



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Rosensgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 9. november 2021 kl. 8.30

Til stede: Daniel

Fraværende: Frederik

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen og varmemester Søren Stein.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2019/20.
4. Aktuel drift 2020/21
5. Nyinvesteringer 2021/22
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Næstformand Frederik

Kasserer Daniel

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de trufne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de trufne beslutninger som godkendte.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et underskud på 12.051 kr. og det skyldes hovedsageligt renteudgifter grundet negativ forrentning. Der har været en øget udgift til varme som følge af højere forbrug og priser. Underskuddet modsvares delvis af besparelse på renovation og forsikring.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden. Dette er lovbestemt.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Er udgift til sammensat af et bidrag pr. bolig og 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, sidste gang i 2017.

Bidrag til boligorganisationen

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. 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. Der har været en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af

metoden til opgørelse af feriepenge. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, samt rengøring af fællesarealer.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Der er udgifter til sæbe køb samt administration ved omkodning af vaskekort.

Diverse udgifter – Bestyrelsen har besluttet, at der budgetteres med 4.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Derudover er det udgift til ejerforeningen 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 de næste 20 år. 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.

Tab ved fraflytninger – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler. Opdeling af lejlighed til to værelser er færdig nu.

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 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne til sæbekøb, samt administration af vaskekort.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

Afsluttede forbrugsregnskaber – Der har beboerne indbetalt for meget, så beløbet 31 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2022/23.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af 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 0 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.700 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 1.700 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 47.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat på 46.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 5 % ift. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 145 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 145 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 83.000 kr., og der er anvendt i alt 86.938 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 14.692 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Renholdelse af fællesområder samt grønt arbejde.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bygning, boliger	Tømrerreparationer, reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Ingen udførte arbejder
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service vedr. BNAA ADK. Reparation af ventilation og el-installationer samt vaskemaskine og faldstammer, indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Rensning af faldstammer og afløb. Pumpeservice.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.316.000 kr. Der er anvendt 551.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Rensning og oliering af træterrasse Nyt bed og justering af brosten Ny sandfangs brønd
Klimaskærm	Algebehandling af tag Nyt låsesystem
Bolig	Nyt bad i 18 b 3-4 Maling af 5 boliger Udskiftning af pergogulv Nye skabe til badeværelser
Fælles indvendig	Eftersyn og udskiftning af brandmateriel
Tekniske installationer	2 nye toiletter 4 nye komfurer 5 nye køkkenarmaturer 2 nye håndvaske Nyt brusearmatur El og vvs til nyt bad Udskiftning af 5 badeforhængsstænger Nyt sæbedoseringsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 83.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 17.246 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 5.552 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 1.095.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 160.754 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Nyt kloakrør
Klimaskærm	Rensning af tagrender Reparation og maling af facade mod baggård inkl. Vinge
Bolig	Maling af 2 boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Renovering af badeværelser (afsat 3 om året) Nye lamper
Fælles indvendig	Diverse til fællesrum
Tekniske installationer	2 nye bruseforhængsstænger Udskiftning af køleskab Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer Nyt vaskeri inkl. betalingsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Kollegiet vil gerne opsig tv-pakken i fællesrummet. KBL opsiger pakken.

Daniel tager vores forslag om at indføre online reservation af vaskemaskiner med på det kommende beboermøde. Hvis der stemmes for, kan det muligvis reducere mængden af tøj i vaskeriet, idet man ikke går forgæves. Man kan stadig vaske som normalt, hvis ikke maskinerne er reserveret.

KBL informerer om muligheden for at gøre kollegiet røgfrit i boligerne. Hvis forslaget godkendes, vil det gælde fremtidige kontrakter.

Ad 5. Nye investeringer 2022/23

Nye investeringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren 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, 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 mpi@kollegiekontoret.dk eller lbj@kollegiekontoret.dk

Mødet sluttede kl. 9.25

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen

Referat sendt den 09.11.2021/dbs