



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Notat

Kirsebærhaven – afdeling 12

Mødet blev aflyst pga. frafald af afdelingsbestyrelsen.

Til stede: Ingen

Fraværende: Tim E. (med afbud)
Lars M.-S. (uden afbud)
Krisztián J. G. (uden afbud)

Mødet blev ikke gennemført, da bestyrelsen ikke mødte op.

Bestyrelsen bedes underskrive regnskabet via Penneo, selvom mødet ikke er afholdt.

Vi har udarbejdet dette notat, som indeholder Kollegiekontorets kommentarer til regnskabet og kollegiets drift. Notatet er udarbejdet af boliginspektør Carsten Kjær Christensen og administrationschef Diana Jørgensen.

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

Afdelingsbestyrelsen oplyser at de har konstitueret sig således:

Formand	Tim E.
Kasserer	Lars M.-S.
Menigt medlem	Krisztián J. G.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen bedes melde tilbage med deres deltager til Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020 –navnet bedes sendt til Jette på jb@kollegiekontoret.dk.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, skulle budgettet have været fremlagt til godkendelse på dette møde.

Budgettet skal godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom, da kollegiet kun afholder et ordinært, obligatorisk afdelingsmøde pr. år.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.324 kr.	en regulering på	150,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.345 kr.	"	242,00 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et underskud på 14.394 kr.

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,18 %.

Der var budgetteret med en forrentning på 0,5 %.

Merudgift til julevagt.

Delvist modsvaret af besparelser:

Besparelse på varme som følge af en mild vinter.

Besparelse til ejendomsfunktionær og rengøring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Diana Jørgensen gennemgik regnskabet.

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 212.594 kr. til 1.659.076 kr.

Der henlægges pt. til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales.

Kollegiet betaler til det udamortiserede lån. Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Da boligerne er statsstøttede er det lovgivningsmæssigt bestemt, at der efter betaling af finansiering fortsat afsættes et beløb, der svarer til sidste normale helårige ydelse med fradrag af offentlig støtte før udamortisering af lånet. Beløbet fordeles til Landsdispositionsfondens med 2/3 og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Kirsebærhaven er blevet fritaget for indbetalingen til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i regnskabet figurerer som konto 204 "tilskud dispositionsfond".

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Lavere udgift til vand, som følge af forbrugsmønstre.

Renovation – Stort set som budgetteret.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler i 2017 og kollegiet er de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser som indgår i regnskabet 2019/20 afviger kun en smule fra budgettet.

Energiforbrug

EI – Øgede udgifter som følge af højere forbrug og pris.

Varme – En besparelse på godt 11.000 kr. som følge af en meget varm vinter.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der har været udgifter for 215.882 kr. i administrationsbidrag og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Samt udgiften til administrativt personale, boliginspektør og revisor.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

Dispositionsfondens 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 – Der er en besparelse på ca. 11.000 kr. i forhold til det budgetterede. Hvilket primært skyldes senere ansættelse af en budgetteret elev samt ny opgørelsesmetode for skyldige feriepenge. Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete omkostninger. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Der er brugt knap 11.000 kr. mindre end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 410.609 kr. Udgiften dækkes af de opsparede midler.

Drift af fællesvaskeri – Administration af vaskeri og sæbekøb. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Der har været udgifter for 49.526 kr.

Diverse udgifter – Herunder udgifter til vagt, beboerfaciliteter og BL-kontingent. Der ses en stor stigning som skyldes genindførelsen af vagtordningen.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften hertil andrager 585.410 Kr.

Tab ved lejeledighed – Der har været en udgift på 11.451 kr., og de er blevet dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket er i overensstemmelse med reglerne.

Negative renter – Der er en udgift på 3.852 kr. pga. den negative forrentning af kollegiets midler på -0,18. Det er disse midler, som er opsparat til den løbende vedligeholdelse af kollegiet (nye vinduer, fuger, tag, kloak mm.).

Årets underskud

Årets underskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat -14.394 kr.

Hvert års resultat overføres til en opsamlingskonto og deles i tre. Disse udbetales over en periode på tre år og indtægtsføres sammen med en tredjedel af de foregående tre års resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.766.919 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 0,18%, der var budgetteret med en forrentning på 0,5%. Der er derfor ingen indtægt på denne konto jf. forklaringen til Negative renter ovenfor.

Andre ordinære indtægter

Drift af fælles vaskeri - Indtægten fra fællesvaskeri har været på 49.525 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat – Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der er indtægtsført 112.403 kr. som indtægt fra tidligere års resultater.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – I form af fritagelse for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Korrektion vedr. tidligere år – Uafhæntet depositum før 1/8 2016 og afskrevne fordringer taget til indtægt.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab.

It- og antenneregnskab

Overskud på 2.202 kr. overføres til det kommende budget.

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 kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 3.000 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 3.000 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 9%.

Budgettet for indeværende år er sat til 16.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås ændret til 16.500 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 9%.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 300 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 204.000 kr., og der er brugt 168.142 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 128.199 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning
Græsklipning
Grønt arbejde
Kontingent grundejerforening.

Bygning, klimaskærm

Eternitplader A blokke
Udbedring af sålbænke
Vindue i vaskeri

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse
Rengøring efter syn
Maling efter syn
Tømrerarbejde efter syn

Bygning, fælles indvendig

Ingen arbejder.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

El-artikler, indkøb
VVS, indkøb
Reparation af emhætter
Vandhaner til vandmåler
Vandskade 87b, st.th.
Udskiftning af rude

Materiel

Værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 733.000 kr. Der er brugt 1.563.219 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Sokkeludluftning og riste
Bygning, klimaskærm	Reparation af sokkelpuds Facader
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Maling af vægge ved fraflytning
Bygning, fælles indvendig	Ingen udgifter.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køleskabe Udskiftning af armaturer og brusesæt
Materiel	Redskaber og værktøj

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 240.000 kr., og der er pr. 27/10 2019 brugt 39.513 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 5.020 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 arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.203.000 kr., og der er pr. 27/10 2019 brugt 24.311 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Facader og sokler males Rensning af tag Maling af udvendige døre
Bygning, boliger	Malinger af boliger Overfladebehandling af gulve Udskiftning af døre til bad Renovering af badeværelser

Bygning, fælles indvendig	Intet planlagt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Ventilationsanlæg, rensning og justering
Materiel	Intet planlagt

Cykler: Der ryddes op i cykelrum for at få plads til flere cykler

Julevagt: CKC afklarer om bestyrelsen ønsker julevagt.

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt give 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.

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Notat sendt den 17.11.2020/jb