



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skelager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 6. november 2023 kl. 8.30

Til stede: Laura
 Oscar
 Lennard
 Nickolaj
 Tobias

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal varmemester Flemming Nielsen.

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.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

| | |
|---------------|----------|
| Forperson | Laura |
| Næstforperson | Oscar |
| Kasserer | Tobias |
| Sekretær | Nickolaj |
| Menigt medlem | Lennard |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen vender tilbage med, hvem der deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et overskud på 146.634 kr.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 580.013 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 14.981.634 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og afdrag på lån. Besparelse på ca. 114.258 kr. på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 46.861 kr. mindre end budgetteret, 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. Udgiften er stort set som budgetteret.

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 opsagt pr. 7/10-2022. Der er besparelse på 5.077 kr.

Energiforbrug

Varme – Mindre udgift til varme på 37.550 kr. som følge af mindre forbrug og lavere priser.

El – Mindre udgift til el på 13.871 kr. som følge af mindre forbrug på trods af højere priser.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 421.186 kr. til 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. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at 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 udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma. Besparelse på 8.341 kr. i alt.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 90.650 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 1.623.720 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har. Driftslederen gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter. Kollegiets leasing vaskeri aftale begyndt d. 15 juni 2021. Udgifter til leasing har været højere end budgetteret. Indtægter fra fællesvaskeri har været næsten tilsvarende højere på nær 851 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) og vagtordning. Udgiften er er stort set som budgetteret.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal pt. henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 25 år for at opnå en jævn husleje. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.397.000 kr.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed – Der har været et tab på lejeledighed på 184.713 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytninger - Der har været et tab ved fraflytninger, som er dækket af dispositionsfonden.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 6.310.058 kr. som svarer til det budgetterede. Desuden lejeindtægt fra Sonofon antenne på 37.733 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med 0,25 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Der har været renteindtægt på 40.297 kr.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 105.596 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt. Der var budgetteret med 8.500 kr. i overskud, men resultatet er underskud på 851 kr. Kollegiet betaler selv for vand og el til vaskeriet.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. afskrevet fordring fra tidligere år på 3.150 kr. Denne indtægt opstår når en tidligere beboer indbetaler penge, som vedkommende skylder kollegiet efter sin fraflytning (en ubetalt flytteafregning).

Årets overskud

Når der er et overskud, overføres det til en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

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

Driftslederen 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 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 6.000 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 6.000 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 18%.

Budgettet for indeværende år er sat til 60.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 60.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18%.

Budgettet for indeværende år er sat 675 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret 675 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 325.000 kr., og der blev brugt 234.350 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 37,812 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

| | |
|---|---|
| Terræn | Snerydning og saltning Kloak rep. Cykelskur rep. |
| Bygning, klimaskærm | Reparation af vinduer og døre |
| Bygning, boliger | Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Maling jf. syn Gulvbehandling jf. syn Pulterrum, rep. efter indbrud |
| Bygning, fælles indvendig | Batterier Strygejern |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Lagur vandbehandling Automatisk udluftning af varmeinstallation VVS- indkøb af reservedele Reparation af ventilation Reparation af vand- og afløbsinstallationer Service og rep.af elevatorer Service ADK |
| Materiel | Redskaber og værktøj Brændstof |

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.745.000 kr. Der blev brugt 1.623.720 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|----------------------------|--|
| Terræn | P-plads, opretning/vedl. af fliser Stisystem, opretning/vedl. (Hollændersten) Beskæring/plantning af træer og buske |
| Bygning, klimaskærm | Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Mørtelfuger vedl/rep 0,5 % pr. år Oliebeh. af udv. træværk Betonelementer rep/vedl. Elevatorskakt tag vedligehold |

Fælleshus, ståltag omlægning
Maling af vinduer 210 stk.
Udskiftning af fuger v/ sålbænke
Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger
Fælleshus, udskiftning af vinduer og døre

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning
Persienner, løbende udskiftning
Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning
Malerbehandling i værelser, løbende
Hylder, løbende udskiftning
Badeforhæng, løbende udskiftning
Køkkenudskiftning SA 2 (planlagt i 2023, udført nu)

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum: musikanlæg, projekter, tv mv.
Altangange vedl. betonoverflade
Maling af toilet v/fællesrum
Fælleshus, udskiftning af gulvbelægning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toilet, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Energimærkning
Køleskabe, løbende udskiftning
Elevatorservice og faldprøver, årligt
Ventilation, udskiftning

Materiel

Redskaber og værktøj, støvsuger

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr., der er pr. 8/11 2022 brugt 70.451 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.891 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 2.262.000 kr., der er pr. 6/11 2023 brugt 76.262 kr. på denne konto. Udførte

arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|---|--|
| Terræn | Div. haveudstyr Beskæring/plantning af træer og buske |
| Bygning, klimaskærm | Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt |
| Bygning, boliger | Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persienner, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning Indv. dørplader udskiftes på SA I + II SA II Udsk vinyl i bad |
| Bygning, fælles indvendig | Udskiftning af gulvbelægning i fællesrum. |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Toilet, løbende udskiftning Vedl.hold/udsk. lyskilder og elinstal. m.m. SA II Udsk af faste lysarmaturer i bad & køkken Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Elevatorservice og faldprøver, årligt |
| Materiel | Redskaber og værktøj |

Bestyrelsen ønsker julevagt.

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 23/11 2023 kl. 18:00

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. 9.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 09.11.2023/dbs