



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Rosensgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 11. november 2023 kl. 8.30

Til stede: Aske

Fraværende: Viktor
Gunvor

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen og varmemester Søren Stein.

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.

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Gunvor
Næstforperson Aske
Kasserer Viktor

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er udpeget en deltager til Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et overskud på 38.083 kr.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

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 – Er udgift til sammensat af et bidrag pr. bolig og en pris pr. tømning.

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 opsat pr. 7/10- 2022.

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 boligorganisationens 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.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten

som findes under Ordinære Indtægter.

Overskuddet skal dække forbrug af vand og el samt reparation og henlæggelse til udskiftning.

Diverse udgifter – Bestyrelsen har besluttet, at der budgetteres med 4.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Derudover er det udgift til ejerforeningen og BL-kontingent.

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 de næste 25 år. Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en rente på 0,25 %. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med 0,25 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %.

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.

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

Boliginspektøren 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 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.750 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 1.700 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 45.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat på 43.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 19 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 16 % ift. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 140 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 135 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 83.000 kr., og der er anvendt i alt 84.842 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 27.885 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Renholdelse af fællesområder samt grønt arbejde.
Bygning, klimaskærm	Fjernelse af graffiti.
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 inkl. ny indslukker.
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 703.000 kr. Der er anvendt 1.103.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Reparation af murværk Maling af facade mod baggård
Bolig	Maling af 13 boliger (ved fraflytning efter behov) Renovering af 2 badeværelser (afsat 3 om året)
Fælles indvendig	Nye trappebelægnings og renovering af opgange
Tekniske installationer	Udskiftning af 4 komfurer Udskiftning af 5 køleskabe

Opvaskemaskine i fællesrum
Udskiftning af 5 køkkenarmaturer
2 nye emhætter
Udskiftning af brusearmatur
El og vvs til nye badeværelser

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 83.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 20.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.236 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 663.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 477.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Etablering af hæk

Klimaskærm

Rensning af tagrender

Bolig

Maling af bolig (ved fraflytning efter behov)

Udskiftning af pergogulv

Renovering af 3 badeværelser

Nye indgangsmåtter

Fælles indvendig

Beløb til fællesrum (Belysning)

Tekniske installationer

Udskiftning af 2 komfurer

Udskiftning af køleskab

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af 2 køkkenarmaturer

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

El og vvs til nye bad

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Vaskeri

Søren indkøber kasse til "glemt tøj".

Fællesrum

Bestyrelsen kontakter Søren i fht. ny belysning i fællesrum.

Bestyrelsen kontakter Karin i fht. indkøb af reol og sofa. Bestyrelsen kan evt. få inspiration på Danbos hjemmeside, hvor vi har en indkøbsaftale.

Nye investeringer 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.

Mødet sluttede kl. 9.25

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper P. Hansen

Referat sendt den 23.11.2023/dbs