



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Steen Billes Torv Kollegiet – afdeling 20

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 52 fredag den 9. november 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Mathias S. K.
Peter K.

Fraværende: Caroline A. G. F.
Morten B. S.
Patricia P. C.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bang Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen, og varmemester Søren Stein.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2017/18
5. Aktuel drift 2018/19
6. Nyinvesteringer 2019/20
7. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.
 - a. Beboerdemokrati
 - b. Beslutning om reklamer på kollegiet
8. Evt.

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 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 51 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mathias S. K.
Kasserer	Patricia P. C.
Menigt medlem	Caroline A. G. F.
Menigt medlem	Peter K.
Menigt medlem	Morten B. S.
Suppleant	Esben K. A.
Suppleant	David S. H.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Mathias S. K. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 39.219 kr. og skyldes hovedsageligt besparelser på el, vand, varme samt øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen. Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser, udgiften vedr. kun afdrag da Landsbyggefonden giver tilskud til alle renteudgifter på lånet samt et mindre beløb til afdraget på lånet.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Består af et boligbidrag samt et gebyr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Det er derfor vigtigt at beboerne selv har en indboforsikring.

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

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 boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Som følge af nyansættelser og overlap er der en øget udgift til ejendomsfunktionærerne. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under ordinære Indtægter. Der er udgifter til sæbe køb.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent.

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 til dette i mindst 15 år.

Tab ved fraflytninger – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,23 % mod det budgetterede på 0,5 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne til sæbekøb.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis 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.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Årets resultat – Vil blive indregnet i det nye budget som gælder for perioden 2019/2020 og kommer til at indgå som forklaret i afvikling af overskud.

Afsluttede forbrugsregnskaber – Der har beboerne betalt for lidt, så beløbet 2.886 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2019/2020.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2019/20. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 24 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 950 m³ grundet deltagelse i grønt kollegie.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 900 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 34.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås bibeholdt til 34.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 5 % i fht. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 80 MWh grundet deltagelse i grønt kollegie.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 85 MWh.

Steen Billes Torv Kollegiet har deltaget i et adfærdsprojekt ift. at være et grønt kollegium, hvor man kan få del i det overskud man opnår ved at ændre på vanerne ift. besparelser på el, vand og varme. Det er et projekt, der har strækket sig over 2 år fra 1/8 2016 – 1/8 2018.

KBL uddeler opgørelse, som viser, at kollegiet får udbetalt det maksimale beløb på 8.000 kr., trods det beløb, som udgør halvdelen af den samlede besparelse på alle 3 parametre, er på 9.488,89 kr. Beboerne skal anvende pengene i indeværende budgetår til et fælles formål.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 70.000 kr., og der er anvendt i alt 73.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde (herunder rydning i baghaven) og vinterbekæmpelse. Eftersyn af pumper i terræn.

Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse. Rengøring efter syn og maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriale.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-, faldstamme- og varmeinstallationer, indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer, eftersyn vedr. abdl og adk. Reparation af hårde hvidevarer samt rensning af faldstamme.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 909.000 kr. Der er anvendt 856.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ingen udførte opgaver.
Klimaskærm	Ingen udførte opgaver.
Bolig	Lakering af 2 gulve. Maling af entreer og bad i firletter. Nye køkkener i lejlighederne. Maling i 2 boliger ved fraflytning.
Fælles indvendig	Ingen udførte opgaver.
Tekniske installationer	2 Nye køleskabe. Håndklæde tørrere i bad i 4-letter. 1 nyt bl. batter i bad. Blandingsbatteri i bad.
Materiel	Ny plæneklipper.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Regnskabet skal fremlægges til godkendelse af beboerne på afdelingsmødet den 10.12.2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 70.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 16.364 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.653 kr., så

saldoen viser en totaludgift på 14.711 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 347.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 5.246 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Nye postkasser
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 1 bolig Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (afsat 5 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Nyt køleskab samt nyt håndvaskarmatur Nyt vaskeri Nyt toilet (afsat 1 stk.) Nyt køleskab (afsat 1 stk.) Nyt komfur (afsat 1 stk.) Blandingsbatterier i køkken og bad (afsat 3 stk.) Nyt sanitet efter behov
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Søren Stein reparerer den nuværende støvsuger og indkøber en ekstra.

Søren Stein indkøber persienner til køkkener i 4-letter.

Der informeres om fældning af træer, som opstarter på mandag.

Søren Stein rydder ud i de gamle borde.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Eventuelle nye investeringer, som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde

senest 1. januar 2019.

Karin Lindberg afsætter penge til nye stole til 4-letterne i det kommende budgetår.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Beboerdemokrati

Kollegiekontoret fortalte kort om, hvad afdelingsbestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder med beboerne.

På Kollegiekontoret.dk ligger [Værktøjskassen](#) til bestyrelser. Der finder I bl.a. en beskrivelse af proceduren for indkaldelse, afvikling og referatskrivning af et afdelingsmøde, standard dagsorden og referat.

Der ligger også en skabelon som skal bruges til forslag. Fra i år indføres en ny procedure vedr. indkomne forslag, fordi det er vigtigt, at formalia overholdes, så beboernes beslutninger er gyldige. Alle indkomne forslag sendes til Kollegiekontoret, så vi sammen kan få forslagene udformet således at de er gyldige ved vedtagelse på afdelingsmødet.

Alle referater skal gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter møderne.

Formanden fremsender indkaldelse til Jette i løbet af weekenden, således at Jette kan sende den rundt til samtlige beboere på mandag d. 12. december.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er resourcespild og betyder, at I som beboere får for høje omkostninger til tømning af affald. Derudover bliver varmemesteren nødt til at bruge unødigt tid på oprydning i stedet for at fikse andre opgaver på kollegiet.

Kollegiekontoret foreslår at få et generelt "Reklamer og ugeaviser – Nej tak" for hele kollegiet.

Det har tidligere været vanskeligt at få en generel aftale med distributionsfirmaet, men Kollegiekontoret vil gerne gøre et forsøg igen.

Såfremt det lykkes at få en generel aftale med distributionsfirmaet, og der er beboere, som ønsker reklamer og ugeaviser, må dette bestilles til levering af den enkelte beboer.

Afdelingsbestyrelsen beslutter at afmelde reklamer kollektivt.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 10. december 2018.

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. 9.40

Referent: Karin Lindberg/Jesper P. Hansen.

Referat sendt den 12.11.18.