



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Rosensgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 11. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Aske

Fraværende: Gunvor og Viktor (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, 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

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Gunvor

Næstforperson Aske

Kasserer Viktor

Suppleant Liliane

Suppleant Johanne

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er udpeget en repræsentant til at deltage 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 jeres opsparring (kollegiets henlæggelser) har opnået en markant lavere forrentning end vi havde budgetteret med. Til gengæld har jeres vaskeri opnået et overskud i året, og det er med til at mindste underskuddet. Underskuddet er på 63.953 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 vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden. Dette er lovbestemt.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Prisen er steget i løbet af året, og det har resulteret i en øget udgift på 6.274 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skader på kollegiet og dets inventar. Kollegiekontoret er forsikret hos Gjensidige frem til 31/7-2027. Bemærk, at beboernes selv skal have en forsikring som dækker deres egne ting, det kan hurtigt blive vigtigt, hvis der fx udbryder brand eller der sprænger et vandrør.

### Energiforbrug

**Varme** – kollegiet har haft et lavere forbrug af varme i året, men da prisen er steget betragteligt i perioden, så har kollegiet haft en øget udgift på 13.136 kr.

**El** – elpriserne har været højere end budgetteret i perioden, og det har ført til en øget udgift på 14.480.

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 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, samt til rengøringsartikler, og rengøring af fællesarealer. Der har været en øget udgift til løn og rengøringsartikler, men det modsvares af en mindre udgift til rengøringssfirma, så der er en samlet besparelse på renholdelse på 2.405 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 opsparing 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. 891.000. 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 opsparing).

Der har været renteindtægter på 41.913 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 66.192 kr.

Der er samtidig tilført 162.294 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 på 12.000 kr.

## Årets underskud

Året har givet et underskud på 63.953 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

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.700 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 1.700 m<sup>3</sup>.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 43.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat på 41.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 12 % ift. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 135 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 135 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 83.000 kr., og der er anvendt i alt 81.242 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 15.309 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

**Terræn**

Vinterbekæmpelse. Renholdelse af fællesområder samt

grønt arbejde.

**Bygning, klimaskærm**

Ingen udførte arbejder

**Bygning, boliger**

Tømrerreparationer, reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

**Bygning, fælles indvendig**

Eftersyn af brandmateriel

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Service vedr. BNAA ADK. Reparation af ventilation og el-installationer samt vaskemaskine og faldstammer, indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Pumpeservice.

**Materiel**

Redskaber og værktøj.

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

Der var planlagte udgifter for 663.000 kr. Der er anvendt 540.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Etablering af hæk

Klimaskærm

Rensning af tagrender

Bolig

Maling af 4 boliger (ved fraflytning efter behov)  
Kasse til glemt tøj  
Renovering af 3 badeværelser  
Nye indgangsmåtter

Fælles indvendig

Ingen udførte arbejder

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 komfurer  
Udskiftning af 2 køleskabe  
Udskiftning af brusearmatur  
Udskiftning af emhætte  
Udskiftning af 4 køkkenarmaturer  
Udskiftning af håndvaskarmatur  
El og vvs til nye bad

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 85.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 30.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 7.176 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 583.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 58.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	<b>Maling af 3 boliger</b> (ved fraflytning efter behov) <b>Udskiftning af 1 pergogulv</b> Renovering af badeværelser (afsat 3 om året)
Fælles indvendig	<b>Ny reol til fællesrummet</b>
Tekniske installationer	<b>Udskiftning af 1 komfur</b> (afsat 2 stk.) <b>Udskiftning af 1 køleskab</b> (afsat 3 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask <b>Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer</b> Rensning og justering af ventilationsanlæg <b>Ny belysning i fællesrum</b> Ny røglem
Materiel	Ingen planlagte arbejder

## Ad 5. Evt.

Mødet sluttede kl. 9.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Diana Jørgensen

Referat sendt den 11.11.2024/dbs