



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 20. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Ida F. K.
 Anders D.

Fraværende: Nina U. (uden afbud)
 Søren Stein (varmemester)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Heidi Grud.

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

Fællesrumsansvarlig Nanna F.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Anders 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.

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	3.384,00	kr.	en regulering på	4,00	kr.
1 vær. lejlighed	3.044,00	kr.	”	4,00	kr.
1 vær. lejlighed	3.616,00	kr.	”	5,00	kr.
2 vær. lejlighed	5.529,00	kr.	”	7,00	kr.
Værelse i dublet	2.720,00	kr.	”	3,00	kr.
Værelse i dublet	2.838,00	kr.	”	3,00	kr.
Værelse i triplet	2.534,00	kr.	”	3,00	kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabs opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 72.203 kr. Dette skyldes primært en besparelse på el, vand og varme, løn til ejendomsfunktionærer samt rengøringsartikler. Overskuddet modsvares dog af færre vaskeriindtægter samt renteudgifter grundet negativ forrentning.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er formindsket med 300.125 kr., så de samlede henlæggelser nu er på 1.751.579 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. 12.000 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 dettes 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. 38.000 kr. på varme.

El – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 13.000 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 boligorganisationsafdelinger 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 en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 6.000 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Udgiften til rengøringsartikler er ca. 2.500 kr. lavere end budgetteret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er en besparelse på ca. 15.000 kr. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 1.367.000 kr., og der er brugt 1.128.544 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår kontoen efter

økonomimedarbejderens oplæg.

Særlige aktiviteter – Note 118 viser både udgifter og indtægter til vaskeriet. Leasingomkostningerne til vaskeriet er stort set som budgetteret. Indtægterne er ca. 6.000 kr. lavere end budgetteret. Samlet giver det et nettounderskud på ca. 6.000 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Der er brugt 2.680 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 813.000 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

Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Forbedringslån. Nettoydelsen på lånet er 56.834 kr.

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 4.107 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 72.203 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 negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

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 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.900 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 1.800 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 19 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 56.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 53.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 21 %.

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 til 210 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 200 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 95.000 kr., og der er anvendt i alt 80.231 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.731 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Tørrestativ, grill og parasol. Grønt arbejde.
Bygning, klimaskærm	Reparation af tagrender.
Bygning, boliger	Nye badeforhæng. 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. Kompressor.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand-, el-, ventilation- og faldstammeinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Tilbehør til hårde hvidevarer samt reparation heraf.
Materiel	Redskaber og værktøj herunder en trappestige.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for kr. 1.367.000. Der er anvendt 1.129.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ingen udførte arbejder
Klimaskærm	Nye vinduer gården
Bolig	Lakering af 2 gulve Renovering af bad i nr. 31 og 37 Maling af 2 lejemål
Fælles indvendig	Nyt sofabord i fællesrum
Tekniske installationer	4 nye brusearmaturer 1 nyt køkkenarmatur 1 ny emhætte 4 nye køleskabe VVS til nye bad Opgradering af varmerum
Materiel	Ingen udførte arbejder.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet 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 95.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 11.404 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 2.246 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 1.200.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 107.919 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold af grønne arealer
Klimaskærm	Rensning af tagrender

Bolig	<p>Lakering af 1 gulv</p> <p>Nyt bad i nr. 22</p> <p>Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)</p> <p>Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)</p> <p>Renovering af badeværelser (ca. 5 om året)</p> <p>Nye lamper</p>
Fælles indvendig	<p>Renovering af trappenedgang</p> <p>Renovering af belægninger og trappeforkanter på trapper</p> <p>Ændring af vinduer og skaktrist i kælder</p> <p>Maling af vægge i fællesarealer</p>
Tekniske installationer	<p>1 nyt køleskab</p> <p>Nyt håndvaskarmatur</p> <p>Ny badeforhængsstang</p> <p>El og vvs til nyt badeværelse</p> <p>Udskiftning af toilet</p> <p>Udskiftning af håndvask</p> <p>Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer</p> <p>Nye køleskabe (afsat 3 stk.)</p> <p>Nye komfurer (afsat 2 stk.)</p>
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Parkering

I forhold til parkering drøfter beboerne på beboermødet muligheden for opmærkning af p-båse samt kontrol af gældende regler. Der skal være mulighed for af- og pålæsning ved ind- og udflytning f.eks. ved tilladelse af 15-30 min. standsning.

Rengøring

Afstemning om rengøring af fællesområder tages med på beboermødet med forbehold for prisændring jf. tilbuddet.

Ad 6. Nye investeringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 1. november.

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. 9:20

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud