



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vestergade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 15. november 2024 kl. 8.00

Deltagere: Torben

Fraværende: Birk  
Emma

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 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
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 Torben  
Kasserer Emma  
Menigt medlem Birk

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Torben er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 110.355 kr.

Regnskabet er påvirket af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke.

Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med 74.968 kr. så de samlede henlæggelser udgør nu 3.380.780 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** – Øget udgift til vand som følge af højere forbrug samt prisstigninger.

**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** – Øget udgift til varme som følge af højere forbrug og højere priser.

**El** – Øget udgift til el som følge af højere priser dog modsvaret af lavere forbrug.

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.

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

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 883.143 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 1.536.014 kr. som svarer til det budgetterede

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. I følge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 47.845 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25 % af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3 %.

Der er samtidig tilført 185.260 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84 % af indestående i fællesforvaltning

## 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 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

En merudgift i forhold til budgettet på 1 %.

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

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 1.350 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 39.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 37.000 kWh.

### Varme

En merudgift i forhold til budgettet på 4 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en merudgift på 2 % i fht. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 125 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 125 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 63.000 kr., og der er anvendt i alt 78.548 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 19.691 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Saltning og grønt arbejde. Tørresnor.

### Bygning, klimaskærm

Ingen udførte arbejder

<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>	Service af hjertestarter
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af el, vand-, varme- og elinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til sanitet. Nyt relæ i vaskeri.
<b>Materiel</b>	Redskaber. Stige.

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

Der var planlagte udgifter for 458.000 kr. Der er anvendt 883.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Pumpeservice Grønt arbejde
Klimaskærm	Rensning af tagrender Maling af facade og port på forhus Ny kvist på forhus
Bolig	Maling af 11 boliger (ved fraflytning efter behov) Bruseforhæng
Fælles indvendig	Pulterrum renoveres Nyt toilet i fællesområde Renovering af trappeopgange
Tekniske installationer	Udskiftning af 2 toiletter Udskiftning af ovn 3 nye komfurer Opvaskemaskine i fællesrum Udskiftning af brusearmatur Udskiftning af håndvaskarmatur 6 armaturer ved køkkenvask Nyt køleskab Rensning og justering af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 65.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 16.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.900 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 898.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 356.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ny belægning i opholdsmiljø
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	<b>Maling af 2 boliger</b> (ved fraflytning efter behov) <b>Slibning og lakering af 1 gulv</b> Udskiftning af pergogulv Nye køkkengulve
Fælles indvendig	<b>Renovering af trappeopgange</b>
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask <b>Nyt komfur</b> <b>Ny emhætte</b> <b>Udskiftning af armaturer</b> <b>Nye lamper i trappeopgang</b> Nye køleskabe (afsat 2 stk.) Opgradering af teknikrum
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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 12. december 2024.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden 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. 8.30

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle W. Olesen

Referat sendt den 21.11.2024/jb