



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Åpark Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 8. november 2024 kl. 8.30

Til stede:

- Mark
- Mette
- Thomas
- Robert
- Lærke
- Sine (suppleant)

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Søren Bramsen.

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	Mark
Næstforperson	Mette
Kasserer	Robert
Menigt medlem	Thomas
Menigt medlem	Vakant
Suppleant	Amalie

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Mette er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 540.686 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:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.268.426 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 19.205.140 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Besparelse som følge af lavere rente på tilpasningslån.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der er brugt ca. 16.791 kr. mere end budgetteret, som følge af prisstigninger, som modsvares af mindre forbrug.

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften er ca. 36.882 kr. er større end budgetteret.

**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. Udgiften til forsikring er 8.704 kr. større end budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – Udgiften til varme er stort set det samme som det budgetterede beløb.

**El** – Udgiften er ca. 66.041 kr. er større end budgetteret grundet prisstigninger på trods af lavere forbrug.

**Målerpasning** – Udgiften dækker dataopsamling og WEB-opdatering.

### **Bidrag til boligorganisationen**

**Administrationsbidrag** - Der er indbetalt ca. 780.964 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.

## **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. Udgiften er 14.161 kr. mindre end budgetteret i alt på grund af mindre udgift til rengøringsartikler og rengøringsfirma (side 8, note 114).

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften er stort set som budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 1.674.694 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som kan ses i noten til 118. Der er brugt 21.873 kr. på indkøb af sæbe (side 9, note 118). Det er 21.873 kr. mindre end budgetteret. Det skyldes at der har været større mængde sæbe på lager fra sidste års indkøb. Indtægt fra vaskeriet er stort set som budgetteret. Samlet set er indtægterne fra vaskeriet 160.885 kr. Denne sum skal dække vaskeriets reparationer og henlæggelser samt dets forbrug af el, vand og varme.

**Diverse udgifter** – Indeholder bl.a. udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter, (penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer) og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Udgiften er stort set som budgetteret.

## 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 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der er i regnskabsperioden henlagt 3.570.000 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. De samlede henlæggelser skal svare til 357 kr. pr. lejemål. I år bogføres 3.328 kr. som tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved fraflytninger** – Der har i år været tab på kr. 4.981 som dækkes af kollegiets henlæggelser.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været lejeindtægt på 12.153.708 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Ifølge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 236.423 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 915.459 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** – Indtægten fra fællesvaskeri på ca. 189.542 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt.

## 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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

### Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 10.500 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 10.500 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.  
Budgettet for indeværende år er sat til 162.000 kWh.  
Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 158.000 kWh.

### **Varme**

Et merforbrug i forhold til budgettet på 5 %.  
Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 13 % i forhold til budgettet.  
Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.  
Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 570 MWh.

## **Almindelig vedligeholdelse**

Budgettet var på 575.000 kr., og der er anvendt i alt 576.530 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 74.310 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Glatførebekæmpelse. Grønt arbejde. P-kort.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Gennemgang af faldsikring. Reparation af vindue.
<b>Bygning, boliger</b>	Bruseforhæng. Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Reparation af garderober. Maling ved behov ved fraflytning. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Skilte
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Service og reparationer på elevator, ventilation, varslingsanlæg, sikkerhedsbelysning samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Reparation af sanitet. Reparation af hårde hvidevarer og tekniske installationer samt indkøb af vvs og el artikler.
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj. Brændstof.

## **Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)**

Der var planlagte udgifter for 2.032.000 kr. Der er anvendt 1.675.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skråninger Etablering af nye affaldsfraktioner
Klimaskærm	Nye facadeplader Ny dør i bygning 5

Bolig	Afslibning og lakering af 24 gulve ved fraflytning Malerbehandling af træværk i 57 lejligheder Indkøb af badeforhæng og persiener Nye fuger i bad i 6 lejemål Opsætning af affaldsspande i alle lejemål
Fælles indvendig	Nye borde til fællesrum Nyt køleskab i fælleskøkken Service på brandmateriale
Tekniske installationer	Udskiftning af blandingsbatterier 5 nye Køleskabe 2 nye toiletter 4 nye kogezone Ny ovn Nye dørpumper Ny emhætte Vedligeholdelse af ventilationsanlæg Elevatorservice
Materiel	Ny stige

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 585.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 140.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 16.681 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 1.866.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 182.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skråninger
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder

Bolig	<b>Afslibning og lakering af 2 gulve ved fraflytning efter behov</b> <b>Malerbehandling af træværk i 12 lejligheder</b> <b>Nye fuger i bad i 6 lejemål</b>
Fælles indvendig	Gulv poleres
Tekniske installationer	<b>2 nye køleskabe</b> <b>Ny ovn</b> <b>Løbende udskiftning af blandingsbatterier</b> Løbende udskiftning af emhætter Nye vaskemaskiner og tørretumblere <b>Vedligeholdelse af ventilationsanlæg</b>
Materiel	Ingen planlagte arbejder

### **Julevagt**

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

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

## **Ad 5. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 9. december 2024.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden 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. 9.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 12.11.2024/jb