



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Skelager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 14. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Tobias
Emma
Oscar
Marcus
Nickolaj
Kasper (suppleant)

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal varmemester Flemming Nielsen.

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	Tobias
Næstforperson	Emma
Kasserer	Nickolaj
Menigt medlem	Oscar
Menigt medlem	Marcus
Suppleant	Kasper

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på 233.842 kr. Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.868.872 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 17.850.506 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og afdrag på lån. Besparelse på ca. 111.284 kr. på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 25.708 kr. mindre end budgetteret, som følge af mindre forbrug, som modsvares af lille prisstigning.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er ca. 26.647 kr. højere 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 opsagt pr. 7/10-2022. Der er besparelse på 1.097 kr.

Energiforbrug

Varme – Der er brugt ca. 41.705 kr. mere end budgetteret som følge af højere priser på trods af lavere forbrug.

El – Øget udgift til el på 12.749 kr. som følge af prisstigninger på trods af lavere forbrug.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 422.547 kr. til administrationsbidrag. Indeholder udgiften til ad-

ministrativt 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. Derudover indeholder den udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma. Der er brugt 28.970 kr. mere end budgetteret, hovedsageligt på grund af større udgift til rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 5.174 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 2.262.000 kr. Der er brugt 376.840 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har. Driftslederen gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter. Udgifter til leasing har været højere end budgetteret. Indtægter fra fællesvaskeri har været kun lidt højere. Indtægt fra vaskeri er 8.869 kr. mindre end budgetteret.

Diverse udgifter – Indeholder 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 pt. henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 25 år for at opnå en jævn husleje. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.617.000 kr.

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. De samlede henlæggelser skal svare til 357 kr. pr. lejemål. I år bogføres 3.687 kr. som tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed – Der har været et tab på lejeledighed på 26.838 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytninger - Der har været et tab ved fraflytninger, som er dækket af dispositionsfonden.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 6.321.323 kr. som svarer til det budgetterede. Desuden lejeindtægt fra Sonofon antenne på 39.379 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 221.853 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 859.042 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 er 110.162 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt. Kollegiet betaler selv for vand og el til vaskeriet.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. afskrevet fordring fra tidligere år på 744 kr. Denne indtægt opstår når en tidligere beboer indbetaler penge, som vedkommende skylder kollegiet efter sin fraflytning (en ubetalt flytteafregning).

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. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 6.000 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 6.000 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 18%.
Budgettet for indeværende år er sat til 60.000 kWh.
Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 60.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 15%.
Budgettet for indeværende år er sat 675 MWh.
Budgettet for 2025/26 foreslås uændret 675 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 325.000 kr., og der blev brugt 319.826 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 32.166 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning
Kantskæring langs fliser
Græsklipning
Sænkning af brønd
Markeringspray
Cykelskur rep.

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og døre
Tagrep.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse
Rengøring efter syn
Maling jf. syn
Gulvbehandling jf. syn
Bruseforhæng, indkøb
Vandskade, ikke dækket

Bygning, fælles indvendig

Gæstestol
Beslag til soundbar
Affaldsspand

Bygning, tekniske anlæg/installationer

VVS- indkøb af reservedele
Reparation af ventilation
Reparation af vand- og afløbsinstallationer
Reparation varmeinstallationer
Rensning af køkkenafløb
Service og rep.af elevatorer
Lagur vandbehandling
Service ADK

Materiel	Redskaber og værktøj Plæneklipper rep. Affaldssystem Brændstof
-----------------	---

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 2.262.000 kr. Der blev brugt 376.840 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Div. haveudstyr Beskæring/plantning af træer og buske Udvidelse af skraldeøer
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Fælleshus, ståltag omlægning, pågår Fælleshus, udsk. af vinduer og døre, pågår
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persienner, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fælleshus, udskiftning af gulvbelægning Køleskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Vedl.hold/udsk. lyskilder og elinstal. m.m. Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Energimærkning Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr., der er pr. 13/11 2024 brugt 52.645 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 10.877 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 2.310.000 kr., der er pr. 13/11 2024 brugt 63.840 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Opstribning af p-pladser Beskæring/plantning af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Mørtelfuger vedl/rep 0,5 % pr. år Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger Maling af vinduer 210 stk.
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persiener, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Køleskabe, løbende udskiftning Kældervægge rep/vedl. Maling af vaske- og tørrerum Fællesrum, bordfodbold
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Teknikrum, vekslere, pumper og styrning Udsk. af automatik for udsugningsanlæg. Forstærkning af taghætter på etape 1 Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber og værktøj

CKC vender tilbage med en plan for badeværelser

Bestyrelsen ønsker julevagt.

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen ønsker en vurdering/beregning på flere solceller

Timeantallet for beboerrengøring ønskes hævet med 4 timer/måned

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. december 2024

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. 9.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 18.11.2024/dbs