



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Svane Kollegiet – afdeling 28

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 3. november 2020 kl. 14.00

Til stede: Mathias W. A.
Anders V. H.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Y. Jensen og varmemester Uffe Rask.

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	Mathias W. A.
Næstformand	Anders V. H.
Kasserer	Johanne B. C.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Mathias W. A. 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.

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.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

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

1 vær. lejlighed	24,0 m ²	3.646 kr.	en regulering på	149,00 kr.
1 vær. lejlighed	30,0 m ²	4.523 kr.	"	184,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m ²	4.070 kr.	"	166,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m ²	5.056 kr.	"	207,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m ²	5.262 kr.	"	216,00 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 283.628 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand og el, som følge af lavere forbrug.

Besparelse på varme som følge af lavere forbrug, en mildere vinter, samt en regulering af arealbidrag.

Besparelse på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Lavere udgifter til drift af vaskeri og højere indtægter fra betalingsvaskeri.

Ekstraordinær indtægt som følge af regulering af arealbidrag år 2012-2018.

Et faldende renteniveau har medført at indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %. Der var budgetteret med 0,5 %.

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.569.193 kr. til 10.558.978 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der ses en besparelse på denne post, primært grundet forbrugsmønster.

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

Her ses en besparelse ift. antal tømninger og en regulering af boligbidrag til et lavere prisniveau.

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

Der ses en mindre besparelse på udgiften til forsikring. En række større skader var ikke blevet færdigbehandlet inden den årlige præmieregulering, så den endelige udgift blev mindre end det budgetterede.

Energiforbrug

Varme – Besparelse som følge af forbrugsmønster, samt vejrforhold.

EI – Lavere udgifter som primært følge af forbrugsmønster.

Målerpasning – udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses at udgiften lige overskrider budgettet. Årsagen findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirmaer.

Der har været lidt højere udgifter til rengøringsartikler, dette opvejes af markante besparelser på udgifter til både ejendomsfunktionær og rengøringsfirma.

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

Her ses en besparelse på udgifterne ift. det budgetterede.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 320.622 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Posten dækker administration og sæbekøb.

Her ses en besparelse i udgifterne til drift af vaskeriet, grundet lavere udgift til indkøb af sæbe og en besparelse ift. administration i forbindelse med vaskeri.

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

BL-kontingent er en obligatorisk udgift for alle almene boligforeninger.

Der ses øgede udgifter til vagtordning, samt udgifter i forbindelse med fejl i tilmelding til NRG1. Alle udgifter opvejes af besparelser på beboerfaciliteter og BL-kontingent.

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 20 år. Perioden der henlægges for, vil gradvist stige de kommende år således at der til sidst henlægges til 30 år ud i fremtiden.

Tab ved fraflytninger – Der henlægges til tab på fraflytning.

Der henlægges 404 kr. til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytning – Der har været udgifter i forbindelse med tab på fraflyttere på 2.663 kr.

Denne udgift er dækket af henlæggelserne.

Rente af fællesforvaltningen – Renteudgifter som følge af negativ rente andrager en udgift på 19.410 kr.

Dette sker som følge af en negativ forrentning på -0,18 % af indestående midler.

Årets overskud

Årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år.

Der overføres 283.628 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende 3 år.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på 7.821.433 kr. svarende til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. For dette regnskabsår har der været en

negativ forrentning på -0,18 %, der er budgetteret med 0,5 %.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri er på 129.016 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat - Overskud/underskud afvikles over 3 år. Der indtægtsføres 253.554 kr. fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der indtægtsføres 40.079 kr., indtægten refusion fra Affald/Varme i forbindelse med for meget opkrævet arealafgift i perioden 2012-18.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Overskud på 509 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 4%.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.400 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 7.400 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 7%.

Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 85.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18%.

Budgettet for indeværende år er sat 450 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 430 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 440.000 kr., og der er brugt 309.904 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 285.435 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	<ul style="list-style-type: none"> Snerydning og saltning Grønt arbejde Reparationer af udvendig el Reparationer af borde og bænke
Bygning, klimaskærm	<ul style="list-style-type: none"> Reparation af vinduer og døre Olie til smøring af døre og vinder Udskiftning af glas
Bygning, boliger	<ul style="list-style-type: none"> Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Maling efter syn Gulvbehandling efter syn
Bygning, fælles indvendig	<ul style="list-style-type: none"> Udskiftning/reparation af låse Indkøb af persienner Reparation af vægge i fælleshus Nyt spejl i motionsrum Falck, service (brandtæpper)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	<ul style="list-style-type: none"> Reparation af elinstallationer Indkøb af el- og vvs-artikler vand- og afløbsinstallationer. Service på ventilationsanlæg og elevatorer Rensning af afløb BNAADK-anlæg
Materiel	<ul style="list-style-type: none"> Diverse redskaber og værktøj Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 229.000 kr. Der er anvendt 320.622 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<ul style="list-style-type: none"> Intet planlagt Udvendig el (ikke planlagt) Vedligeholdelse af grønne områder (planlagt i 2020)
Bygning, klimaskærm	<ul style="list-style-type: none"> Intet planlagt
Bygning, boliger	<ul style="list-style-type: none"> Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Maling efter syn (2020)

Gulvbehandling efter syn (2020)

Bygning, fælles indvendig	Gulv i fællesrum, polering Maling af vægge i cykelkælder Udskiftning af musikanlæg. Støvsuger i fællesrum Motionsudstyr: udskiftning (minus løbebånd) Motionsudstyr: service og udskiftning Diverse spil
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service på vaskeri, årligt Udskiftning af filtre og rensning. CTS, opgradering og drift Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Diverse brandmateriel – inkl. pulverslukkere Div. redskaber og maskiner

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 440.000 kr., og der er pr. 3/11 2020 brugt 31.313 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 92.941 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 853.000 kr., og der er pr. 3/11 2020 brugt 44.846 kr. på denne konto.

Terræn	Grønt arbejde: beskæring, klip mv., løbende
Bygning, klimaskærm	Reparation af sokkelpuds, løbende Trælammeller i skodder, vedligeholdelse
Bygning, boliger	Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning (Maling-og gulvbehandling, løbende)

Bygning, fælles indvendig

Gulv i fællesrum, polering
Støvsuger i fællesrum
Motionsudstyr: service og udskiftning
Diverse spil
Overfladebehandling af yderdøre
Overfladebehandling af døre i kælder

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagrender og nedløbsrør, vedligehold
Armaturer i køkken og badeværelse
Udskiftning af brugsvandsveksler
Service på vaskeri, årligt
Komfur, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Emfang, løbende udskiftning
Udskiftning af filtre og rensning.
CTS, opgradering og drift
Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Intet planlagt

Julevagt: Der ønskes julevagt som sidste år

Vagt i øvrigt: På grund af vindueskiggere er det muligt at få en vagt til at rundere i en periode på 3 uger, samt mulighed for at tilkaldevagt, dette er bl.a. besluttet på Skejbyparken, bestyrelsen vender tilbage

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Bestyrelsen drøfter behovet for et overdækket tørrestativ (evt. som på Skelager kollegiet) og vender tilbage.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde i starten af december, bestyrelsen vender tilbage med dato.

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. 15.50

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt d. 04.11.2020/dbs