



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vestergade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 13. november 2023 kl. 11.00

Deltagere: Emma

Fraværende: Hans

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Helle W. Olesen og varmemester Birgitte Østergaard.

### 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.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffe beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffe beslutninger som godkendte.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	-
Kasserer	Emma
Menigt medlem	Hans

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at de selv afholder afdelingsmøde den 11. december 2023 og deltager derfor ikke i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 138.268 kr. så de samlede henlæggelser udgør nu 3.455.748 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Udamortiserede lån. Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Færre udgifter til vand som følge af mindre forbrug og lavere priser.

**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.

### Energiforbrug

**Varme** – Færre udgifter til varme som følge af lavere priser og mindre forbrug.

**El** – Færre udgifter til el som følge af mindre forbrug dog delvis modsvaret af prisstigninger.

Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til 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, rengøring af fællesarealer, samt rengøringsfirma. Der har i dette regnskab været en besparelse på rengøringsfirma på ca. 14.000 kr.

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

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 436.488 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

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

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.** – Forbedringslån.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 1.522.061 kr. som svarer til det budgetterede

**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 med 0,0 %.

**Afvikling af overskud** – - Der er budgetteret med afvikling af overskud, men da dette blev brugt på en del af underskuddet i regnskabsåret 21/22 er der ingen afvikling og dermed en manglende 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

En besparelse i forhold til budgettet på 6 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.350 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 1.350 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 40.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 39.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en merudgift på 0 % i fht. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 125 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 125 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 63.000 kr., og der er anvendt i alt 64.706 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 18.924 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Saltning, service af pumpe og brønd.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Reparation af røglem.
<b>Bygning, boliger</b>	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Rep af loft i tørrerum efter vandskade
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af el, vand-, varme- og elinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til sanitet.
<b>Materiel</b>	Redskaber.

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 620.000 kr. Der er anvendt 436.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Pumpeservice
Klimaskærm	Rensning af tagrender
Bolig	Maling af 13 boliger (ved fraflytning efter behov) Slibning og lakering af gulv Bruseforhæng
Fælles indvendig	Arkivskab Service af brandmateriel
Tekniske installationer	Udskiftning af 2 toiletter Nyt komfur Udskiftning af 3 brusearmaturer 7 armaturer ved køkkenvask Nyt køleskab Ny porttelefoni og 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 63.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 29.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 18.924 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. Vælg "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 620.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 343.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	<b>Rensning af tagrender</b> <b>Maling af facade og port på forhus</b> <b>Nye tagsten i forhus</b>
Bolig	<b>Maling af 7 boliger</b> (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv

	Evt. nye vinylgulve
Fælles indvendig	<b>Pulterrum renoveres</b> <b>Nyt toilet i fællesområde</b> Renovering af indgang ved D
Tekniske installationer	<b>Udskiftning af toilet</b> <b>Udskiftning af ovn</b> Udskiftning af håndvask Udskiftning af brusearmatur <b>Udskiftning af håndvaskarmatur</b> <b>2 armaturer ved køkkenvask</b> Nye køleskabe (afsat 2 stk.) Rensning og justering af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Det besluttes at forøge beløbet til beboerfaciliteter til 2.500 kr.

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 der afholdes afdelingsmøde den 11. december 2023

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. 11.45

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle W. Olesen

Referat sendt den 16.11.2023/jb