



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Fredensgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 9. november 2022 kl. 8.30

Til stede: Linnea
Peter
Marie-Louise
Claes (suppleant)

Fraværende: Rasmus
Soffi

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 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Rasmus
Kasserer	Marie-Louise
Menigt medlem	Soffi
Menigt medlem	Linnea

Menigt medlem Peter
Suppleant Claes

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Claes er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat er et underskud på 301.433 kr. og det skyldes hovedsageligt renteudgifter grundet negativ forrentning.

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. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har på denne post været en ekstraordinær udgift til skadedyrsbekæmpelse.

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.

Ekstraordinære udgifter

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med $-4,79\%$, som afviger fra det budgetterede på $0,0\%$. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 283.784 kr.

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 $-4,79\%$, 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 underskud

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

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2023/24. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.850 m³.

Budgettet for 2023/24 foreslås øget til 1.900 m³.

EI

En besparelse i forhold til budgettet på 6 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 62.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås nedsat til 61.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om et merforbrug på 5 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 195 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås øget til 200 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 99.000 kr., og der er anvendt i alt 103.202 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 13.420 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Saltning. Grønt arbejde. Reparation af port
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
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 græstrimmer

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 830.000 kr. Der er anvendt 756.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Stålsøm på p-plads Fugning af trappetårne Slibning og oliering af terrasse
--------	--

Klimaskærm	Rensning af tagrender
Bolig	Maling af 7 lejemål Nyt gulv i 1 lejemål
Fælles indvendig	slutfaktura trappetræne Nye fællestoiletter Tapetsering og maling af fællesrum
Tekniske installationer	El og vvs til bad i kælder Udskiftning af 5 komfurer Nye røgalarmer 3 nye køleskabe Udskiftning af 6 køkkenarmaturer Udskiftning af 1 brusearmatur Nye emhætter i 3 lejemål Nye stikkontakter i 3 lejemål Ny dørtelefon Nye faldstammer i fællesrum
Materiel	Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 99.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 13.363 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.531 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 1.330.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 111.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Beskæring af træer og buske
Klimaskærm	Nye tagrender og nedløb
Bolig	Maling af 4 boliger (ved fraflytning efter behov)

Udskiftning af pergogulv
Nye døre i 2-vær. lejligheder
Renovering af badeværelser – løbende (1 stk. mangler)
Nye lamper i boliger

Fælles indvendig

Nye døre i fællesarealer
Nye lamper i fællesarealer
Nyt tv og anlæg i fællesrum
Nye klinker mm. i vaskerier

Tekniske installationer

Udskiftning af komfur (afsat 2 stk.)
Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.)
2 Nye køleskabe (4 stk.)
Udskiftning af håndvask
Udskiftning af 4 køkkenarmaturer
Udskiftning af brusearmatur
Udskiftning af håndvaskarmaturer
Nyt låsesystem

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Tv-pakke i fællesrum

Bestyrelsen har valgt at opsigte den store tv-pakke i fællesrummet.

Højtalere

Det besluttes at indkøbe sorte højtalere til fællesrummet

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 5. Nye investeringer 2023/24

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

Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Driftslederen informerede om kollegiets energiaftale. Hun berettede bl.a. at kollegiet har en meget fordelagtig fastprisaftale, hvor prisen ligger på ca. 2 kr. pr. kWh hele døgnet inkl. afgifter.

Ad 7. 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 der afholdes afdelingsmøde den 27. november 2022.

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.

Fremadrettet afholdes regnskabs- og budgetmøder på kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 9.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper P. Hansen

Referat sendt den 10.11.2022/dbs