



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Svane Kollegiet – afdeling 28

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 14 onsdag den 30. oktober 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Rasmus P.

Fraværende: Mathias W. A.
Johanne B. C.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Y. Jensen, varmemester Uffe Rask.

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.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 13 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand

Rasmus P.

Næstformand	Mathias W. A.
Kasserer	Johanne B. C.
Suppleant	Anders V. H.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Rasmus er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat viser et overskud på 369.473 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter som følge af omlægning af lån.

Besparelse på udgift til vand, el og varme, som følge af forbrugsmønster og lavere prisniveau.

Besparelser på udgifter til renovation, som følge af lavere prisniveau på boligbidrag.

Højere udgifter til ejendomsfunktionær, delvist modsvaret af lavere udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Færre indtægter fra udlejning af ungdomsboliger, som følge af ændring af boligtyper.

Højere renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Ekstraordinære indtægter i forbindelse med omlægning af lån.

Øgede indtægter fra betalingsvaskeri.

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.684.280 kr. til 8.989.785 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag. Der ses en besparelse som følge af omlægning af lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der ses en besparelse på denne post grundet forbrugsmønster og prisniveau.

Renovation – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der har været en besparelse som følge af lavere udgifter til boligbidrag.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnlige

kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringsselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Der ses en mindre besparelse på udgiften til forsikring.

Energiforbrug

Varme – Besparelse som følge af lavere prisniveau, samt vejrforhold.

EI – Lavere udgifter som følge af forbrugsmønster samt lavere prisniveau.

Målerpasning – udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses en lille besparelse, som findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations 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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirmaer.

Der har været højere udgifter end budgetteret primært grundet højere udgifter til ejendomsfunktionær på trods af besparelse på udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma. Den forhøjede udgift til ejendomsfunktionærer bunder i en budgetteringsfejl, hvor der ikke er blevet taget højde for regulering af løn for ejendomsfunktionærer.

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

Her ses en besparelse på udgifterne ift. det budgetterede.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 216.132 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Posten dækker administration og sæbekøb.

Her ses en besparelse i udgifterne til drift af vaskeriet, grundet lavere udgift til indkøb af sæbe.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter og vagtordning.

Der har været lavere udgifter til vagtordning samt en lille besparelse i forbindelse med 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 til dette i mindst 20 år. Perioden der henlægges for, vil gradvist stige de kommende år således at der til sidst henlægges til 30 år ud i fremtiden.

Tab ved fraflytninger – Der henlægges til tab på fraflytning.

Der henlægges 737 kr. til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytning – Der har været udgifter i forbindelse med tab på fraflyttere på 1.426,00 kr. denne udgift er dækket af henlæggelserne.

Årets overskud

Årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år.

Der overføres 369.473 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende 3 år.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på 7.701.605 kr. som en smule lavere en budgetteret, hvilken skyldes en ændring i registreringen boligtyper.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,84 %, der er budgetteret med 0,5 %.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri er på 133.872 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat - Overskud/underskud afvikles over 3 år. Der indtægtsføres 175.372 kr. fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der indtægtsføres 5.339 kr., indtægten stammer fra omlægning af lån.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Underskud på 129 kr. overføres til det kommende budget.

Det noteres at der er en fejl i teksten i selve regnskabet.

Internet Bolignet Aarhus er egentligt TV Bolignet Aarhus.

TV bolignet Aarhus er egentligt Henlæggelse switche.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2016/17. Arbejderne på almindelig vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 3%.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.400 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 7.400 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 9%.

Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 85.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 15%.

Budgettet for indeværende år er sat 450 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 450 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 439.000 kr., og der er brugt 313.039 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 211.513 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og grønt arbejde

Bygning, klimaskærm

Prøve på skodder foran vinduer

Reparation af trapper

Reparation af vinduer og døre

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

	Maling efter syn Lakering af gulve
Bygning, fælles indvendig	Pulverslukker Udskiftning/reparation af låse
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler vand- og afløbsinstallationer. Service på ventilationsanlæg og elevatorer Rensning af afløb BNAA ADK-anlæg
Materiel	Service på plæneklipper Diverse redskaber og værktøj Brændstof til traktor Bøjlevogn

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 773.000 kr. Der er anvendt 216.132 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Intet udført
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Maling af vægge og lofter Maling til beboere Udskiftning af dørgreb
Bygning, fælles indvendig	Indkøb af løbebånd Service på motionsudstyr Maling af fælleshuset Gulvbehandling i fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af armatur og indkøb af reservedele Udskiftning af cirkulationspumpe Udskiftning af køleskabe Service og nye filtre på ventilationsanlæg.
Materiel	Intet udført

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 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 440.000 kr., og der er pr. 29/10 2019 brugt 38.202 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 80.907 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 af-delingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 229.000 kr., og der er pr. 29/10 2019 brugt 55.843 kr. på denne konto.

Terræn	Intet planlagt (Årlig vedligehold af belægning og grønne områder planlægges fremadrettet)
Bygning, klimaskærm	Renovering af vinduesskodder
Bygning, boliger	Udskiftning af persienner og badeforhæng (Løbende udskiftning af maling-og gulvbehandling samt udskiftning af x antal armaturer planlægges fremadrettet)
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning af motionsudstyr (fra 2018, minus løbebånd) Service på fitnessudstyr Polering af gulv i fællesrum Diverse spil Udskiftning af musikanlæg (fra 2018) Udskiftning af støvsuger Maling af vægge i cykelkælder
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service og reparation af vaskemaskiner Service på ventilationsanlæg og CTS Service og faldprøver på elevatorer.
Materiel	Kontrol af brandmateriel Indkøb af diverse redskaber og maskiner.

Julevagt: Der ønskes julevagt som sidste år

Ad 6. Nyinvesteringer 2020/21

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

Bestyrelsen drøfter behovet for et overdækket tørrestativ (evt. som på Skelager kollegiet) og vender tilbage Carsten Kjær

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde i starten af december, bestyrelsen vender tilbage til Jette med datoen.

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. 10:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt d. 30.10.2019/dbs