



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 15. november 2023 kl. 8.30

Til stede: Freja
Andreas
Jonas
Anna-Christine

Fraværende: Konstantinos
Nikolaj

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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

Forperson	Freja
Næstforperson	Andreas
Kasserer	Nikolaj
Menigt medlem	Konstantinos (fællesrumsansvarlig)
Menigt medlem	Jonas (repræsentantskabsmedlem)
Suppleant	Anna-Christine
Suppleant	Tobias

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Jonas er udpeget som kollegiets repræsentant til Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 1.051.308 kr. Dette skyldes primært en besparelse på nettokapitaludgifter, vand, varme og renholdelse og vedligeholdelse.

I årets regnskab er der mange udgifter, som er ramt mere "ved siden af" end i et normalt regnskabsår. Det skyldes, at I har fået tilført de nybyggede boliger, og det er altid vanskeligt at ramme de rigtige tal i for helt nye boliger. Selvom vi tager udgangspunkt i andre lignende boliger mm., så bliver det aldrig helt rigtigt.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.293.362 kr. til 9.385.428 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og indbetaling til lån. Samt rentebidrag og ungdomsboligbidrag. Der har været lavere udgifter, som følge af at nybyggeriet har haft 3 mdr.'s afdragsfrihed. Der var budgetteret med normal betaling i alle måneder.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Væsentlig besparelse på 68.505 kr. som følge af lavere priser og mindre forbrug.

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

Udgifterne er 21.677 kr. lavere end det budgetterede, hvilket skyldes tilførslen af nybyggede boliger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige. Der ses lidt lavere udgifter.

Varme – Væsentlig besparelse på 36.752 kr. i forhold til det budgetterede, som følge af lavere priser og på trods af højere forbrug.

EI – der er en besparelse på 61.926 kr. ift. det budgetterede som følge af lavere priser end budgetteret, samt lidt mindre forbrug.

Administrationsbidrag - Der er indbetalt 644.927 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.

Skejbyparken har i 2022/23 haft lejetab på 173.397 kr., som er blevet dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond, dvs. at lejetabet ikke har været en reel udgift i jeres regnskab.

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 er en besparelse på 82.322 kr., primært som følge af lavere udgifter til rengøringsfirma, samt mindre besparelser på udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er en besparelse på 258.612 kr. i forhold til budgettet. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt kr. 890.827 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 8.483 kr. mindre på kontoen sæbekøb, som skyldes sæbebeholdning på lager. Indtægt fra vaskeriet er 122.675 kr. Forskellen mellem indtægter og udgifter skyldes, at vaskeriet skal betale dets forbrug af el, vand og varme samt reparation af maskiner og henlæggelser til nye maskiner mm.

Andel i fællesfaciliteters drift - Abonnement til Bolignet Aarhus.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter. BL-kontingent er et obligatorisk bidrag der betales af alle almene boligforeninger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

Diverse udgifter er en mindre økonomisk reserve, som står til rådighed for ejendomsfunktionæren.

Der er en besparelse på 6.011, primært grundet besparelser på beboerfaciliteter. Der er dog en mindre besparelse på 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 de kommende 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.549.000 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 173.397 kr. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Renter – i forbindelse med byggesagen er der en renteudgift på 2.538 kr.

Årets overskud

Årets overskud udgør 1.051.308 kr., som bliver overført til "resultatkontoen".

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.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 8.537.915 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der er op nået en forrent på 0,25 % mod de budgetterede 0,0 %, hvilket har givet en indtægt på 23.348 kr.

Andre ordinære indtægter

Drift af fællesvaskeri - indtægten på 122.675 kr. skal ses i sammenhæng med udgifterne. Overordnet set er der overskud ift. driften af vaskerianlægget.

Overført til opsamlet resultat - Der indtægtsført overskud fra tidligere år, lydende på kr. 226.213 kr.

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 16%

Budgettet for indeværende år er sat til 6.500 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 6.500 m³

El

En besparelse i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 170.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 170.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 600 MWh.

I forbindelse med udskiftning af vinduer forventes der en besparelse på varmemeforbruget

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 563.500 kr., og der er brugt 304.888 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 215.012 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Grønt vedligehold

Kloakreparationer

Grunderejerforening

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre

Bygning, boliger

Rengøring efter syn

Malerarbejde efter syn

Gulvreparation efter syn

Bygning, fælles indvendig

Låse og nøgler

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer

Indkøb af el-artikler

Reparation af vand- og afløbsinstallationer

Reparation af ventilation

Reparation af vaskemaskiner og tørretumblere

Reparation af toiletter

Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange.

Reparation af elevatorer samt service.

ADK og Miele abonnement

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.100.000 kr. Der blev brugt 890.826 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægninger i terræn, vedligehold

Belægning P-pladser

Udendørs spil/sport

Storskraldsskur, rep.

Beplantning: Beskæring plantning, klipning

Bygning, klimaskærm

Faldsikring på alle tage

Vinduer og franskedøre, udskiftning

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser

Malerbehandling af værelser

Maling til beboerne

Badeværelser, inventar, gerigter mv.

Bygning, fælles indvendig

Pulterumsdøre

TV, video, musikanlæg

Fællesrum: Inventar

Fællesrum: Persiener/gardiner

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagedløb: Vedligehold

Fugtmålere i bunden af skakter

Udsk. af ventiler i installationsskakt

Teknikrum: Veksler, pumper og automatik

Brusesæt, løbende udskiftning

Toilet, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Energimærkning

Ventilationsanlæg udskiftes

Vaskemaskiner og tørretumblere, leasing

Elevator: Ombygning af 1 stk.

Elevatore: Faldprøver, service og rep.

Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum

Materiel

Værktøj og maskiner

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 350.000 kr., der er pr. 14/11.2023 brugt 139.101 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 52.143 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 2.002.000 kr. udover overførte arbejder fra tidligere, Der er pr. 14/11 2023 brugt 975.154 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold Beplantning: Beskæring plantering, klipning
Bygning, klimaskærm	Facader: Rep. og vedligeholdelse Vinduer og franskedøre, udskiftning, overført
Bygning, boliger	Badeværelser, inventar, gerigter mv. Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne
Bygning, fælles indvendig	Trappeopgange: vægge og træværk males
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum Fælleshus: Opvaskemaskine Elevatorer: Faldprøver, service og rep.
Materiel	Brandmateriel Græsklipper, udgår

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen 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.

Mødet sluttede kl. 10.00.

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt d. 20.11.2023/dbs