælleshus

Service ADK.
Service og rep.af elevatorer

Materiel

Redskaber og værktøj
Brændstof
Sikkerhedsudstyr

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.304.000 kr. Der blev brugt 777.272 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Postkasser, udskydes
Beskæring/plantning af træer og buske
Opretning af græsarealer m.v.
Belysning udvendigt (ppv 2023)

Bygning, klimaskærm

Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt
Oliebehandling af udvendigt træværk, flyttes til 2021
Ståltag på fælleshus, omlægning, flyttes til 2021
Elevatorskakt tag vedligehold, flyttes til 2021
Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger, flyttes til 2021
Maling af vinduer 210 stk., flyttes til 2021

Bygning, boliger

Indvendige dørplader udskiftes på SA I + II
Gulvbehandling i værelser, løbende
SA I udskiftning af linoleum køkkengulv
Persiener, løbende udskiftning
Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning
Malerbehandling i værelser, løbende
Hylder, løbende udskiftning
Badeforhæng, løbende udskiftning
SA I køkkenudskiftning i 1 vær., flyttes til 2021
SA I køkkenudskiftning i 2 vær., flyttes til 2021
Garderobeskabe i værelser 130 stk.

Bygning, fælles indvendig

SA II udskiftning af gulvbelægning i fælleshus, flyttes til 2022
Køleskabe, løbende udskiftning
SA I+II udskiftning af komfurer, flyttes til 2021
Fælleshus, opvaskemaskine
Fællesrum, inventar, tv mv.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskearmatur, udskiftning
Køkkenarmatur, udskiftning

Brusearmatur, udskiftning

Energimærkning

Nyt udsugningsanlæg i tørrerum

Forstærkning af taghætter på etape 1

SA I Udsk. af emfang 103 stk.

Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr., og der er pr. 2/11 2021 brugt 15.859 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 15.369 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 1.087.000 kr., og der er pr. 2/11 2021 brugt 68.342 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Beskæring/plantning af træer og buske

Bygning, klimaskærm

Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflytning

Betonelementer rep/vedl.

Fælleshus, udskiftning af vinduer og døre

Udskiftning af fuger v/ sålbænke

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning

Persienner, løbende udskiftning

Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning

Malerbehandling i værelser, løbende

Hylde, løbende udskiftning

Badeforhæng, løbende udskiftning

Bygning, fælles indvendig

Køleskabe, løbende udskiftning

Fællesrum, bordfodbold

Mikroovne i fællesrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toilet, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, udskiftning
Køkkenarmatur, udskiftning
Brusearmatur, udskiftning
Teknikum, vekslere, pumper og styring
Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Redskaber og værktøj

Der er varslet opstart vedr. udskiftning af køkkener, tilbud kommer ind d. 16/11 og forventet opstart er midt januar 2022

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen ønsker julevagt.

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, 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 18. november 2021.

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. 13:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 16.11.2021/dbs