



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørreport Kollegiet – afdeling 13

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 37 onsdag den 22. oktober 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Mads M. L.
Morten F. D.
Katrine V.

Fraværende: Louise A. L. (med afbud)
Varmemester Birgitte Østergaard (med afbud)

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

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. 36 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mads M. L.
Kasserer	Morten F. D.
Menigt medlem	Louise A. L.
Suppleant	Katrine V.
Suppleant	Agnes V. S.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen giver snarest muligt besked om, hvem der 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 60.522 kr. Dette skyldes primært øgede renteindtægter og besparelse på el, vand og varme. Overskuddet modsvares dog af øgede vaskeriudgifter samt færre vaskeriindtægter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er øget med 423.483 kr., og udgør nu 2.468.103 kr.

Nettokapitaludgifter

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Beløbet er uændret. Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadig. 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 går til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Grundet et lavere forbrug er der en besparelse på ca. 3.500 kr.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. På trods af en stigning i prisniveauet er der en besparelse på ca. 1.000 kr. grundet tidligere a conto-betalinger.

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 – Der er en besparelse på varme på 7.708 kr. grundet næsten en halvering af forbruget samt en lavere pris pr. MWh end budgetteret.

El – Grundet en lavere pris pr. kWh og et lavere forbrug end budgetteret er der en besparelse på el på ca. 9.000 kr.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

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 øvrige udgifter, som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der er øgede udgifter til løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 2.000 kr., grundet en fejl ved budgetlægningen. Grundet et færre indkøb af rengøringsartikler er udgiften hertil ca. 3.000 kr. lavere end budgetteret. Til gengæld er der brugt ca. 2.000 kr. mere på rengøringsfirma, end budgetteret bl.a. pga. skadedyrsbekæmpelse.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 1.848 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Da tagrenoveringen er udskudt, er der kun brugt 61.027 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Særlige aktiviteter – Udgifterne til fællesvaskeri. Udgiften til omkodning af vaskekort er 2.061 kr., hvilket er 1.773 kr. højere end det budgetterede beløb. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, note 118 viser dette. Indtægten er 2.864 kr. mindre end budgetteret. Samlet giver det et netto overskud på ca. 10.000 kr., hvilket er 4.637 kr. mindre end budgetteret.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, dvs. penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) samt diverse udgifter (side 9 note 119). Der er budgetteret med 8.000 kr. til beboerfaciliteter. Der er dog kun brugt for 6.902 kr., hvorfor der er en besparelse på 1.098 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. 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 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. – Et lån fra 2001 til et større renoveringsprojekt, nettoydelsen på lånet er 199.967 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	60.522 kr.
--------------------------------	------------

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – 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 % mod det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på ca. 40.000 kr. mere end budgetteret.

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

Ekstraordinære indtægter - Korrektion vedr. tidligere 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. Nedenstående forbrug vedrører udelukkende fællesområder. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 210 m³.
Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 205 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 16 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 15.000 kWh.
Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 14.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 47 %.
Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 47 % ift. budgettet.
Budgettet for indeværende år er sat 20 MWh.
Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 15 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 52.000 kr., og der er anvendt i alt 50.152 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning. Reparation af spildevandsbrønd.
Bygning, klimaskærm	Reparation af dørpumpe.
Bygning, boliger	Nye gummifuger på 3 badeværelser. Reparation af døre og låger, reparation og udskiftning af låse samt rengøring efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendigt	Service/abonnement på brandmateriale. Indkøb af skilte.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af varme, vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer.
Materiel	Redskaber.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 1.405.000 kr., og der er anvendt i alt 61.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Ingen udførte arbejder
Klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bolig	Maling af 1 bolig. 2 nye persienner

Fælles indvendig	Nye sofaer til fællesrum samt nyt sofabord Ny boxmadras – 140 cm Ny støvsuger
-------------------------	---

Tekniske installationer	Ny skabsfryser Ny opvaskemaskine i fællesrum 4 nye bruseblandingsbatterier Nyt komfur i lejemål Ny emhætte i lejemål
--------------------------------	--

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 54.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 5.440 kr. Der har været indtægter ved syn på 707 kr., så saldoen viser en totaludgift på 4.733 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 168.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 0 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Renovering af tag og vinduer
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Maling af vaskeri, tørrerum og trappeopgang
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.)

Udskiftning af toilet
Udskiftning af håndvask
Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandings-
batteri i køkken

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Karin Lindberg informerer om status på tagrenovering. Der er foretaget miljøundersøgelse, som konkluderer, at der er asbest i taget og farlige stoffer i vinduesmaling. Fuger er ikke forurenede. Rambøll er på sagen som rådgiver, og de udarbejder udbudsmateriale i dec/jan. Opstart forventes til april 2020. På den måde undgår vi udgifter til totaloverdækning.

Ad 6. Nyinvesteringer 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 til foråret.

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

Referat sendt den 23.10.2019/dbs