



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Svane Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 6. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Harry  
Florian

Fraværende: Julius

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen og økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Uffe Rask

### 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	Harry
Næstforperson	Julius
Kasserer	Florian
Suppleant	Anusan
Suppleant	Stine
Suppleant	Luna
Suppleant	Mathilde
Suppleant	Sophie
Suppleant	Stine

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de ikke har udpeget en som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 344.964 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 2.710.276 kr. De samlede henlæggelser er nu 17.732.953 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Renovation** – Posten består af et boligbidrag pr. bolig samt en pris for tømning. Der har været øget boligbidrag samt øget udgift til indsamling og genanvendelse.

**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** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**EI** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Målerpasning** – Udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

**Administrationsbidrag** - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsleder. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses at udgiften ligger over budgettet. Årsagen findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 rengøringsartikler og rengøringsfirmaer.

Der har været øgede udgifter til varmemesteren og færre udgifter til rengøringsartikler samt rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 438.719 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

**Drift af fællesvaskeri** – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter.

**Diverse udgifter** – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter.

BL-kontingent (Boligselskabernes Landsorganisation) er en obligatorisk udgift for alle almene boligforeninger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

## 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 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.

**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

**Tab ved lejeledighed mv.** – Udgifter for 2.372 kr. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

**Tab ved fraflytninger** – Der har i år været et tab på 12 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

## Ordinære indtægter

**Almene ungdomsboliger** – Der har været en lejeindtægt på 8.579.251 kr. svarende til det budgetterede.

**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 212.509 kr., hvilket svarer til en forretning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 822.862 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 skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Der er et overskud på driften af vaskeri. Overskuddet skal dække forbrug af vand og el samt reparation og henlæggelse til udskiftning.

**Overført fra opsamlet resultat** – Afvikling af overskud fra tidligere år på 6.344 kr.

## Ekstraordinære indtægter

**Korrektion vedr. tidligere år** – Varmeopgørelser fra tidligere år.

## 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.

## It- og antenneregnskab

Overskuddet på 1.787 kr. overføres til det kommende budget.

## 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 blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1%.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.700 m<sup>3</sup>.  
Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 7.700 m<sup>3</sup>.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 6%.  
Budgettet for indeværende år er sat til 90.000 kWh.  
Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 90.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 1%.  
Budgettet for indeværende år er sat 450 MWh.  
Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 450 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 440.000 kr., og der er brugt 387.178 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 268.606 kr.  
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning  
Service på robotklipper  
Rep. af affaldsbeholder  
Ændring af kantsten ved affaldsøer  
Bord/bænke rep.

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer  
Reparation af trappe  
Reparation af facade

### Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse  
Rengøring efter syn  
Maling efter syn  
Gulvbehandling efter syn  
Reparation af indvendige vægge

### Bygning, fælles indvendig

Service på fitness  
Reparation af indvendig dør

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer  
Indkøb af el- og vvs-artikler  
Reparation af vand- og afløbsinstallationer.  
Reparation af ventilationsanlæg  
Reparation af toiletter  
Reserve dele til Hårde hvidevarer  
Reparation af vaskemaskiner

Reparation af elevatorer  
Leje af vandbehandlingsanlæg (mod kalk)  
BNAA ADK-anlæg

## Materiel

Diverse redskaber og værktøj  
Service på plæneklipper  
GPS til plæneklipper  
Benzin

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

Der var planlagt udgifter for i alt 1.590.000 kr. Der blev brugt 438.719 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

## Terræn

Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb  
Fællesgrill  
Pylon oversigtsskilt  
**Grønt arbejde: beskæring, klip mv.**

## Bygning, klimaskærm

Trælameller i skodder, løbende udskiftning

## Bygning, boliger

**Slibning og lakering af gulve, løbende**  
**Maling af lejligheder**  
**Persiener, løbende udskiftning**  
**Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning**  
Badeværelse, inventar løbende udskiftning

## Bygning, fælles indvendig

Inventar til varmemesterkontor  
Fællesrum, polering af gulv  
Udskiftning af Vaskemaskiner, (leases)  
Udskiftning af tørretumbler, (leases)  
**Motionsudstyr: service og udskiftning**  
**Komfur, løbende udskiftning**  
**Køleskabe, løbende udskiftning**  
Opvaskemaskine i fælleskøkken  
Emfang, løbende udskiftning  
Service på vaskeri, årligt

## Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagrender og nedløbsrør, vedligehold  
Fællesrum, lamper  
**Håndvaske, løbende udskiftning**  
**Toilet, løbende udskiftning**  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning  
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Ny energimærkning  
**Ventilation, service af filtre og rensning.**  
Udskiftning af ADK  
**Elevatorservice og faldprøver, årligt**

## Materiel

Redskaber og maskiner

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 450.000 kr., og der er pr. 6/11 2024 brugt 39.370 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 58.171 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 under punktet Råbalance.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.449.000 kr., der er pr. 6/11 2024 brugt 55.098 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

## Terræn

Papirbeholder og askebærer  
**Grønt arbejde: beskæring, klip mv.**

## Bygning, klimaskærm

Trælameller i skodder, løbende udskiftning

## Bygning, boliger

**Slibning og lakering af gulve, løbende**  
**Maling af lejligheder**  
Persiener, løbende udskiftning  
Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning  
Badeværelse, inventar løbende udskiftning

## Bygning, fælles indvendig

Fællesrum, polering af gulv  
Motionsudstyr: service  
Service på vaskeri, årligt  
Malerbehandling af udhæng samt remme

## Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaske, løbende udskiftning  
**Toilet, løbende udskiftning**

Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Komfur, løbende udskiftning  
**Køleskabe, løbende udskiftning**  
Emfang, løbende udskiftning  
Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv.  
Udskiftning af filtre og rensning.  
**Elevatorservice og faldprøver, årligt**

## **Materiel**

Redskaber og maskiner

Bestyrelsen ønsker julevagt.

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

## **Ad 5. Evt.**

Bestyrelsen oplyste at de vender tilbage, når de har fundet en dato hvor de afholder afdelingsmødet.

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. 9:35

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 11.11.2024/jb