



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 7. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Per
 Vince
 Sebastian

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, administrationschef Diana Jørgensen 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.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Per
Næstforperson Vince
Kasserer Sebastian

Suppleant Levente
Suppleant Gustav

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Per er udpeget og deltager 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 opsparing (kollegiets henlæggelser) har opnået en markant lavere forrentning end vi havde budgetteret med, og så har der været højere udgifter til vedligehold. Underskuddet er på 157.559 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

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser. Der har været en besparelse på 7.771 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – udgiften er som budgetteret.

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 14.859 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 et merforbrug på 20.036 kr.

El – elpriserne har været højere end budgetteret i perioden, og det har ført til et merforbrug på 31.761.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

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 forbedrin-

ger 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. Derudover indeholder denne post også skadedyrsbekæmpelse. Der er et merforbrug på 5.137 kr. i forhold til det budgetterede.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften overstiger de budgetterede med 8.920 kr.

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 der også skal betales for den brugte andel af el, vand og varme i vaskeriet.

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. 847.000. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver fordelt på alle beboere uanset, hvornår de bor på kollegiet.

Ekstraordinære udgifter

Ingen ekstraordinære udgifter.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – huslejen for at bo på kollegiet bliver fastsat i budgettet, og den vil være gældende for et år af 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 57.629 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 85.718 kr.

Der er samtidig tilført 223.145 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning.

Andre ordinære indtægter

Indtægt fra fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgiften, se note 118.

Årets underskud

Året har givet et underskud på 157.559 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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.050 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 2.050 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 48.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 48.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en merudgift på 7 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 225 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 225 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 69.000 kr., og der er anvendt i alt 77.920 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 34.093 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde og vinterbekæmpelse.

Bygning, klimaskærm

Reparationer af vindue.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, reparation af vinduer og døre, rengøring efter syn. Maling. Beløb, der opkræves

ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Bordtennisbord og papirholder

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.

Materiel

Værktøj og brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 847.000 kr. Der er anvendt ca. 541.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Grønt arbejde
Renovering af affaldsø
Pumpeservice

Klimaskærm

Ny cylinder til skur

Bolig

Maling af 8 boliger (ved fraflytning efter behov)
Lakering af 2 gulve
Nye klinker på 4 badeværelsesgulve
Nye bruseforhæng

Fælles indvendig

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

Udskiftning af 5 køkkenarmaturer
Udskiftning af 12 brusearmaturer
Nye udvendige lamper
2 nye køleskabe
2 nye emhætter
El og vvs til nyt badeværelse

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 75.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 15.300 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.073 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 503.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 72.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Nyt hegn ved affaldsø
Klimaskærm	Nye vinduer på gårdside
Bolig	Maling af 1 bolig (ved fraflytning efter behov) Lakering af 1 gulv (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)
Fælles indvendig	Nye sofaer og reol i fællesrum
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet (afsat 3 stk.) Udskiftning af 2 brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) Nye køleskabe (afsat 2 stk.) Rensning og justering af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Badeværelser

Der er udført 44 badeværelser af i alt 57 lejermål.

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 27. november 2024.

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. 9.25

Referent: Karin Bank Lindberg/Diana Jørgensen

Referat sendt den 07.11.2024/dbs