



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Fredensgade Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 27. oktober 2021 kl. 8.30

Til stede: Simon
Heidi
Rasmus

Fraværende: Signe

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Helle W. Olesen og varmemester Søren Stein.

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	Simon
Næstformand	Soffi
Menigt medlem	Heidi
Menigt medlem	Rasmus
Menigt medlem	Signe

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et underskud på 43.802 kr. og det skyldes hovedsageligt renteudgifter grundet negativ forrentning.

Underskuddet modsvares delvis af besparelse på forsikring og besparelse på beboerudgifter som følge af tilbagebetaling af ikke anvendte midler.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, sidste gang i 2017.

Bidrag til boligorganisationen

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. 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. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler

samt rengøring af fællesarealer.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening).

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. 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.

Tab ved fraflytninger – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

Ekstraordinære udgifter

Renter - 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 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 12.500 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler

Renter – 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 %.

Indtægter vedr. vedligeholdelse terrasse – Det er en indtægt som kollegiet har i forbindelse med Sallings P-hus, da de har en mur som står på kollegiets grund.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

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.

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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 8 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 1.800 m³.
Budgettet for 2022/23 foreslås øget til 1.850 m³.

EI

En besparelse i forhold til budgettet på 0 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 62.000 kWh.
Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 62.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 5 %.
Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om et merforbrug på 8 % ift. budgettet.
Budgettet for indeværende år er sat 195 MWh.
Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 195 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 99.000 kr., og der er anvendt i alt 102.934 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 19.600 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Saltning. Grønt arbejde.
Bygning, klimaskærm	Tagrende rens og udskiftning af rude.
Bygning, boliger	Reparation, omstilling og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Bruseforhæng. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Hovedrengøring af fællesarealer.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, batterier, vand- og afløbsinstallationer, blandingsbatterier. Service vedr. porttelefon og ADK. Rensning af faldstammer og afløb.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.654.000 kr. Der er anvendt 1.003.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring af træer og buske (bl.a. birketræ) Algebehandling
Klimaskærm	Ny listeinddækning af trappetårne (delfaktura)

Bolig	Maling af 10 lejemål Nyt gulv i 4 lejemål 9 nye bad
Fælles indvendig	Opgradering af vaskerier inkl. inventar og maling Ny støvsuger
Tekniske installationer	El og vvs til nye bad Udskiftning af 2 komfurer Udskiftning af 1 toilet 4 nye køleskabe Udskiftning af 4 køkkenarmaturer Udskiftning af 3 bruse Nye rammer og tangenter i 6 lejemål
Materiel	Ny plæneklipper (batteri)

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 99.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 16.532 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.625 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 830.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 57.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Nye fuger ved trappetårne Stålsøm på p-plads Beskæring af træer og buske Oliering af terrasse
Klimaskærm	Rensning af tagrender Nye tagrender og nedløb
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv

Renovering af badeværelser – løbende (2 stk. mangler)

Fælles indvendig

Maling af fællesarealer

Beløb afsat til fællesrum

Tekniske installationer

1 Nyt køleskab

Ny emhætte

Nyt brusearmatur

Nye faldstammer i fællesrum

Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.)

Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.)

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

Røgalarmer i fællesarealer

Ny porttelefon

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Porten

Kollegiekontoret opsætter nyt skilt på indersiden af porten i fht. at holde den lukket.

Bestyrelsen beder de resterende beboere om at holde porten lukket.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 5. Nye investeringer 2022/23

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

Ad 6. Evt.

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 4. december 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.

Fremadrettet afholdes regnskabs- og budgetmøder på kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 9.25

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle W Olesen.

Referat sendt den 28.10.2021/dbs