



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Mejlgade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 29. oktober 2024 kl. 8.30

Til stede: Sarah
Laura
Malene

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Helle W. Olesen og Laura Lykke Jensen samt 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 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Sarah
Næstforperson Laura
Kasserer Malene

Fællesrumsansvarlig Louise Emma

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Sarah er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på 96.653 kr.

Regnskabet er påvirket af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke.

Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte blandt andet følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 622.083 kr., så de samlede henlæggelser nu er på 1.906.352 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker ydelser vedr. afviklede prioriteter – udamortiserede lån – Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadigvæk, hvor 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er en øget udgift som følge af prisstigninger samt højere forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er steget til indsamling og genanvendelse, i forhold til budgetteret.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, sidste gang i 2017.

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.

Energiforbrug

Varme – Øget udgift som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

EI – Øget udgift som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. 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 boligorganisationsafdelinger 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. Posten indeholder desuden beløbet til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 461.000 kr., og der er brugt 318.296 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Særlige aktiviteter – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

Der er øget udgift til leasing af vaskeri, som forårsager underskud på drift af fællesvaskeri.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Besparelsen på diverse udgifter skyldes at der er brugt mindre på beboerfaciliteter.

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 20 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 930.000 kr.

Fra 2022 skal der henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

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

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Forbedringslån.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne.

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. I følge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 27.419 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 106.171 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 – Her er indtægten fra fællesvaskeri 33.448 kr. Der var budgetteret med 32.000 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedrørende tidligere år – Indtægt på 525 kr. indgået på tidligere afskrevne fordringer.

Årets underskud

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

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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.750 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås øget til 1.800 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 16 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 49.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 46.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 9 % i fht. det budgetterede.

Budgettet for indeværende år er sat til 195 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 190 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 95.000 kr., og der er anvendt i alt 97.149 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 22.213 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

| | |
|---|--|
| Terræn | Vinterbekæmpelse. Grønt arbejde. |
| Bygning, klimaskærm | Reparation af vindue og dørpumpe. |
| Bygning, boliger | Tømmerreparationer. 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 | Service på brandmateriel. |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Reparation af vand-, el-, ventilation- og faldstammeinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. |
| Materiel | Redskaber og værktøj. |

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for kr. 461.000. Der er anvendt 318.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

| | |
|-------------------------|--|
| Terræn | Markeringssøm |
| Klimaskærm | Rensning af tagrender Nye veluxvinduer i baghus |
| Bolig | Maling af 14 boliger (ved fraflytning efter behov) |
| Fælles indvendig | Ingen planlagte arbejder |
| Tekniske installationer | Udskiftning af 1 toilet Udskiftning af 2 håndvaskarmatur Udskiftning af 1 brusearmatur 1 nyt køleskab (afsat 3 stk.) 1 ny ovn (afsat 2 stk.) |

Nye stikkontakter i 10 lejemål
Udskiftning af 2 køkkenarmatur
Nye badeforhæng

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 97.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 12.689 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.223 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 957.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 145.500 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Der er planlagt arbejder for i alt kr.

Terræn

Vedligehold af grønne arealer

Maling af cykelskure samt udskiftning af råd i træværk

Klimaskærm

Vedligeholdelse af facader og tagrender

Bolig

Maling af 1 bolig (ved fraflytning efter behov)

Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)

Renovering af badeværelse nr. 5-7 (ca. 5 om året)

Fælles indvendig

Beløb til møbler

Tekniske installationer

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

2 nye køleskabe (afsat 3 stk.)

Nye komfurer (afsat 2 stk.)

Ny porttelefon

El og vvs til nyt badeværelse

Materiel

Ingen planlagte arbejder

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 3. december 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. 09:15

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle W. Olesen

Referat sendt den 29.10.2024/dbs