



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 9. november 2023 kl. 12.00

Til stede: Thea
 Sebastian

Fraværende: Bertil (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen og 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 2022/23
4. Aktuel drift 2023/24
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Thea
Næstforperson	Bertil
Kasserer	Sebastian
Suppleant	Kenneth
Suppleant	Astrid

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Sebastian er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den

11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på kr. 37.091.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med kr. 302.947, og udgør nu kr. 3.779.706

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Marginal besparelse på udgiften, kr. 727

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Udgiften til renovation overstiger budgettet med kr. 1.135

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.

Der ses en besparelse på kr. 2.347, hvilket primært er pga. lavere prisniveau og opsigelse af glasdækning.

Energiforbrug

Varme – udgiften til varme andrager kr. 143.504, hvilket overstiger det budgetterede med kr. 1.186.

El – Udgiften til el andrager kr. 98.355, hvilket overstiger budgettet med kr. 5.364. Årsagen er primært et højere prisniveau.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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. Derudover indeholder denne post også skadedyrsbekæmpelse. Udgiften er stort set som budgetteret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften overstiger de budgetterede med kr. 4.525. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der er kr. 302.995, og der var budgetteret med udgifter på 330.000 kr. Udgiften dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet; note 118 viser dette. Udgifter til drift af vaskeri andrager kr. 18.436, hvilket overstiger budgettet med kr. 5.424. Selve driften af vaskeriet falder under budget, men udgiften til sæbekøb overstiger det budgetterede.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening).

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 denne regnskabsperiode henlagt kr. 740.000

Fra 2022 skal 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.

Ekstraordinære udgifter

Ingen ekstraordinære udgifter.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne. Indtægten fra husleje andrager kr. 1.982.246.

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 0,25%, der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

Andre ordinære indtægter

Indtægt fra fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri andrager kr. 31.548, hvilket overstiger budgettet med kr. 1.548. Indtægten skal ses i sammenhæng med udgiften.

Overført fra opsamlet resultat – ingen indtægt fra tidligere års resultater.

Årets underskud

Når der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud 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 2024/25. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.050 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 2.050 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 48.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 48.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en merudgift på 71% ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 230 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 225 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 69.000 kr., og der er anvendt i alt 73.525 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 34.093 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde og saltning.

Bygning, klimaskærm

Reparationer af vindue, zinkinddækning samt tag.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, reparation af vinduer og døre, rengøring efter syn. Maling. Beløb, der opkræves

ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Strygejern og strygebræt.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.

Materiel

Værktøj og brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 330.000 kr. Der er anvendt ca. 303.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Pumpeservice

Klimaskærm

Rensning af tagrender

Bolig

Maling af 14 boliger (ved fraflytning efter behov)
Lakering af 3 gulve
Nyt badeværelse

Fælles indvendig

Nyt gulv i fællesrum
Maling af fællesrum og ny belysning
Nyt anlæg i fællesrum

Tekniske installationer

2 nye emhætter
Udskiftning af 8 brusearmaturer (afsat 3 stk.)
Udskiftning af håndvask
Udskiftning af 2 håndvaskarmaturer
Udskiftning af 3 køkkenarmaturer
2 brusesæt i badeværelse
3 Nye køleskabe
1 ny ovn
Gennemgang af varmesystem inkl. nye cirkulationsventiler

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 69.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 18.800 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.285 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 847.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 105.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Grønt arbejde Renovering af affaldsø
Klimaskærm	Udskiftning af vinduer mod gård
Bolig	Maling af 3 boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af 1 gulv (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulv (afsat 2 stk.) Nye bruseforhæng
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Udskiftning af 2 køkkenarmaturer Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af 2 brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) Nyt køleskab (afsat 2 stk.) El og vvs til nyt badeværelse
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Askebæger

Birgitte fjerner udendørs askebæger.

Affaldssortering

Karin udsender varsel i fht. nye affaldsspande.

Badeværelser

Der er udført 40 badeværelser af i alt 57 lejemål.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen 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.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 16. november 2023.

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. 13.10

Referent: Karin Bank Lindberg/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt den 09.11.2023/dbs