



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Munkegade Kollegiet – afdeling 9

Mødet afholdes elektronisk via Teams torsdag den 22. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Christina B. N.
 Ida G. J.
 Magnus M. (suppleant)
 Maja R. (deltager som gæst)

Fraværende: Karen I.
 Birgitte Østergaard (varmemester)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Jesper Panduro Hansen.

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	Christina B. N.
Næstformand	Karen I.
Kasserer	Ida G.J.
Menigt medlem	-
Menigt medlem	-
Suppleant	Magnus M.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de udpeger den, der skal deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020 på afdelingsmødet.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til 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.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

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

1 vær. lejlighed	3.512 kr.	en regulering på	66	kr.
2 vær. lejlighed	5.173 kr.	"	98	kr.
Værelse i dublet	2.656 kr.	"	49	kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et overskud på 32.381 kr. og skyldes Dette skyldes primært en besparelse på el, vand og varme, løn til ejendomsfunktionærer samt rengøringsartikler. Overskuddet modsvares dog af renteudgifter grundet negativ forrentning, samt merudgift til almindelig vedligeholdelse.

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.

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 dettes inventar, bliver jævnlige 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 %.

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 2021/2022 og kommer til at indgå som forklaret i afvikling af overskud.

Afsluttede It- og antenneregnskab – Der har beboerne indbetalt for meget, så beløbet 136 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2021/2022.

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 samt PPV-kontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.800 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 1.800 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 48.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 46.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 20 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 13 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 175 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 170 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 86.000 kr., og der er anvendt i alt 89.800 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 29.178 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Skilte vedr. cykelparkering, grønt arbejde, pumpe-service.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte opgaver.
Bygning, boliger	Badeforhæng. Nye fuger på bad. Reparation og udskiftning af låse, rengøring og maling efter syn. Beløb, der

opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendigt	Service/abonnement på brandmateriale. Indkøb af affalds-spande.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand, varme og elinstallationer. Reparation af hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbs-installationer. Rensning af faldstammer og afløb.
Materiel	Brændstof, redskaber og værktøj. Heriblandt ny kompres-sor.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.522.000 kr. Der er anvendt 280.000kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Belægning og tørrestativ Beskæring af frugttræer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	2 nye gulve i boliger Maling af 7 lejemål
Fælles indvendig	Stålbordplade i vaskerum
Tekniske installationer	3 nye toiletter 3 nye køleskabe Ny håndvask og armatur Ny ovn 6 nye køkkenarmaturer Nyt vaskeri Service af ventilation
Materiel	Værktøj og trillebør

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 86.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 17.972 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 5.379 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 725.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 17.375 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ny skiltning på postkasser
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Nye døre (beløb overføres fra sidste år) Udskiftning af fliser på badeværelsesgulv (afsat 1 stk.)
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum
Tekniske installationer	Nyt toilet Nyt brusearmatur Ny belysning under overskabe Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvaske (afsat 2 stk.) Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt armatur ved køkkenvask Nye køleskabe (afsat 3 stk. om året)
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

Det er ikke tilladt at sætte ting i affaldsskuret. Plast, metal og småt pap og papir skal ud i de nedgravede containere i gadeplan. Man må kun aflevere skrald i affaldsgården til de fraktioner, som afhentes af affald/varme. Batterier, spraydåser og sparepærer afhentes uden gebyr.

Karin Lindberg indkøber ekstra skilt til haven til at sætte på stålstativet ind mod haven. Derudover undersøger hun muligheden for at afmærke bordebenkesættene med ”tilhører kollegiet”.

Karin igangsætter rensning af belægning i trappeopgange.

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 har indkaldt til afholdelse af afdelingsmøde den 25. oktober.

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. 9.35

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen.