



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 71 fredag den 1. november 2019 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Ida F. K.
 Anders D.
 Nina U.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Søren Stein.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 70 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Ida F. K.
Kasserer	Nina U.
Næstformand	Anders D.
Suppleant	Sarah P.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Ida F. K. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 114.281 kr. Dette skyldes primært en besparelse på el, varme og vand og øgede renteindtægter. Overskuddet modsvares dog af en øget udgift til drift af vaskeri samt færre vaskeriindtægter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 105.863 kr., så de samlede henlæggelser nu er på 2.051.704 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker ydelser vedr. afviklede prioriteter – udamortiserede lån – Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadigvæk, hvor 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt for ca. 21.000 kr. mindre end budgetteret grundet et lidt lavere forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er stort set som budgetteret.

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. Udgiften til forsikringer er stort set som budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug og en lavere pris pr. MWh er der en besparelse på ca. 45.000 kr. på varme.

El – Der er også brugt mindre el, og prisen har også været lavere end budgetteret, hvilket giver en besparelse på ca. 26.000 kr. ift. budgettet.

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. 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. Der har været øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 4.000 kr., grundet en fejl i budgetlægningen. Udgiften til rengøringsartikler er 5.500 kr. lavere end budgetteret, da der kun er indkøbt få rengøringsartikler. Udgiften til rengøringsfirma er 1.700 kr. højere end budgetteret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften på 94.461 kr. er tæt på det budgetterede beløb. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 1.123.000 kr., og der er brugt 759.663 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Særlige aktiviteter – Note 118 viser både udgifter og indtægter til vaskeriet. Der er skiftet til leasingvaskeri, hvorfor udgiften til omkodning af vaskekort er meget lav. I stedet ligger udgiften på leasing. Omkostningerne til vaskeriet er ca. 15.000 kr. højere end forventet. Indtægterne er ca. 2.500 kr. lavere end budgetteret. Samlet giver det et nettounderskud på 665 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Der er brugt kun brugt 1.196 kr. til beboerfaciliteter, hvor der var budgetteret 4.000 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. Der

er i regnskabsperioden henlagt 788.000 kr.

Fra 2022 skal der 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 afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Forbedringslån. Nettoydelsen på lånet er 57.386 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.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 114.281 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,84 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på ca. 33.500 kr. mere end budgetteret.

Andre ordinære indtægter – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud, som afvikles over 3 år.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 20 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.000 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 1.900 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 58.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 56.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 15 % i fht. det budgetterede.

Budgettet for indeværende år er sat 225 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 210 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 93.000 kr., og der er anvendt i alt 94.461 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 5.116 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Opretning af brostensbelægning.
Bygning, klimaskærm	Reparation af tagrender.
Bygning, boliger	Reparation af pulterrum, reparation af køkkener. Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriel. Indkøb fra Ikea
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand-, el-, ventilation- og faldstammeinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Herunder belysning til fællesrum. Tilbehør til hårde hvidevarer samt reparation heraf.
Materiel	Redskaber og værktøj herunder en slagboremaskine.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for kr. 1.123.000. Der er anvendt 760.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring af efeu Nye borde/bænkesæt
Klimaskærm	Nye vinduer i baghus
Bolig	Lakering af 2 gulve Renovering af bad i nr. 4, 16 og 21 Maling af 5 lejemål
Fælles indvendig	Ny støvsuger Nyt gulv i fællesrum

Tekniske installationer

Nyt vaskeri
Ny fællesfryser
3 nye emhætter
3 nye køleskabe
VVS til nye bad
Nyt køkkenarmatur
Belysning i kælderarealer

Materiel

Ingen udførte arbejder.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år 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 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 95.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 26.258 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.106 kr., så saldoen viser en totaludgift på 25.152 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. Vælg "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.367.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 162.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Vedligehold af grønne arealer

Klimaskærm

Nye vinduer i det omfang som mangler

Bolig

Renovering af bad i nr. 37

Indkøb af maling

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)

Renovering af badeværelser (ca. 5 om året)

Fælles indvendig

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

El og vvs til renovering af bad i nr. 21 og 37

Nyt køleskab

Opgradering af varmtvandsanlæg

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

Nye køleskabe (afsat 3 stk.)

Nye komfurer (afsat 2 stk.)

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Karin har indhentet pris på rengøring af fællesarealer, som bestyrelsen tager med som punkt på afdelingsmødet.

Ad 6. Nye investeringer 2020/21

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 8. december 2019.

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. 13:15.

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 04.11.2019/dbs