



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørreport Kollegiet – afdeling 13

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 29. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Mads M. L.
Morten F. D.
Louise A. L.

Fraværende:

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

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

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Louise 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 godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom. Kollegiet afholder normalt kun et årligt, ordinært afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	21 m ²	4.686,00 kr.	en regulering på	94,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m ²	5.581,00 kr.	"	108,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m ²	5.696,00 kr.	"	110,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m ²	5.041,00 kr.	"	96,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m ²	5.472,00 kr.	"	105,00 kr.
2 vær. lejlighed	29 m ²	6.342,00 kr.	"	124,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m ²	7.327,00 kr.	"	146,00 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 10.264 kr. Dette skyldes primært en besparelse på el, vand og varme. Overskuddet modsvares dog af færre vaskeriindtægter samt renteudgifter.

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

Ydelser 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. 6.500 kr.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Der er en besparelse på ca. 2.000 kr.

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 ca. 2.000 kr. grundet et lavere forbrug end budgetteret.

El – Grundet en lavere pris pr. kWh og et lavere forbrug end budgetteret er der en besparelse på el på ca. 4.000 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 9, 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 en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 3.000 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Grundet et færre indkøb af rengøringsartikler er udgiften hertil ca. 2.500 kr. lavere end budgetteret. Derudover er der kun brugt 213 kr. af de budgetterede 1.500 kr. til rengøringsfirma.

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

gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Da tagrenoveringen blev udskudt, er der på trods af budgetteringen på 168.000 kr. brugt 2.051.775 kr. Udgiften dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Særlige aktiviteter – Udgifterne til fællesvaskeriet er stort set som budgetteret. Udgifterne ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet i note 118. Indtægten er ca. 5.000 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 2.379 kr., hvorfor der er en besparelse på ca. 5.500 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 202.423 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 4.562 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	10.264 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 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 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 2021/22. Nedenstående forbrug vedrører udelukkende fællesområder. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 52 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 205 m³.
Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 170 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 14.000 kWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 14.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 20 %.
Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 15 % ift. budgettet.
Budgettet for indeværende år er sat 15 MWh.
Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 15 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 54.000 kr., og der er anvendt i alt 54.389 kr. Der har været indtægter fra syn på 10.143,81 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Ingen udførte arbejder.
Bygning, klimaskærm	Reparation facade.
Bygning, boliger	Nøgleboks. 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.
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 168.000 kr., og der er anvendt i alt 2.051.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Ingen udførte arbejder
Klimaskærm	Renovering af tag og vinduer
Bolig	Maling af 3 lejemål
Fælles indvendig	Maling af tørrerum og køkken
Tekniske installationer	Nyt komfur Nyt håndvaskarmatur Ny håndvask 3 nye køkkenarmaturer Nyt brusearmatur
Materiel	Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal 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 54.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 6.863 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 753 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 430.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 37.000 kr. på denne konto. Udførte

arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Evt. port til gård
Klimaskærm	Slutfaktura til Rambøll (rådgiver) Afbetaling af lån til klimaskærmsreovering
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Ingen
Tekniske installationer	Nyt komfur Nyt brusearmatur Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Der udføres cykelrazzia snarest.

Bestyrelsen ønsker en nøgleboks med kode etableret i fællesrummet, så nøglen til gæsteværelset kan være heri.

Birgitte gennemgår pærerne i lamperne på fællesarealer.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der indkaldes snarest til afdelingsmøde, og giver besked til Jette herom.

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. 9:15

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 30.10.2020/dbs