



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Åpark Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 8.30

Til stede: Morten
Lasse
Frederik
Robert
Otto (suppleant)

Fraværende: Martin

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Søren Bramsen.

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. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Morten
Kasserer	Martin
Menigt medlem	Lasse
Menigt medlem	Frederik
Menigt medlem	Robert
Suppleant	Otto

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Otto er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et underskud på 60.483 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere rente på tilpasningslån.

Øgede udgifter til renovation som følge af vask af containere.

Øget udgift på vand som følge af højere forbrug.

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

Besparelse på varme som følge af lavere forbrug på trods af højere priser.

Større udgifter til rengøring og rengøringsartikler delvist opvejet af lavere udgifter til ejendomsfunktionær.

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med 0,20 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

Øgede udgifter til vaskeri samt færre vaskeriindtægter.

Kommentarer til regnskabet:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.265.839 kr. til 14.741.320 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Besparelse som følge af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 13.151 kr. mere end budgetteret, som følge af højere forbrug.

Renovation – Udgiften er ca. 16.038 kr. er større end budgetteret grundet vask af containere.

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.

Energiforbrug

Varme – Der er i år en besparelse på ca. 64.235 kr. i forhold til det budgetterede, som følge af lavere forbrug

på trods af højere priser.

EI – Udgiften er ca. 24.574 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. 779.404 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 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. Øget udgift på 32.846 kr. i alt på grund af en højere udgift til rengøringsartikler og rengøringsfirma modsvaret af besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (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 1.092.748 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 25.465 kr. mere på kontoen sæbekøb, som skyldes sæbeindkøb i større mængde til lager. Indtægt fra vaskeriet er 15.786 kr. lavere end budgetteret. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 34.440 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. 3.887 kr. højre end budgetteret hovedsageligt på grund af højere udgift til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring 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 2.706.000 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 -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0%. Derfor ekstraordinær udgift på 30.566 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.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 11.399.106 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en forrentning på - 0,20 %. Der var budgetteret med 0,0 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri på ca. 184.214 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Der afvikles overskud fra tidligere år på ca. 287.103 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 2022/23. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 10.500 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 10.500 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 160.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås øget til 162.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 8% i forhold til budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 580 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 570 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 575.000 kr., og der er anvendt i alt 575.176 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 65.478 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Glatførebekæmpelse. Grønt arbejde. Reparation af tag på cykelskur ved blok 7. Rep af affaldscontainerer.
Bygning, klimaskærm	Gennemgang af faldsikring på tag.
Bygning, boliger	Bruseforhæng. Nye fuger på badeværelser. 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	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 538.000 kr. Der er anvendt 1.092.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skråninger Ny brik læser til affaldscontainerer
--------	--

Klimaskærm	Nye cylindere til terrasser
Bolig	Maling i 65 boliger Afslibning og lakering af 21 gulve
Fælles indvendig	Maling af fællesareal Bordtennisbord Fitnessudstyr
Tekniske installationer	20 brusearmaturer 2 nye emhætter 4 nye håndvaskarmaturer 9 nye køkkenarmaturer 6 nye køleskabe 5 nye kogezone Elevatorservice 2 nye toiletter Ny tørretumbler Opgradering af switche samt nye IP stik til ventilatorer Service vedr. varslingsanlæg og ventilation inkl. filtre
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 575.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 76.739 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 20.331kr. 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 745.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 97.000 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	Afslibning og lakering af 4 gulve Malerbehandling af træværk i 8 lejligheder Indkøb af badeforhæng Afslibning og lakering af gulve ved fraflytning efter behov Malerbehandling af træværk i lejligheder
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	3 nye brusearmaturer Nyt køkkenarmatur Nyt håndvaskarmatur Køleskabe efter behov Nye ovne efter behov Løbende udskiftning af blandingsbatterier Løbende udskiftning af emhætter Vedligeholdelse af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

Det besluttet af hæve beløbet til beboerfaciliteter med 5.000 kr. til i alt 28.000 kr. fra næste budgetår.

Ad 6. 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 email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er xxx@kollegiekontoret.dk, som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En xx@kollegiekontoret.dk virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til mpi@kollegiekontoret.dk eller lbj@kollegiekontoret.dk

Bestyrelsen oplyste, at de snarest fremsender dato for afdelingsmødet.

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. 09.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 29.10.2021/jb