



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vejlby Kollegiet

Mødet afholdes på Vejlby Kollegiet onsdag den 3. november 2021 kl. 14.00

Til stede: Max
Nis

Fraværende: Henrik

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen og 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	Max
Næstformand	Henrik
Kasserer	Nis
Suppleant	Christiane
Suppleant	Lucas

Ad 2. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat er et underskud på 45.135 kr., det skyldes hovedsageligt:

Øget udgift til vand, som følge af større forbrug.

Øget udgift til el, som følge af større forbrug, trods lavere priser.

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

Større udgifter til ejendomsfunktionærer, som følge af nye regler for ferieopsparing og afholdelse.

Øget udgift til rengøringsfirma, som delvist modsvares af besparelse på rengøringsartikler.

Øget udgift til vagtordning.

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

Besparelse på drift af vaskeri samt sæbekøb, som dog modsvares af færre indtægter fra fællesvaskeriet.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 601.537 kr. til i alt 6.628.800 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Der har været en besparelse på 6.327 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Består af prisen for levering af vand, vandafledningsafgift samt miljøafgift til staten. Udgiften til vand var i regnskabsåret 117.410 kr. Det er 1.879 kr. mere end budgetteret med og skyldes et større forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgiften hertil var 43.067 kr., det er 3.226 kr. mere end budgetteret med.

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. Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende år forsikret hos Gjensidige. Der har været en besparelse på 1.231 kr.

Energiforbrug

Varme – Udgiften til varme var 161.042 kr., og dermed en besparelse på 8.424 kr., som følge af lavere forbrug, trods priserne har været højere.

El – Udgiften til el var 159.330 kr., det er en forøgelse på 28.438 kr., som følge af større forbrug, trods priserne har været lavere.

Bidrag til boligorganisationen

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

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 til varmemesterens telefon og kontor. Derudover indeholder posten også udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Udgiften til ejendomsfunktionærerne er 199.408 kr., som følge af nye regler for ferieopsparing- og afholdelse er udgiften øget med 38.668 kr. ift. budgettet. Udgiften til rengøringsfirma er øget med 9.134 kr. Til gengæld er der en besparelse på 3.729 kr. på rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Det er varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt 41.452 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 236.311 kr. og det dækkes af de opsavede midler kollegiet har.

Særlige aktiviteter – Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Udgiften til sæbekøb og drift har været på 8.630 kr., det er en besparelse på 4.470 kr.

Diverse udgifter – Består af udgiften til beboerfaciliteter, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) og vagtordning. Der er en øget udgift på 7.485 kr., som hovedsageligt skyldes udgiften til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 skal der henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges lidt mere end 30 års forbrug, da der er store udgifter de førstkomende år.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker tab af en vis størrelse. Der er henlagt 275 kr. til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Rente af fællesforvaltning – Et faldende renteniveau har medført at indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20%. Det giver en renteudgift på 14.629 kr. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

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 45.135 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 2.582.102 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%. Der har i regnskabsåret været en negativ forrentning af fællesforvaltningen på -0,20%, hvilket har medført en renteudgift.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeriet udgør 37.942 kr., og er 7.058 kr. mindre end vi har budgetteret med. På denne post er der også afvikling af overskud fra tidligere år på i alt 69.688 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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1%.

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 31%.

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 80.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18%.

Budgettet for indeværende år er sat 240 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 230 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 135.000 kr., og der er brugt 93.548 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 30.456 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning
Bygning, klimaskærm	Reparation af tagrende Reparation af tag og facade
Bygning, boliger	Omkodning af låse Reparation af indvendige døre Rengøring jf. syn Maler jf. syn Gulvbehandling jf. syn
Bygning, fælles indvendig	Reparation af dør
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Rensning af afløb Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler Reparation af vand- og afløbsinstallationer Reparation af vaskemaskiner Reparation af Varslingsanlæg Service på brandmateriel Drift af adgangskontrol
Materiel	Sikkerhedsudstyr

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.964.000 kr., der blev brugt 236.311 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold/beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Mørtelfuger i facader, inkl. stillads, er i gang Vitralspanel ved gang/ophold (23 stk./14 lbm.) Glasparti til fællesrum, flyttes til 2021 Vindfang trækarm/glas, flyttes til 2021
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, flyttes til 2021
Bygning, fælles indvendig	Måtte ved indgang Støvsugere, løbende Gulvtæppe fællesrum, renses efter istandsættelse
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Udskiftning af vandinstallation i gangarealer, flyttes til 2021 Brandslangeskabe 8 stk. undersøges Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Udskiftning af rørinstallation i bad, flyttes til 2021 Radiators i værelsesgang, stuen, flyttes til 2021 Aut. til Ctr. varmeanlæg, flyttes til 2021 Ventilationsanlæg renses og justeres, flyttes til 2021 Automatik f/brandalarm for alle dobbelte branddøre, flyttes til 2021 Ny dørtlif. (ppv 2022)
Materiel	Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 135.000 kr., der er pr. 2/11 2021 brugt 20.742 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.734 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 1.341.000 kr., der er pr. 2/11 2021 brugt 67.250 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Havemur fuges inkl. afdækning Beskæring af træer og buske
---------------	---

Bygning, klimaskærm	Maling udvendigt træværk Tagbelægning udskiftes
Bygning, bolig	Gulvtæpper i værelser, løbende udskiftning Gulvbelægning entreer, løbende udskiftning Persiener i værelser, løbende udskiftning Maling indvendig ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Tæppefliser i gangarealer inkl. trapper, udskydes til 2026 Kummefrysere, løbende udskiftning Tørretumbler, løbende udskiftning
Bygning, tekniske installationer	Toilet, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brandvarsling, NØD OG PANIK
Materiel	Redskaber og værktøj

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

Bestyrelsen ønsker wifi og fordelerboks i fællesrummet.

Bestyrelsen ønsker istandsættelse af fællesrummet, bestyrelsen vender tilbage

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen vender tilbage vedr. 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-adresse, 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 mpi@kollegiekontoret.dk eller lbj@kollegiekontoret.dk

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 7. 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. 15.00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen

Referat sendt d. 18.11.2021/dbs