



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Fredensgade Kollegiet – afdeling 4

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum tirsdag den 27. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Rasmus H
Camilla C. A.
Simon K. M.

Fraværende: Abbas M.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper Panduro Hansen og varmemester Søren Stein.

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.

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.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Rasmus H.
Næstformand	-
Kasserer	Abbas M. (fraflyttet)

Menigt medlem	Camilla C. A.
Menigt medlem	-
Suppleant	Simon K. M.
Fællesrumsansvarlig	Dimitrios Z. (fraflyttet)

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Rasmus H. 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:

1 vær. lejlighed	22,1	m ²	3.114	kr.	en regulering på	54	kr.
1 vær. lejlighed	22,1	m ²	3.114	kr.	"	54	kr.
1 vær. lejlighed	24,1	m ²	3.278	kr.	"	57	kr.
2 vær. lejlighed	39,8	m ²	4.568	kr.	"	81	kr.
2 vær. lejlighed	39,8	m ²	4.568	kr.	"	81	kr.
2 vær. lejlighed	39,8	m ²	4.568	kr.	"	81	kr.
2 vær lejlighed	38,5	m ²	4.461	kr.	"	79	kr.
Vær. i dublet	20,9	m ²	2.437	kr.	"	41	kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et underskud på 8.256 kr. og det skyldes hovedsageligt renteudgifter grundet negativ forrentning. Underskuddet modsvares af besparelse på varme, løn til ejendomsfunktionærer samt rengøringsartikler og almindelig vedligeholdelse.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – 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.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr.

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 hvor der også har været en pæn besparelse.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening).

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

Renter – 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 %.

Indtægter vedr. vedligeholdelse terrasse – Det er en indtægt som kollegiet har i forbindelse med Sallings P-hus, da de har en mur som står på kollegiets grund.

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.

Årets resultat – Vil blive indregnet i det nye budget som glæder for perioden 2021/22 og kommer til at indgå som forklaret i afvikling af overskud.

Afsluttede forbrugsregnskaber – Der har beboerne indbetalt for meget, så beløbet 175 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2020/21.

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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.800 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 1.800 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 63.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 62.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om et merforbrug på 2 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 190 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås øget til 195 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 99.000 kr., og der er anvendt i alt 95.112 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 16.954 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Saltning. Grønt arbejde. Portreparationer. Bortkørsel af diverse affald.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte arbejder.
Bygning, boliger	Reparation, omstilling og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Udskiftning fuger i bad og bruseforhæng. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service brandmateriale. Eftersyn af nøgleboks og rengøring af fællesarealer.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, batterier, vand- og afløbsinstallationer, blandingsbatterier. Service vedr. porttelefon og ADK. Rensning af faldstammer og afløb.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 951.000 kr. Der er anvendt 1.049.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring af træer og buske
Klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bolig	Maling af 14 lejemål Gulvbelægning i 3 lejemål Renovering af 11 badeværelser
Fælles indvendig	Ingen udførte arbejder
Tekniske installationer	El og vvs til nye bad 2 nye toiletter 7 nye køkkenarmaturer Nyt håndvaskarmatur i bad

4 nye komfurer
3 nye køleskabe
Nyt vaskeri
Ny regnvandspumpe
Udskiftning af brusearmatur

Materiel

Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. 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 99.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 21.516 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 2.594 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 1.654.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 127.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Beskæring af træer og buske (bl.a. birketræ)

Klimaskærm

Evt. nye tagrender og nedløb.
Ny listeinddækning af trappetårne.

Bolig

Maling af 1 lejemål
Nyt gulv i 1 lejemål
2 nye bad
Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)
Udskiftning af pergogulv
Renovering af badeværelser – løbende (8 stk. mangler)

Fælles indvendig

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

El og vvs til nye bad
Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.)
Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.)
Nye køleskabe (4 stk.)

Udskiftning af håndvask
Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

Materiel Ingen planlagte arbejder

Birketræet fældes, da det er blevet for stort.

Bestyrelsen sørger for at der bliver ryddet op i vaskerier. Samtidig beder de beboerne om at rydde op på svalegange.

Bestyrelsen beslutter at sætte intervallet for fællesrengøring op til hver 14. dag i nyt budgetår. Firmarengøring består af rengøring af toiletter og vaskerier. Beboerne er selv ansvarlige for trappetårne, fællesrum m.m.

Ad 6. Nye investeringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at de indkalder til afdelingsmøde snarest.

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. 09.10

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen.