



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Vejlby Kollegiet – afdeling 14

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 30. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: William Z. A.
Nis B. R.
Christiane R.

Fraværende: Rasmus H. L.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen, Helle Olesen og varmemester Flemming Nielsen.

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	Rasmus H.-L.
Kasserer	Nis B. R.
Menigt medlem	William Z- A-
Suppleant	Christiane R.

Ad 2. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen vender tilbage med, hvem der 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 ikke godkendes af beboerne 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	3.211 kr.	en stigning på	39 kr.
1½ vær. lejlighed	4.738 kr.	"	58 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat er et underskud på 20.052 kr., det skyldes hovedsageligt:

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

Besparelse på varme, som følge af en mildere vinter.

Besparelse på vand, som følge af et lavere forbrug.

Merforbrug på el og almindelig vedligeholdelse. Besparelse på renholdelse og drifts af fællesvaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 556.728 kr. til i alt 6.027.263 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter – Posten dækker over rente og afdrag på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse på 9.104 kr. pga. mindre forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der har været en øget udgift på 4.331 kr. pga. af højere udgift til vask, leje samt 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). Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende år forsikret hos Gjensidige. Besparelse på 595 kr. i forhold til budgettet.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme forbruget på 25.111 kr. som følge af en mildere vinter og lavere priser.

El – Der har været en øget udgift til el på 16.432 kr. pga. større forbrug og højere priser.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr. Der er en negativ afvigelse på 500 kr., som skyldes udgifter til lønadministration.

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 (se også nota 114 på side 8). Der er en besparelse på udgiften til ejendomsfunktionærerne på 8.688 kr., som skyldes senere ansættelse af elev samt ændret metode til opgørelse af feriepenge. Den øget udgift til ejendomsfunktionærerne opvejes af en besparelse på 10.183 kr. på rengøringsartikler og rengøringsfirma sammenlagt.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 18.852 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 322.866 kr. og de dækkes af de opsparede midler kollegiet har.

Særlige aktiviteter – Udgiften på 7.910 kr. til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten på 44.163 kr., som findes under ordinære indtægter. Der er en besparelse på 3.831 kr. på køb af sæbe.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter og BL-kontingent. Besparelse på 556 kr.

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.

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. Der er henlagt 171 kr. til tab ved fraflytninger. Se konto 405, side 10.

Ekstraordinære udgifter

Der var ikke budgetteret med nogen renteudgifter i regnskabsåret, men grundet et lavere renteniveau, så har der været en negativ forrentning på -0,18% af kollegiets formue, som indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Det giver en udgift på 11.988 kr.

Årets overskud

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

Årets underskud på 20.052 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over de kommende 3 år, som en udgift i tre lige store beløb.

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 lejeindtægter på 2.550.497 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5% svarende til en renteindtægt på 26.732 kr. Der har i regnskabsåret været en negativ forrentning af fællesforvaltningen på -0,18%, hvilket har ført til en renteudgift, som nævnt under ekstraordinære udgifter.

Andre ordinære indtægter – Indtægt fra fællesvaskeriet, samt afvikling af overskud fra tidligere år på i alt 84.688 kr.

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 6%.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.400 m³.
Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 2.400 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 5%.
Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 75.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 10%.
Budgettet for indeværende år er sat 240 MWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 240 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 135.000 kr., og der er brugt 153.852 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 14.569 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Græsklipning, grønt arbejde. Tætning af tunnel
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af rude og reparation af vindue
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Omlægning af låse Reparation af varmeinstallation (konto 115500)
Bygning, fælles indvendig	Service brandmateriel Indkøb til pool-bord, Skilte indvendigt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler Vand- og afløbsinstallationer Reparation af vaskemaskiner Reparation af dørtelefon Varslingsanlæg, årligt eftersyn Drift af adgangskontrol Vandskader under selvrisko
Materiel	Redskaber/værktøj Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 970.000 kr. Der er brugt 322.866 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Afretning i vindfang inkl. ophugning, m. rist. Hegn med dør/cylinder i system Udvendig spotlys m/bevægelsesmelder (tyverisikring) Postkasser udskiftes, bestyrelsen vender tilbage Bord-/bænkesæt, <i>afklares med bestyrelsen og vm</i> Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af dørparti i vindfang, 2024 Udskiftning af vindue i fællesstue (kælder) 2024
Bygning, boliger	Gulvtæpper i værelser (prøve på trægulv) Gulvbelægning entreer Persiener i værelser Maling indvendig ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Måtte ved indgang udskiftes Pulterrum i kælder (konteret på 116500)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toiletter, løbende udskiftning Udskiftning af rørintallation i 3 badeværelser Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Radiador i værelsesgang, stuen Varmeveksler radiator Tørretumbler 1 stk. Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Automatik f/brandalarm for alle dobbelte branddøre
Materiel	Redskaber og værktøj

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 135.000 kr., og der er pr. 29/10 2020 brugt 12.271 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.106 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 1.964.000 kr., og der er pr. 29/10 2020 brugt 17.575 kr. på denne konto.

Terræn	Vedligehold/beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Mørtelfuger i facader, inkl. stillads Vitralspanel ved gang/ophold (23 stk./14 lbm.) Glasparti til fællesrum Vindfang trækarm/glas
Bygning, boliger	Gulvtæpper i værelser, løbende udskiftning Gulvbelægning entreer, løbende udskiftning Persiener i værelser, løbende udskiftning Maling indvendig ved udflytning, løbende Klinkegulve vedligehold, forrum ved toiletter Gulv og vægge i badeværelser
Bygning, fælles indvendig	Støvsugere Gulvtæppe fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toiletter, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Udskift. af vandinstallation i gangarealer Brandslangeskabe 8 stk. Aut. til Ctr. varmeanlæg Centralvarme Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Diverse værktøj.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Bestyrelsen ønsker en løsning, hvor dørtelefon virker med mobiltelefonen. CKC følger op

Streaming til Appel TV ønskes, bestyrelsen vender tilbage

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der indkaldes snarest til afdelingsmøde, og giver besked til Kollegiekontoret herom.

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. 9:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen