



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Åpark Kollegiet – afdeling 26

Mødet afholdes elektronisk via Teams torsdag den 5. november 2020 kl. 14.00.

Til stede: Johanne B. J.
 Andreas Q.-P.
 Frauke C. N. (suppleant)

Fraværende: Stine H. J.
 Camilla A. T.
 Martin O

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Natalya Sandal.

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.

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

| | |
|-------------|---------------|
| Formand | Johanne B. J. |
| Næstformand | Stine H. J. |
| Kasserer | Martin O. |

| | |
|---------------|---------------|
| Menigt medlem | Andreas Q.-P. |
| Menigt medlem | Camilla A. T. |
| Suppleant | Frauke C. N. |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de udpeger den, der skal deltage Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020 til afdelingsmødet.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til dette møde.

Budgettet skal ikke godkendes af beboerne 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:

| | | | |
|------------------|-----------|------------------|--------|
| 1 vær. lejlighed | 3.753 kr. | en regulering på | 56 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 5.255 kr. | " | 79 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 4.884 kr. | " | 72 kr. |

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et overskud på 205.192 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere rente på tilpasningslån.

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug efter en mild vinter og lavere priser.

Øgede udgifter på el som følge af højere forbrug og højere pris.

Højere udgifter til vask af nedgravede affaldssystemer delvist opvejet af lavere udgifter til boligbidrag og tømnings.

Besparelse på ejendomsfunktionærer og rengøringsfirma delvist opvejet af højere udgift til rengøringsartikler.

Faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5 %.

Øgede udgifter til vaskeri samt færre vaskeriindtægter.

Kommentarer til regnskabet:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er øget med 435.994 kr. til 13.475.481 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Besparelse på ca. 139.092 kr. på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 20.500 kr. mindre end budgetteret, som følge af lavere forbrug.

Renovation – Udgiften er ca. 14.114 kr. er større end budgetteret grundet højere udgifter til vask af nedgravede affaldssystemer delvist opvejet af lavere udgifter til boligbidrag og tømning.

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 forsikringer er stort set som budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Der er i år en besparelse på ca. 165.887 kr. i forhold til det budgetterede, som følge af lavere forbrug og lavere pris.

EI – Udgiften er ca. 14.025 kr. er større end budgetteret grundet højere forbrug og højere pris.

Målerpasning – Udgiften dækker dataopsamling og WEB-opdatering.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 766.606 kr. til 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 næsten uændret.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle bolig-organisations 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. Besparelse på 44.500 kr. i alt især på grund af besparelse på løn til ejendomsfunktionærer, grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge, samt på rengøringsfirma. Modsvaret af en højre udgift til rengøringsartikler (side 8, note 114).

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt det beløb, som er budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 2.011.840 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter (side 9, note 118). Der har været brugt 16.805 kr. mere på kontoen sæbekøb, som skyldes at udgift til blødgøringsanlæg er bogført på kontoen og sæbeindkøb lige før regnskabsårsafslutning. Indtægt fra vaskeriet er 11.156 kr. lavere end budgetteret. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 20.872 kr. lavere end budgetteret. Heri er ikke medtaget udgifter til vand, varme og el.

Diverse udgifter – Her er kontingent til BL (Boligselskabernes Landsorganisation), vagtordning og til beboerfaciliteter. Diverse udgifter er ca. 942 kr. højre end budgetteret hovedsageligt på grund af højere udgift til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal pt. henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter. For at opnå en jævn husleje budgetteres her med 20 år, hvilket også bliver det nye budgetkrav fra 2020. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.538.000 kr.

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

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%. Derfor ekstraordinær udgift på 26.166 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.

Af årets overskud på 205.192 kr. overføres til opsamlet resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 11.204.940 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en forrentning på - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5% (91.857 kr.).

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri på ca. 188.844 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Der afvikles overskud fra tidligere år på ca. 292.194 kr.

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 kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 10.500 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 10.500 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 158.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås øget til 160.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 10% i forhold til budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 580 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 575.000 kr., og der er anvendt i alt 574.995 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 89.287kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Glatførebekæmpelse. Grønt arbejde inkl. ny bøgehæk, rep af lås på affaldscontainer.

Bygning, klimaskærm

Nyt glas i vindue. Udluftning af teknikkasser på tag. Halvtag over postkasser.

| | |
|---|--|
| Bygning, boliger | Reparation og udskiftning af låse, rengør ring efter syn. Reparation af garderober. Maling ved behov ved fraflytning. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto. |
| Bygning, fælles indvendig | Årligt eftersyn af nøgleboks, service på brandmateriel. |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Service og reparationer på elevator, ventilation, varslingsanlæg, sikkerhedsbelysning samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Reparation af sanitet. Reparation af hårde hvidevarer og tekniske installationer samt indkøb af vvs og el artikler. |
| Materiel | Redskaber og værktøj. Brændstof. |

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 611.000 kr. Der er anvendt 2.011.840 kr. til bl.a. følgende arbejder:

| | |
|--------------------------------|---|
| Terræn | Kontingent til grundejerforening |
| Klimaskærm | Nye teknikkasser på tage |
| Bolig | Maling i 52 boliger Overfladebehandling af 20 gulve |
| Fælles indvendig | Støvsuger Maling og ny gulvbelægning i vaskerier Reservedel til romaskine Sofagrube til fællesrum |
| Tekniske installationer | 6 Nye køleskabe 19 nye bruse blandingsbatterier 2 kogezone 4 nye køkkenarmaturer 2 nye emhætter 2 Nye toiletter 6 nye køkkenarmaturer Årlig service af varsling og belysningsanlæg |
| 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 575.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 172.225 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 22.901 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 538.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 172.225 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|-------------------------|--|
| Terræn | Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skråninger |
| Klimaskærm | Ingen planlagte arbejder |
| Bolig | Maling i 22 boliger Overfladebehandling af 8 gulve Afslibning og lakering af gulve ved fraflytning efter behov Malerbehandling af træværk i lejligheder Indkøb af badeforhæng |
| Fælles indvendig | Maling af fælleareal Bordtennisbord |
| Tekniske installationer | 8 brusearmaturer Ny emhætte 2 nye håndvaskarmaturer 2 nye køkkenarmaturer 2 nye køleskabe Ny kogezone Køleskabe efter behov Løbende udskiftning af blandingsbatterier Løbende udskiftning af emhætter Evt. opgradering af switche |
| Materiel | Ingen planlagte arbejder |

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Karin Lindberg informerer om nabobyggeri og tilkørselsforhold. Der etableres midlertidig overkørsel ved blok 7. Materiale er fremsendt til bestyrelsen dags dato.

Bestyrelsen tilvælger opgradering af internet til 500/500 Mbit. Karin Lindberg videreformidler til Bolignet Aarhus.

Karin Lindberg skriver til Mads fra Abilica, når fakturaen vedr. motionsredskaber er betalt.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

Eventuelle 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 19. november 2020.

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. 14.45

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 9.11.2020/jb