



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Skelager Kollegiet – afdeling 21

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum tirsdag den 20. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Rune T.
 Jakob E. J.
 Sara W. N.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal varmemester Flemming 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	Rune T.
Kasserer	Jakob E. J.
Menigt medlem	Sara W. N.
Menigt medlem	-
Menigt medlem	-

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Rune T. er udpeget og 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.

Budgettet skal ikke godkendes af beboerne 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:

Værelser	19,8 m ²	2.969 kr.	en regulering på	48 kr.
Værelser	21,7 m ²	3.248 kr.	"	52 kr.
Værelser	23 m ²	3.431 kr.	"	56 kr.
1 vær. lejlighed	21 m ²	2.929 kr.	"	47 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m ²	3.075 kr.	"	50 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m ²	4.441 kr.	"	68 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m ²	4.770 kr.	"	74 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m ²	4.894 kr.	"	78 kr.
2 vær. lejlighed	34 m ²	4.693 kr.	"	73 kr.
2 vær. lejlighed	35 m ²	4.823 kr.	"	74 kr.
2 vær. lejlighed	40 m ²	5.470 kr.	"	85 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et overskud på 132.704 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af lavere rente på tilpasningslån.

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

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 ejendomsfunktionærer, rengøringsfirma samt almindelig vedligeholdelse.

Faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5 %.

Besparelse på køb af sæbe til vaskeri modsvaret af færre vaskeriindtægter.

Kommentarer til regnskabet:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 1.273.350 kr. da der i perioden er anvendt mindre end der er henlagt.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og afdrag på lån. Besparelse på ca. 30.812 kr. på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 17.696 kr. mindre end budgetteret, som følge af lavere forbrug.

Renovation – Udgiften er ca. 1.410 kr. er større end budgetteret.

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. Udgiften til forsikringer er stort set som budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Der er en besparelse på ca. 46.321 kr. på grund af mindre forbrug efter en mild vinter og lavere priser.

El – Der er en besparelse på ca. 22.107 kr. som følge af mindre forbrug og lavere pris.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 385.394 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 boligorganisationers 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. Besparelse på 24.392 kr. i alt

især på grund af besparelse på løn til ejendomsfunktionærer, grundet senere relevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge, samt på på rengøringsfirma. Modsvaret af en lidt højere udgift til rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 63.569 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 729.757 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under Ordinære Indtægter. Der har været brugt 12.474 kr. mindre til sæbekøb, som modsvares af lavere indtægt fra vaskeriet. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 13.716 kr. højere end budgetteret.

Diverse udgifter – Her er kontingent til BL (Boligselskabernes Landsorganisation), vagtordning og til beboerfaciliteter. Diverse udgifter er ca. 1.024 kr. højere end budgetteret på grund af højere udgift til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal pt. henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år. For at opnå en jævn husleje budgetteres her med 20 år, hvilket også bliver det nye budgetkrav fra 2020. Der er i regnskabsperioden henlagt 12.125.000 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 -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5%. Derfor ekstraordinær udgift på 30.945 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.

Af årets overskud på 132.704 kr. overføres til opsamlet resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.796.836 kr. som svarer til det budgetterede. Desuden lejeindtægt fra Sonofon antenne.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en

forrentning på - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5% (57.379 kr.).

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 83.219 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt.

Afvikling af overskud fra tidligere år på i alt 253.731 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. afskrevet fordring fra tidligere år på 3.600 kr. Denne indtægt opstår når en tidligere beboer indbetaler penge, som vedkommende skylder kollegiet efter sin fraflytning (en ubetalt flytteafregning).

IT- og antenneregnskab

Regnskabet viser et overskud på 5.334 kr. på forbrugsregnskabet, der overføres til næste 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 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 6.200 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 6.200 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 16%.

Budgettet for indeværende år er sat til 65.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 62.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7%.

Budgettet for indeværende år er sat 680 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 680 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 325.000 kr., og der er brugt 261.431 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 63.648 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og grønt arbejde

Grill

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer

Reparation af fælleshus

Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Udlevering af maling til beboere Overfladebehandling af gulve
Bygning, fælles indvendig	Falck abonnement og service på brandmateriel. Vaskemaskiner, afkalkning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vaskemaskine og tørretumbler Reparation af varmeinstallation Reparation efter vandskade Reparation af vand- og afløbsinstallationer Service ADK. Service og reparation af elevatorer Forbindelse til solcelleanlæg – web adgang
Materiel	Redskaber og værktøj Brændstof Sikkerhedsudstyr

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 8.210.000 kr. Der er anvendt 729.757 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Opstribning af p-pladser Anlæg af 3 parkeringspladser Flisebelægning i storskraldsgård + rydning af hæk Div. haveudstyr Storskraldsrum – indhegnet
Bygning, klimaskærm	Ståltag fælleshus omlægning, tagtjek Fuger ved vinduer, omfang undersøges Maling af vinduer (210 stk.) undersøges Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflytning
Bygning, boliger	Malerbehandling, løbende Lakering af gulve, løbende Udskiftning af vinyl bad, SA I, løbende Badeforhæng, løbende Køkkenudskiftning, SA I, 1 og 2 vær. Udtræksskuffer udskiftes, SA I og SA II
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning, af kurvevogn og tørrestativ, udgår Kamera, udgår Støvsugere, 3 nye nu

Tv og projekter i fællesrum

Inventar fællesrum

Maling af fællesrum

Lamper i fællesrum

Bordfodbold i fællesrum

Maling af dørplader v/fællesrum inkl. toilet & køkken

SA II udskiftning af gulvbelægning i fælleshus

Altangange vedl. betonoverflade

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af el-installationer, tjek

Udskiftning af armaturer, løbende

SA II Udskiftning af radiatorventiler, løbende

SA I udskiftning af varmeveksler, tjek

SA I udskiftning af varmbrugsvandsveksler, tjek

Automatik til vekslere m.v., tjek

Varmeanlæg, pumper, tjek

SA I udskiftning af køleskabe, køkkenprojekt

SA I udskiftning af komfurer, køkkenprojekt

SA I udskiftning af emfang, køkkenprojekt

SA II udskiftning af køleskabe, løbende

SA II udskiftning af komfurer, løbende

SA II udskiftning af køleskabe, fælleskøkken

Opvaskemaskiner i fællesrum

Opvaskemaskiner fælleshus, købes nu

Service på vaskeri, årligt

Vaskemaskiner, løbende, evt. leasing

Tørretumbler, tjekkes op nu, evt. leasing

Forstærkning af taghætter på etape 1

SA II ringeanlæg, tjekkes

Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Ny traktor, evt. robotklipper i stedet

Diverse redskaber

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 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr., og der er pr. 19/10 2020 brugt 27.103 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.652 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 1.304.000 kr., og der er pr. 19/10 2020 brugt 76.462 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Postkasser, Beskæring/plantning af træer og buske Oprettning af græsarealer m.v.
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Oliebehandling af udvendigt træværk
Bygning, boliger	Lakering af gulve, løbende udskiftning Værelser og bad vægge/træværk malerbehandling løbende Indvendige dørplader udskiftes på SA I + II Persiener, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning Hylder, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Kamera, udgår
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, udskiftning Køkkenarmatur, udskiftning Brusearmatur, udskiftning SA II udskiftning af radiator ventiler Energimærkning SA II udskiftning varmeveksler alt inkl. Køleskabe, løbende udskiftning Service på vaskeri, årligt Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber og værktøj

- Køkkenprojekt, forventet opstart januar 2021
- Leasing af vaskemaskiner igangsættes nu
- Julevagt: Der ønskes julevagt på kollegiet

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 der afholdes afdelingsmøde den 26/11

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. 10:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal