



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Fredensgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 30. oktober 2023 kl. 8.30

Til stede: Peter
Linnea
Karl

Fraværende: Rasmus (med afbud)
Viktor (med afbud)

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 2022/23
4. Aktuel drift 2023/24
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Rasmus
Kasserer	Karl
Menigt medlem	Peter
Menigt medlem	Linnea
Menigt medlem	Viktor

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Karl er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et overskud på 5.775 kr.

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). Forsikringsaftalen fra 2017-22, blev udvidet med 2 år via en klausul i den oprindelige aftale. Kollegiekontoret er således forsikret hos Gjensidige frem til 31/7-2024, hvor forsikringsaftalen skal i udbud. Aftalen fortsætter under de oprindelige forsikringsbetingelser. Det bemærkes at glasdækning på alle kollegier er opsat pr. 7/10- 2022.

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 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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

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 til de næste 25 år. Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over 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 opnået en rente på 0,25 %. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med 0,25 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %.

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.

Årets overskud

Når der er et overskud, overføres det til en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2024/25. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.900 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 1.900 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 61.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 59.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om et merforbrug på 0 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 200 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 200 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 99.000 kr., og der er anvendt i alt 98.959 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 26.875 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Grønt arbejde.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bygning, boliger	Reparation, omstilling og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Tømrerreparationer. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel. Opsætning af lyd i fællesrum.
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 herunder ny hækkeklipper

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der er planlagt udgifter for i alt 1.330.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 956.003 kr. på denne konto.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 12 boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv i 2 lejemål
Fælles indvendig	Nye døre i fællesarealer Nyt tv og anlæg i fællesrum Nye klinker mm. i vaskerier

Tekniske installationer	Udskiftning af 8 komfurer 5 nye køleskabe Udskiftning af 9 køkkenarmaturer Udskiftning af 9 brusearmaturer Ny emhætte Ny varmvandsveksler Nyt låsesystem
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 99.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 10.237 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 9.502 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 323.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 162.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Beskæring af træer og buske
Klimaskærm	Rensning af tagrender Nye tagrender og nedløb
Bolig	Maling af bolig (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv i 2 lejemål Nye døre i 1 lejemål Renovering af badeværelse (det sidste)
Fælles indvendig	Renovering af lofter i cykelkældere Nye lamper i entreer
Tekniske installationer	Udskiftning af 2 komfurer Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) 4 nye køleskabe

Udskiftning af håndvask
Udskiftning af brusearmatur
VVS til nyt badeværelse

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Nye lamper i fordelingsentreer

Der monteres nye lamper i fordelingsentreer med sensorer snarest.

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

Ad 5. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at de endnu ikke ved, hvornår de afholder afdelingsmøde.

Forpersonen 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. 9.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper P. Hansen

Referat sendt den 01.11.2023/dbs