



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 51 torsdag den 24. oktober 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jesper L.
 Karen B. A.
 Line N.

Fraværende: Ida S. – med afbud
 Laura B.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Birgitte Østergaard. Derudover deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen som et led i oplæring som ny boliginspektør.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 50 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jesper L.
Kasserer	Line N.
Menigt medlem	Laura B. H.

Menigt medlem Karen B. A.

Menigt medlem Ida S.

Fællesrumsansvarlig: Karen B. A.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen giver snarest muligt besked om, hvem der er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019. Derudover giver de også besked, så snart de ved, hvem den nye bestyrelse kommer til at bestå af.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 119.782 kr. Dette skyldes primært øgede renteindtægter og en besparelse på varme og el. Overskuddet modsvares dog af en øget udgift til drift til vaskeri samt lidt færre vaskeriindtægter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 444.050 kr., og udgør nu 3.499.150 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt for ca. 6.000 kr. mere end budgetteret pga. et øget forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Udgiften til renovation er 1.500 kr. højere end budgetteret.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, sidste gang i 2017. Udgiften til forsikring er stort set som budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug og lavere prisniveau er der en besparelse på ca. 50.000 kr. på varme.

El – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 27.000 kr. ift. budgetteret.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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 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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor samt til rengøringsartikler. Der er en øget udgift til løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 5.000 kr. grundet en fejl i budgetlægningen. Udgiften til rengøringsartikler er ca. 2.000 kr. lavere end budgetteret, og udgiften til rengøringsfirma er ca. 1.500 kr. lavere end budgetteret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 1.660 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der er brugt 316.143 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Beløbet svarer stort set til det budgetterede beløb. Inspektøren gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, note 118 viser dette. Her ses det, at der er et nettooverskud på ca. 18.000 kr., hvilket er ca. 4.000 kr. lavere end det budgetterede beløb. Dette skyldes en øget udgift til driften af vaskeriet, øget sæbekøb samt en lidt mindre indtægt.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Bestyrelsen har brugt hele det budgetterede beløb til beboerfaciliteter, nemlig 6.840 kr.

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 de næste 20 år.

Der er i dette regnskabsår henlagt 660.000 kr.

Fra 2022 skal 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.

Årets overskud

Hvis der er et overskud, indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende tre år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat	119.782 kr.
--------------------------------	-------------

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,84 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på ca. 53.000 kr. mere end budgetteret.

Andre ordinære indtægter – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud/underskud, som afvikles over tre år.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 9 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.900 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås øget til 1.950 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 57.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 55.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 21 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 19 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 235 MWh.
Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 230 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 67.000 kr., og der er anvendt i alt 68.600 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 26.870 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse, grønt arbejde. Askebæger.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte opgaver.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling og badeforhæng. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriel.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 318.000. kr. Der er anvendt ca. 316.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Nye postkasser Nye borde/bænkesæt Opmærkning af P-båse
Klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bolig	Maling af 7 lejemål Lakering af 4 gulve 2 nye badeværelser
Fælles indvendig	Ingen udførte arbejder
Tekniske installationer	4 nye bruseblandingsbatterier 4 nye køleskabe El og vvs til nye bad Nyt toilet

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år 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 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 69.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 17.355 kr. Der har været indtægter ved syn på 6.101 kr., så saldoen viser en totaludgift på 11.254 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 984.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 79.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Nye yderdøre
Bolig	Lakering af 3 gulve Maling af 4 boliger 1 nyt badeværelse Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)
Fælles indvendig	Afsat beløb til fællesrum
Tekniske installationer	2 Nye køleskabe Ei og vvs til nyt badeværelse Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.)

Karin Lindberg indkøber nye stole (30 stk.) og borde til fællesrummet snarest jf. mail fra Jesper af d. 01.04.2019.

Birgitte Østergaard vil sørge for at der etableres sensor på lyset i fællestoiletet ifm. renovering heraf. Derudover etableres sensor på lys i tørrerum.

Bestyrelsen indkøber selv tv til fællesrum. De kontakter Karin Lindberg, hvis hun skal være behjælpelig.

I fht. rengøring af fællesarealer, besluttet det, at Birgitte stadig tjekker rengøring hver tirsdag og lægger en seddel hos de ansvarlige, hvis ikke rengøringen er udført tilfredsstillende.

Ad 6. Nye investeringer 2020/21

Karin Lindberg udleverer tilbud på firmarengøring af fællesarealer, som beboerne kan drøfte på afdelingsmødet. Det skal selvfølgelig være et punkt på dagsordenen, så beboerne kan stemme om forslaget. Bestyrelsen vender tilbage til Karin Lindberg, hvis hun skal indarbejde firmarengøring i næste års budget.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 7. november 2019.

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. 9:30.

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 24.10.2019/dbs