



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Steen Billes Torv Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 12. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Sofie

Fraværende: Johanne og Jasmin (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg og administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Søren Stein.

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

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson	Johanne
Kasserer	Jasmin
Menigt medlem	Sofie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de endnu ikke har udpeget, hvem der deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Kort opsummering af regnskabet. Årets regnskab har givet et underskud, som især skyldes, at der har været prisstigninger på affald, varme og el i løbet af året, og at I har haft et større forbrug af vand. Herudover har jeres opsparing (kollegiets henlæggelser) opnået en markant lavere forrentning end vi havde budgetteret med. Underskuddet er på 65.050 kr.

Nedenfor kommer en mere indgående forklaring til regnskabets poster. Hvis en post i regnskabet er væsentlig anderledes end budgetteret, så vil forskellen være nævnt.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser, udgiften vedr. kun afdrag da Landsbyggefonden giver tilskud til alle renteudgifter på lånet samt et mindre beløb til afdraget på lånet. Der har været en besparelse på 4.153 kr.

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. Prisen er steget i løbet af året, og det har resulteret i en øget udgift på 5.333 kr.

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

Vand – I har haft et højere forbrug end budgetteret og det har ført til en merudgift på 3.476 kr.

Varme – kollegiet har haft et lavere forbrug af varme i året, men da prisen er steget betragteligt i perioden, så har kollegiet haft en merudgift på 5.637 kr.

El – elpriserne har været højere end budgetteret i perioden, og det har ført til en merudgift på 8.215 kr.

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.

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. Der har været et merforbrug på renholdelse på 7.751 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Denne konto viser, hvilke udgifter, der er brugt på at holde kollegiet i normal stand i løbet af året. Kollegiet har sparet op til alle udgifterne (kollegiets henlæggelser), så denne konto har ikke indflydelse på kollegiets driftsregnskab. Karin gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet; note 118 viser dette. Indtægterne for vaskeriet er højere end udgifterne, og det skyldes, at betalingen også skal dække forbrug af vand og el samt reparation og henlæggelse til udskiftning.

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 opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter de næste 30 år. Der er i denne regnskabsperiode henlagt kr. 491.000. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver fordelt på alle beboere uanset, hvornår de bor på kollegiet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – huslejen for at bo på kollegiet bliver fastsat i budgettet, og den vil være gældende for et år ad gangen. Derfor er indtægten som budgetteret.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. I følge loven, så skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne (kollegiets opsparring).

Der har været renteindtægter på 29.242 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres opsparing). Der var budgetteret med 3%, og det har givet et minus på 41.082 kr.

Der er samtidig tilført 113.230 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri.

Overført fra opsamlet resultat - 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 23 2.640 kr.

Årets underskud

Året har givet et underskud på 65.050 kr., som bliver overført det til kollegiets "resultatkonto" som et minus. Underskuddet skal betales over de kommende 3 år, med lige store beløb, og det sker ved, at det bliver sat ind som en udgift i budgetterne.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 950 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 950 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 26.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 25.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 8 % i fht. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 85 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 85 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 72.000 kr., og der er anvendt i alt 72.869 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 18.5971 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde og vinterbekæmpelse. Skilte til p-plads.

Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse. Rengøring efter syn og maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriale.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-, faldstamme- og varmeinstallationer, indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer, eftersyn vedr. abdl og adk. Reparation af hårde hvidevarer samt rep af ventilation.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 276.000 kr. Der er anvendt 162.281 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 13 boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulv (afsat 5 stk.)
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Ny tørretumbler Ny microovn Ny emhætte Blandingsbatterier i køkken og bad Bruseforhæng Nye stikkontakter i 9 lejemål
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 73.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 24.500 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 5.567 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 146.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 43.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Persienner Maling af 4 boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (afsat 5 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.).
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum
Tekniske installationer	Nye stikkontakter i 4 lejemål Nyt toilet (afsat 1 stk.) Nyt køleskab (afsat 1 stk.) Nyt komfur (afsat 1 stk.) Blandingsbatterier i køkken og bad (afsat 3 stk.) Ny sanitet efter behov
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Cykelrazzia

Der foretages cykelrazzia snarest.

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 25. november 2024.

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. 9.20.

Referent: Karin Lindberg/Diana Jørgensen

Referat sendt den 12.11.2024/dbs