



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 3. november 2022 kl. 8.30

Til stede: Christian
Mikkel

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, teamleder Susanne Laursen og varmemester Henrik Jensen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Jesper
Næstforperson	Dorothea
Kasserer	Mikkel
Menigt medlem	Laura
Menigt medlem	Christian
Suppleant	Laura
Suppleant	Cecilie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Mikkel er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat blev et underskud på 524.454 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug
- Besparelse på varme, som følge af lavere forbrug og lavere priser
- Besparelse på rengøringsfirma og rengøringsartikler
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse
- Færre udgifter til sæbekøb
- Merudgift til el som følge af højere forbrug og højere priser
- Negativ forrentning af midler i fællesforvaltning med -4,79%, mod budgetteret + 0,0%.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er formindsket med 2.023.722 kr. til 12.778.953 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefondens og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfondens bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter på konto 204.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Kollegiets forsikringer udbydes i licitation hvert 5. år, og der er skiftet til

Gjensidige pr. 1. august 2017. Aftalen er forlænget med 1 år til 2023.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og projekt- og driftsledere. Beløbet indeholder desuden udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale (beboer) og rengøring af fællesarealer. Der er en samlet besparelse på 52.049 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 33.229 kr. mindre end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 3.284.622 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Udgiften til køb af sæbe til vaskeri er lavere end budgetteret, indtægten fra vaskeri er 108.700 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning. Der er en merudgift på 4.310 kr., som følge af større udgift til vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 20 år. Fra 2022 skal der kigges 25 år frem.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 2.354 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.030.715 kr.

Tab ved lejeledighed mv. – der har i årets løb været enkelte ledige lejemål, den manglende indtægt dækkes af dispositionsfonden, posten er på 11.015 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -4,79 % svarende til en udgift på 777.601 kr.

Ydelse vedr. driftsstøttelån – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Løn til indfrielse af statslån afdrages over maksimalt 30 år.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 7.775.876 kr. svarende til det budgetterede.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 108.700 kr.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen, 71.873 kr.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2023/24. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %. (5.936 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 6.600 m³.

Budgettet for 2023/2024 foreslås sat til 6.600 m³.

El

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 7 %. (150.479 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 140.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås sat til 140.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %. (535 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås sat til 560 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 420.000 kr., og der er anvendt i alt 386.771 kr. heri indeholdt indtægter på 116.679 fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Vedligeholdelse af grønne områder Rep af undergrund og ny tromle Robotservice
Bygning, klimaskærm	Rep af tag Mindre tømrerarbejde Nye baldakiner til D og E
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring og maling efter syn Overfladebehandling af gulve Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Overvågning af brandanlæg Service brandmateriel Indbrudssikre VM-depot Rep af låge ved cykelparkering
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-installationer Reparation af toiletter Reparation af køleskabe Reparation af komfurer Reparation af vaskemaskine og tørretumbler Reparation af opvaskemaskine Reparation af blandingsbatterier Indkøb af el-artikler Vand- og afløbsinstallationer Service og udkald på brandalarmanlæg Service på skydeport Reparation af ventilationsanlæg ADK (Adgangskontrol).

Rensning af afløb i terræn
Regntønder

Materiel

Redskaber og værktøj
Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 2.672.000 kr., og der er anvendt i alt 3.284.622 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn

Vedligeholdelse af grønne områder
Nyt hegn ved parkeringspladsen

Bygning, klimaskærm

Renovering af svalegang omkring fælleshuset (fortsætter i 2022/2023)

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve
Maling indvendigt.
Belægning på beton trapper
Ny køkkener i dubletter (fortsætter i 2022/2023)

Bygning, fælles indvendig

Indkøb af møbler
Stemning af klaver

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af brusere og armaturer
Udskiftning af håndvaske
Service af ABA-anlæg
Service af sprinkleranlæg
Service af ventilationsanlæg

Materiel

Intet

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 4. november brugt 67.226 kr. Der har været indtægter ved syn på 39.185 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

Budgettet er på 1.680.000 kr. der er pr. 4. november brugt 937.019 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Vedligeholdelse af grønne områder Supplering/ombygning af affaldscontainere Udskiftning af nedgravede affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Renovering af svalegang (fortsat fra 2021/2022) Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer udskiftes
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve, laminat i dublet køkken (1b) Nye køkkener i dubletter (fortsat fra 2021/2022)
Bygning, fælles indvendig	Intet planlagt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Wc, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold Energimåler til varme 14 B Tørretumbler Miele T6200, efter behov Udskiftning af inverter til solcelleanlæg Vaskemaskiner, Miele WS5426, efter behov Batteriskift i fugtsensorer 14 B Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E
Materiel	Intet planlagt

Ad 5. Nyinvesteringer 2023/24

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

Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Driftslederen informerede om kollegiets energiaftale.

Vi er pt. tilmeldt til og med 2027, hvor der hvert år tillægges et nyt år, efter aftale. Det betyder at Energi Danmark køber el hjem til og med 2027 når det er billigst. F.eks. så er 95 % af el til 2023 købt i 2018 til en samlet pris på ca. 2 kr./kWh. inkl. afgifter. Der kommer så en mindre +- pris pr. måler, da de bruger strøm både nat og dag. Hvis en måler har en ekstrapris på 20 øre, er det i den høje ende.

Ad 7. 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.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30. november 2022.

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. 10.15

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 14.11.22/jb