



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Åbykollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 3. november 2021 kl. 12.30

Til stede: Malte
Torben

Fraværende: Sebastian
Maiken

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.

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

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	Malte
Næstformand	Sebastian
Kasserer	Torben
Menigt medlem	Maiken
Suppleant	Alexander
Suppleant	Jonas

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et overskud på 352.220 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand, som følge af en fejl på hovedmåler i sommeren 2020. Der er indgået aftale med Aarhus-Vand omkring reduceret betaling.

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

Besparelse på el som følge af lavere forbrug, delvist modsvaret af højere priser.

Besparelse på rengøringsfirma og rengøringsartikler, modsvaret af større udgifter til ejendomsfunktionær som følge af nye regler for ferieopsparing og afholdelse.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Besparelse på vagtordning og beboerfaciliteter.

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 %.

Der har været indtægt for kælderparkering.

Større indtægt fra betalingsvaskeri, modsvaret af højere udgift til leasing.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.481.795 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 4.838.412 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen 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 driftslederen gennemgå posten.

El – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. 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 har været større udgift på løn til ejendomsfunktionærer på 15.079 kr. grundet nye regler for ferieopsparing og afholdelse.

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 driftslederen gennemgå posten mere detaljeret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 197.694 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Driftslederen 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 de næste 20 år. 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

Renter – 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 %. Grundet den negative forrentning er der en renteudgift på 10.945 kr.

Årets overskud

Årets overskud 352.220 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb.

Indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 8.517.025 kr. som svarer til det budgetterede.

Garager/carport – Der har været indtægt for kælderparkering.

Renteindtægter – 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 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

Andre ordinære indtægter – Indtægter fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud fra tidligere år 173.539 kr.

It- og antenneregnskab

Overskuddet på 24 kr. overføres til det kommende budget.

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

Driftslederen gennemgik budgettet for indeværende år vedr. vand, el og varme samt forslag til budget for 2022/23. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på -423 %. (-2775 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 850 m³.

Budgettet for 2022/2023 foreslås sat til 850 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 16 %. (98.737 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 117.000 kWh.

Budgettet for 2022/2023 foreslås sat til 117.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 26 %. (199 M)

Budgettet for indeværende år er sat 270 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 270 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 400.000 kr., og der er anvendt i alt 379.364 kr. heri indeholdt indtægter på 122.252 kr. fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse Grønt arbejde Indbetaling til grundejerforening
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	Reparation af dobbeltdør Skilte
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Eftersyn og reparation af elevator Reparation ved diverse VVS-opgaver Indkøb af låse og batterier Service af grundvandspumpe Eftersyn af ABA, ABV og ABDL Opsætning af attrap kamera
Materiel	Redskaber og værktøj Brændstof Indkøb af diverse låse og nøgler

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 330.000 kr., og der er anvendt i alt 197.694 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn	Ukrudtsbekæmpelse Service af port Rens af altan, tagterrasse og øer
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulv Malerarbejde

Bygning, fælles indvendig	Intet udført
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Xylem service Service på CTS Udskiftning af køleskabe
Materiel	Tilbehør til havetraktor

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 400.000 kr. Der er pr. 1. november brugt 120.106 kr. Der har været indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 29.253 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 arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet er på 419.000 kr. og der er pr. 1. november brugt 8.868 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ukrudtsbehandling Udlægning af fugesand i gården Beskæring af træer og buske Supplering/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Vinduer i lejligheder, smøring og justering Service af port til p-kælder
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling i lejligheder
Bygning, fælles indvendig	Fitness udstyr (lb)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elevator, service Service af grundvandspumper

Udskiftning af komfur (lb)
Service på CTS
Service på automatiske døre
Eftersyn af panikbelysning

Materiel

Støvsugere (lb)
Maskiner og værktøj (lb)

Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

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-adresse](mailto: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 mpj@kollegiekontoret.dk eller lbj@kollegiekontoret.dk

Bestyrelsen oplyste, at de ikke har fundet en dato til, afholdes af afdelingsmøde.

Det blev besluttet at regnskabs- og budgetmøderne med Kollegiekontoret fremover holdes på Kollegiekontoret.

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. 13.20

Referent: Anders Kamronn/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 09.11.2021/dbs