



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 5. november 2021 kl. 8.30

Til stede: Katrine

Fraværende: Dominika

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

### 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. Valg af formand
7. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Kasserer	Katrine
Menigt medlem	Dominika J.
Fællesrumsansvarlig	Dominika J.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

## 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 1. december 2021.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på 28.953 kr. Dette skyldes primært en øget udgift til vand, varme, sæbekøb og renteudgifter. Underskuddet modsvares dog af lavere udgifter til el.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er formindsket med 74.578 kr., og udgør nu 3.673.368 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Øget udgift til vand på grund af et højere forbrug.

**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 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 forsikring er stort set som budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – På trods af et lavere forbrug end budgetteret, så er der en merudgift op ca. 8.500 kr. grundet en højere pris pr. MWh.

**El** – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 8.500 kr. ift. budgetteret.

### 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. Udgiften til rengøringsartikler er ca. 2.000 kr. lavere end budgetteret, og udgiften til rengøringsfirma er ca. 7.000 kr. højere end budgetteret pga. skadedyrsbekæmpelse.

**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 703.992 kr., og der var budgetteret med udgifter på 413.000 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 6.700 kr., hvilket er ca. 10.000 kr. lavere end det budgetterede beløb. Årsagen hertil er et større indkøb af sæbe til lager.

**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 713.000 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 -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 9.019 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 -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. 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.

## Årets underskud

Når 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.

## 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 (115) blev gennemgået.

### Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 9 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.950 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2022/23 foreslås øget til 2.000 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 50.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 49.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 5 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 225 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 225 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 69.000 kr., og der er anvendt i alt 72.059 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 31.601 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Grønt arbejde og saltning. Fjernelse af graffiti.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Ingen udførte arbejder
<b>Bygning, boliger</b>	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling og badeforhæng. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Ingen udførte arbejder
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer. Konvertering af sæbedoseringsanlæg.
<b>Materiel</b>	Værktøj

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 413.000 kr. Der er anvendt ca. 704.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

<b>Terræn</b>	Beskæring Skilte til bordebenke sæt
<b>Klimaskærm</b>	Udskiftning af alle facadedøre Reparation af mørtelfuger
<b>Bolig</b>	Maling af 19 lejemaal Nye badeforhæng Nye persiener Lakering af 5 gulve Renovering af 6 badeværelser
<b>Fælles indvendig</b>	Nye skabe i kælder Maling af fællesarealer i kælder
<b>Tekniske installationer</b>	6 nye toiletter 9 nye brusearmaturer El og vvs til nye badeværelser Udskiftning af 2 emhætter Udskiftning af ovn Brusesæt i 2 badeværelser 2 nye køleskabe

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 69.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 19.763 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.107 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 400.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 74.306 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

**Nye buske i haven**

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

**Maling af 5 boliger (ved fraflytning efter behov)**

**Lakering af 3 gulve (ca. 4 stk.)**

udskiftning af gulv (1 stk.)

**Renovering af 1 badeværelse**

Renovering af fællestoiletter

Fælles indvendig

**2 nye støvsugere**

Tekniske installationer

Nyt vaskeri

**4 nye brusearmaturer**

**Udskiftning af 1 toilet**

**Udskiftning af håndvask**

Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.)

Nye køleskabe (afsat 2 stk.)

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Bestyrelsen må gerne indkøbe nye reoler/opbevaring til fællesrummet samt diverse småting. De kontakter Karin herom.

Katrine undersøger behovet for nye stole til køkkenerne og kontakter Karin vedr. indkøb.

## Ad 5. Nye investeringer 2022/23

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.

Bestyrelsen ønsker indarbejdet en reovering af fællesrummet i det nye budget. Emnet omfatter bl.a. nyt linoleumsgulv, maling af vægge samt ny belysning. Karin indarbejder ønskerne i vedligeholdelsesplanen vedr. konto 116.

## Ad 6. Valg af formand

Afdelingsbestyrelsen orienteres om muligheden for at ændre på beslutningen om, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger formand i stedet for afdelingsmødet. Når beslutningen ligger ved afdelingsbestyrelsen undgår de, at der skal indkaldes til ekstraordinært møde for at vælge ny formand, hvis denne fratræder sin post før tid.

Hvis beslutningen skal ændres, skal det være et punkt på dagsordenen på afdelingsmødet.

Bestyrelsen kan ikke nå at få punktet på dagsordenen for regnskabsmødet, og det besluttes derfor, at punktet kommer på dagsordenen på afdelingsmødet vedr. budgetgodkendelse til foråret.

## Ad 7. 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 e-mailadresse, som bliver givet til formanden. Den nye e-mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den eventuelle gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt.

En [xx@kollegiekontoret.dk](mailto:xx@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller e-mailadressen skriv til [mpj@kollegiekontoret.dk](mailto:mpj@kollegiekontoret.dk) eller [lbj@kollegiekontoret.dk](mailto:lbj@kollegiekontoret.dk).

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 11. november 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.

Mødet sluttede kl. 9:35.

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 08.11.2021/dbs