



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Åbykollegiet – afdeling 27

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 28. oktober 2020 kl. 8.30

Til stede: Maya S.
Rikke J.
Jonas F.

Fraværende: Maiken B. G.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Valentin Johansen, økonomimedarbejder Maria Christensen og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

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	Maya S.
Næstformand	Rikke J.
Kasserer	Jonas F.
Menigt medlem	Maiken B. G.
Menigt medlem	-

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen udpeger en repræsentant og melder snarest tilbage til Kollegiekontoret med hvem, som 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.

Da budgettet indeholder en stigning på mere end 2 %, så skal det godkendes af beboerne på et afdelingsmøde 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	24,5 m ²	3.674 kr.	en regulering på	16 kr.
1 vær. lejlighed m/hems	24,5 m ²	4.031 kr.	"	17 kr.
1 vær. Lejlighed i hjørne	21,5 m ²	3.411 kr.	"	13 kr.
1 vær. Lejlighed over port	25,5 m ²	3.760 kr.	"	16 kr.
2 vær lejlighed	38 m ²	5.465 kr.	"	26 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 253.135 kr. og skyldes hovedsageligt:

Øgede udgifter på vand som følge af stort forbrug. VVS er på opgaven.

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

Besparelse på el som følge af lavere forbrug og lavere pris.

Besparelse på renovation som følge af lavere udgifter til boligbidrag samt tømning.

Besparelse på udarbejdelse på forbrugsregnskaber på grund af færre fraflytninger.

Besparelse på ejendomsfunktionærer, rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Modsvares af faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,18 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5 %.

Indtægt for kælderparkering.

Større udgifter til leasing af vaskeri, delvist modsvaret af flere indtægter fra betalingsvaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.159.590 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 3.356.617 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. 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).

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

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 løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der er besparelse på løn til ejendomsfunktionærer på 20.685 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge.

Derudover indeholder den udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma. Der har været færre udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 199.613 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, beboerfaciliteter 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. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet. Fra 2022 skal der 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 – Henlagt til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder mv. – Afskrivninger/renter af ståldør.

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 en renteudgift på 7.081 kr.

Årets overskud

Årets overskud anvendes til:

- Afvikling af underfinansiering (afskrivninger af ståldør)
- Overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb

Indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 8.456.190 kr. som svarer til det budgetterede.

Renteindtægter – For dette regnskabsår er der en forrentning på 0,5 % af lån af egne midler i forbindelse med ståldør. Dette skal dog ses i sammenhæng med udgiften som findes på konto 126102.

Drift af fællesvaskeri – Indtægter fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Forbrugsregnskab.

It- og antenneregnskab

Overskuddet på 4.784 kr. overføres til det kommende budget.

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

Boliginspektøren gennemgik budgettet for indeværende år vedr. vand, el og varme samt forslag til budget for

2020/21. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på -565 %. (4653 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 700 m³.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 850 m³.

EI

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %. (99.114 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 117.000 kWh.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 117.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 33 %. (202 M)

Budgettet for indeværende år er sat 555 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 300 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 400.000 kr., og der er anvendt i alt 388.492 kr. heri indeholdt indtægter på 130.055 kr. fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Indbetaling til grundejerforening

Påfyldning af jord

Sand i fuger

Bygning, klimaskærm

Udskiftning af en rude

Reparation af dør

Bygning, boliger

Omstilling af låse

Rengøring og maling efter syn

Overfladebehandling af gulve

Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Areal beregning

Ny rude fællesareal

Inventar fitnessrum

Digitalprint musikanlæg

Reparation af låsesystem

Service brandmateriel

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Eftersyn af elevator

Reparation ved diverse VVS opgaver
Indkøb af låse
Indkøb af batterier til låse
Udskiftning af kogesektion
Levering af køleskabe
Service af grundvandspumpe
Eftersyn af ABA og ABV

Materiel

Redskaber og værktøj
Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 89.000 kr., og der er anvendt i alt 199.000 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn

Ukrudtsbekæmpelse (spuma)
Service af port

Bygning, klimaskærm

Gennemgang af døre og vinduer

Bygning, boliger

Slibning og lakering af gulv
Malerarbejde

Bygning, fælles indvendig

Kølefryseskab
Sofabord
Brandudstyr

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Ændring af aftræksrør fra vaskerum
Service CTS
Eftersyn ABDL
Nyt køle- fryseskab

Materiel

Tilbehør havetraktor

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 400.000 kr. Der er pr. 27. oktober brugt 108.000 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 57.250 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 under punktet Råbalance.

PPV arbejde

Budgettet er på 330.000 kr. og der er anvendt i alt 11.526 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Ukrudtsbekæmpelse (Spuma) Udlægning af fugesand Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Malerarbejde Slibning og lakering af gulve
Bygning, fælles indvendig	Service fitnessudstyr
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service port til parkeringskælder Service pumper Udskiftning af komfur (løbende) CTS service
Materiel	Maskiner og værktøj

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 de ikke har fundet en dato for, afholdes af afdelingsmøde.

Der arbejdes intens på af finde ud af hvorfor vandforbruget på kollegiet er meget højt i fællesområderne.

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. 11.15

Referent: Henrik Walentin Johansen/Maria V. Christensen

Referat sendt den 29.10.2020/dbs