



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Svane Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 9. november 2022 kl. 14.00

Til stede: Mikkel
 Katja (ikke valgt til bestyrelsen endnu)

Fraværende: Mathias
 Anders
 Mia

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Uffe Rask.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Mathias
Næstforperson Anders
Kasserer Mia

Suppleant Julie
Suppleant Mikkel

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

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen vender tilbage med, hvem der er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på 391.424 kr. Dette skyldes primært de negative renter på kollegiets henlæggelser, mindsket af afvikling af sidste års overskud og besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med kr. 1.249.049 til kr. 13.556.892.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag. Der ses en besparelse, grundet lavere renter på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Højere udgifter på 13.836 kr. grundet af øget forbrug.

Renovation – Posten består af et boligbidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Der ses højere udgifter på 10.828 kr. en det budgetterede som følge af prisniveau og udgifter til leje af container.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringsselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Der ses en besparelse på 4.673 kr. på udgiften til forsikring.

Energiforbrug

Varme – Besparelse på 8.258 kr. grundet prisniveau, trods højere forbrug.

EI – Besparelse på 2.936 kr.

Målerpasning – udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsleder. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses at udgiften ligger under budgettet. Årsagen findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirmaer.

Der ses en besparelse i alt på 8.831 kr. som følge af besparelser på udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsartikler, modsvaret af højere udgifter til rengøringsfirma.

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

Her ses en markant besparelse på 201.219 kr. ift. det budgetterede. driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt kr. 275.456 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter (side 9, note 118). Der har været brugt 25.824 kr. mere på kontoen sæbekøb. Indtægten fra vaskeriet er 15.964 kr. højere end budgetteret. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 6.760 kr. lavere end budgetteret. Det noteres at udgifterne ikke omfatter udgifterne til evt. reparationer af anlægget, disse lovmæssigt er registreret på **drift kontoen**. Det samme er gældende for henlæggelser til vaskeriet på henlæggelseskontoen, samt el og vand på henholdsvis el- og vandkontoen.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter.

BL-kontingent (Boligselskabernes Landsorganisation) er en obligatorisk udgift for alle almene boligforeninger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

Der ses besparelser i alt på 4.770 kr. hovedsageligt pga. af mindre udgift til vagtordning.

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 til dette i mindst 20 år. Perioden der henlægges for stiger gradvist over de kommende år. Pr. 2022 skal der henlægges til 25 år, pr. 2024 skal der henlægges til 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.209.000 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 mv. – Udgifter for kr. 7.191. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0%. Derfor ekstraordinær udgift på 683.284 kr.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på kr. 8.340.729 svarende til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. Der er budgetteret med 0,0 %.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri er på kr. 140.964 og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat - Overskud/underskud afvikles over 3 år. Der indtægtsføres kr. 295.883 fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – indgået fra tidligere afskrevne fordringer 90 kr.

Årets underskud

Årets underskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat	391.424 kr.
--------------------------------	-------------

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2023/24. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 5%.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.400 m³.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 7.700 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1%.

Budgettet for indeværende år er sat til 90.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 90.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 5%.

Budgettet for indeværende år er sat 450 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 460 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 440.000 kr., og der er brugt 238.781 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 234.090 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Reparation af bord/bænkesæt

Volleybane

Reparation af kloak

Bygning, klimaskærm

Reparation af døre og vinduer

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

Maling efter syn

Gulvbehandling efter syn

Bygning, fælles indvendig

Låse, nøgler og brikker

Reparation af opvaskemaskine

Service på foldevæg i fællesrum
Tilbehør til stole i fællesrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer
Indkøb af el- og vvs-artikler
Reparation af vand- og afløbsinstallationer.
Reparation af ventilationsanlæg
Udskiftning af pumpe
Reparation af netværk
Leje af vandbehandlingsanlæg (mod kalk)
BNAA ADK-anlæg

Materiel

Diverse redskaber og værktøj
Service på plæneklipper
Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 536.000 kr. Der blev brugt 275.456 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

Bygning, klimaskærm

Trælameller i skodder, løbende udskiftning

Bygning, boliger

Persienner, løbende udskiftning
Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning
Maling-og gulvbehandling, løbende (ny ppvlinje)
Gummifuger i bad (ny ppv linje)

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum, polering af gulv
Fællesrum, udskiftning af støvsuger
Motionsudstyr: service
Service på vaskeri, årligt
Maling af cykelkælder

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Håndvaske, løbende udskiftning
Toilet, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Komfur, løbende udskiftning
Emfang, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning

Udskiftning af filtre og rensning af ventilationsanlæg
CTS, opgradering og drift
Elevatorservice og faldprøver, årligt
Udskiftning af cirkulationspumpe (ppv 2022)

Materiel

Redskaber og maskiner

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 440.000 kr., og der er pr. 9/11 2022 brugt 32.600 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 65.801 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 1.250.000 kr., der er pr. 9/11 2022 brugt 150.135 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Papirbeholder og askebægere
Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

Bygning, klimaskærm

Trælammeller i skodder, løbende udskiftning

Bygning, boliger

Persienner, løbende udskiftning
Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning
Slibning og lakering af gulve, løbende

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum, polering af gulv
Motionsudstyr: service
Fællesrum, udskiftning af inventar (småting)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Sanitet, hvidevarer og armaturer, løbende udskiftning
Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv.
Ny energimærkning
Udskift. af varmfordelingsmåler
Ventilation, udskiftning af filtre og rensning.
CTS, opgradering og drift, udgår
Service på vaskeri, årligt
Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Redskaber og maskiner

Bestyrelsen ønsker julevagt

Ad 5. Nyinvesteringer 2023/24

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

Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Driftslederen informerede om kollegiets energiaftale.

Ad 7. 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 vender tilbage med, hvornår der afholdes afdelingsmøde.

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. 15:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt d. 17.11.2022/dbs