



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 21. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Mads E. S. P
Katrine B. K

Fraværende: Dominika J. (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Birgitte Østergaard.

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	Mads E. S. P.
Kasserer	Katrine B. K.
Menigt medlem	Dominika J.
Fællesrumsansvarlig	Dominika J.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Katrine 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.

Da budgettet indeholder en stigning på mere end 2 %, så skal det godkendes af beboerne på et afdelingsmøde 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:

Værelser 2.930,00 kr. en regulering på 31,00 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 23.025 kr. Dette skyldes primært en besparelse på el og varme. Overskuddet modsvares dog af renteudgifter som følge af en negativ forrentning.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 248.796 kr., og udgør nu 3.747.946 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Udgiften til vand er stort set som budgetteret.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Udgiften til renovation er 2.000 kr. lavere end 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 forsikring er stort set som budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug og lavere prisniveau er der en besparelse på ca. 32.000 kr. på varme. (Sidste år 50.000 kr.)

El – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 20.000 kr. ift. budgetteret. (Sidste år 27.000 kr.)

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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 er en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 7.000 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Udgiften til rengøringsartikler er ca. 1.500 kr. lavere end budgetteret, og udgiften til rengøringsfirma er ca. 10.000 kr. højere end budgetteret bl.a. pga. hovedrengøring af fællesområder og bekæmpelse af væggelus.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften er stort set som budgetteret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der er kun brugt 421.591 kr. af de budgetterede 984.000 kr. Udgiften dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet; note 118 viser dette. Her ses det, at der er et nettooverskud på ca. 19.000 kr., hvilket er ca. 1.000 kr. højere end det budgetterede beløb.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Bestyrelsen har brugt hele det budgetterede beløb til beboerfaciliteter, nemlig 6.840 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 dette regnskabsår henlagt 674.000 kr.

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.

Ekstraordinære udgifter

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %, 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 tre år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat	23.025 kr.
--------------------------------	------------

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som 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/underskud, som afvikles over tre 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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.950 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 1.950 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 55.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 50.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 9 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 230 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 225 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 69.000 kr., og der er anvendt i alt 70.716 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 25.002 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Grønt arbejde
Bygning, klimaskærm	Rensning af tagrender
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling og badeforhæng. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriel.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.
Materiel	Redskaber og værktøj. Herunder græstrimmer.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 984.000. kr. Der er anvendt ca. 421.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring Pumpeservice
Klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bolig	Maling af 12 lejemål

Lakering af 10 gulve
6 nye badeværelser

Fælles indvendig

Borde og stole til fællesrum
Service af brandmateriel

Tekniske installationer

5 nye bruseblandingsbatterier
3 nye køleskabe
1 nyt køkkenarmatur
El og vvs til nye bad
1 nyt toilet
1 ny emhætte
Sensor på lys i tørrerum

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 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 69.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 10.578 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 8.930 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 planlagt udgifter for i alt 413.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 31.583 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ingen planlagte arbejder

Klimaskærm

Udskiftning af facadedør i C
Udskiftning af alle facadedøre
Evt. reparation af mørtelfuger

Bolig

Maling af 2 lejemål

Nye badeborhæng

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)

Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)

Fælles indvendig

Afsat beløb til fællesrum

Evt. maling af fællesarealer

Tekniske installationer

Nyt toilet

Nyt brusearmatur

Evt. nyt vaskeri

Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.)

Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.)

Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.)

Nye køleskabe (afsat 2 stk.)

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Persienner ned i køkkener

Bestyrelsen drøfter emnet på beboermødet. Birgitte oplyser, at hvis de ikke tages ned, tages udgift for rengøring med ved syn.

Vinduesvask mod gadeplan

Bestyrelsen informerer beboerne, at der fremadrettet vil blive vasket vinduer ud mod gaden.

Oprydning på svalegangene

Bestyrelsen oplyser til beboermødet, at svalegangene skal være ryddet til vinter.

Aflåsning af fællesrum

Hvis fællesrummet lukkes igen, bliver cylinderen skiftet og formanden får en ekstra nøgle.

Ad 6. Nye investeringer 2021/22

Beboerne drøfter på afdelingsmødet, om de vil tilvælge firmarengøring. Det skal selvfølgelig være et punkt på dagsordenen, så beboerne kan stemme om forslaget. Bestyrelsen vender tilbage til Karin Lindberg, hvis hun skal indarbejde firmarengøring i næste års budget.

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 10. 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