



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørreport Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 1. november 2024 kl. 12.00

Til stede: Valdemar
 Cecilie

Fraværende: Sara

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Laura Lykke Jensen samt 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 Sara
Kasserer Cecilie
Menigt medlem Valdemar

Suppleant Ruth
Suppleant Marie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 45.559 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 bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Beløbet er uændret. Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadig. 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 går til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er en øget udgift som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr.

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). 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 samt øget forbrug.

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

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

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. Udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret. Der har været en besparelse på udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

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

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter gennemgangen af regnskabet.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 245.591 kr. mod de budgetterede 337.000 kr. Posten dækkes af de opsparede midler I har. Driftslederen vil gå lidt i dybden med, hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten, som findes under ordinære indtægter. Der har været en besparelse på drift af vaskeri samt færre indtægter end budgetteret.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter (penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer) og BL-kontingent (BL- Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer. Det er obligatorisk for Kollegiekontoret at være medlem af BL. Beboere har også mulighed for at søge faglig rådgivning hos BL og Dansk Erhverv.

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. Der er i regnskabsperioden henlagt 315.000 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

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgifter til lån fra 2001, som blev optaget i forbindelse med renovering af facader, badeværelser, køkkener m.m. Dertil kommer udgifter til lån fra 2020 i forbindelse med renovering af tag og vinduer. Øget udgift hertil som følge af stigende rente på statslån til

forbedringsarbejde.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – 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 14.008 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 54.239 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri.

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. Nedenstående forbrug vedrører udelukkende fællesområder. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 41 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 90 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås øget til 110 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 13.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 13.000 kWh.

Varme

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 40 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er øget med 35 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 20 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås øget til 25 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 54.000 kr., og der er anvendt i alt 58.607 kr. Der har været indtægter fra syn på 3.934 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Saltning. Rensning af riste og brønde.
Bygning, klimaskærm	Reparation af dør samt lampe.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse samt rengøring efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendigt	Service vedr. brandudstyr.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af varme, vand, elinstallationer og hårde hvi- devarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer.
Materiel	Ingen udførte arbejder

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 337.000 kr., og der er anvendt i alt 245.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Pumpeservice
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 5 boliger Nye persienner Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Nyt gulv i fællesrum
Tekniske installationer	5 nye emhætter Udskiftning af 2 komfurer Udskiftning af 5 brusearmaturer 2 nye blandingsbatterier i køkken Ny pumpe og varmestyring Nye elmålere i alle lejemål
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 56.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 8.500 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 906 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 199.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 19.400 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Vedligeholdelse af ydermure
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Maling af fællesarealer
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken Ventilationsanlæg renses og justeres Bruseforhæng
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

Ad 5. Evt.

Mødet sluttede kl. 12.40

Referent: Karin Bank Lindberg/Laura Lykke Jensen

Referat sendt den 04.11.2024/dbs