



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Dania Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 4. november 2022 kl. 8.30

Til stede: Chenghao
 Sofie
 Thomas
 Kaare

Fraværende: Janni

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Henri Olesen.

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	Chenghao
Næstforperson	Janni
Kasserer	Kaare
Menigt medlem	Thomas
Menigt medlem	Sofie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat viser et underskud på 1.079.271 kr. og det skyldes hovedsageligt:

Øgede udgifter til nettokapitaludgifter.

Øgede udgifter i forbindelse med afregning af forbrug.

Negativ forrentning af midler i fællesforvaltning med – 4,79 %, der er budgetteret med 0 %.

Besparelse på vand som følge af mindre forbrug.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug og lavere priser.

Besparelse på ejendomsfunktionær som følge af mindre bemanning bl.a. pga. barsel.

Besparelse på rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Besparelse på beboerfaciliteter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 170.333 kr. De samlede henlæggelser er nu 26.072.233 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over afdrag på kollegiets lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

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).

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Målerpasning – Posten dækker overvågning af røgalarmer og opsamling af data for individuel vand.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

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 udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Der har været færre udgifter til varmemester, rengøringsartikler og til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabsgennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 2.260.851 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har indestående i banken. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, beboerfaciliteter og BL-kontingent.

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. 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.

Tab ved fraflytninger – Henlagt til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytninger – Der har i år været tab på 9.477 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltning er forrentet med – 4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 1.452.862 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 11.375.604 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltning er forrentet med – 4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud fra tidligere år 449.400 kr.

Ekstraordinære indtægter

Ekstraordinære indtægter - Korrektion vedr. 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 23 kr. overføres til det kommende budget.

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

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

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.300 m³.

Budgettet for 2023/24 er ændret til 5.100 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 0 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 98.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås øget til 99.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.300 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 1.250 MWh. (set ud fra forbrug ved normaltår i fht. graddage)

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 790.000 kr., og der er anvendt i alt 752.103 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 56.539 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Askebægre, græsklipning, grønt arbejde, Rep af kantstene vinterbekæmpelse. Spumabehandlinger.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer, udskiftning af ruder. Udluftning ved varmemesterkontor.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persiener. Reparation af vinyl på badeværelser. Tømrereparationer. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Skilte.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service på elevator, ventilation, samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af ventilations-, el-, sanitet- og vandinstallationer. Rep af hårde hvidevarer samt indkøb af vvs og el artikler. Reparation af vaskerier.
Materiel	Service på traktor inkl. ny kost, brændstof, redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 2.329.000 kr. anvendt 2.260.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ingen udførte arbejder
Klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bolig	Maling af træværk i 28 boliger Lakering af 41 gulve 22 nye badeværelser Løbende udskiftning af toilet-døre Nye lamper i køkkener

	Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Reparation af motionsbænke
Tekniske installationer	8 nye bruseblandingsbatterier 13 nye toiletter 2 nye køkkenarmaturer 2 nye håndvaske 11 nye køleskabe 2 nye emhætter El og vvs til nye bad 2 nye brusesæt 3 nye håndvaskarmaturer på bad
Materiel	Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er brugt 207.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 58.875 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 2.983.000 kr. Der er brugt 687.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Træbeskyttelse på cykelskure Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Renovering af 5 badeværelser (FI 18 A, B og C) Lakering af 10 af gulve Persiener i lejligheder Maling af træværk i 16 boliger Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Vedligeholdelse af motionsredskaber og motionsrum

Nye gardiner til fællesrum

Maling af fællesarealer i kælder

Tekniske installationer

Nyt brusearmatur

9 Køleskabe er udskiftet

2 nye håndvaske

5 nye toiletter

Ny emhætte

4 nye håndvaskarmaturer

Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer

EI og vvs til nye badeværelser

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Status badeværelser

Der er 2 lejemål, der mangler renovering (2-værelses lejemål i 18 A-C) af i alt 44. Vi har åbnet op for 1-værelses lejemål i samme bygninger. Der er renoveret 16 1- værelses lejligheder. Der er først ledige tider i det nye år.

Julevagt

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Areal ud for fællesrum

Bestyrelsen prøver at ansøge bæredygtighedspuljen vedr. forskønnelse af gårdrum. Det drejer sig bl.a. om overdækning til grill, bålsted med tilhørende siddepladser samt plantebede.

EI-ladestander

Kollegiekontoret etablerer ladestander ved p-pladsen ved Finlandsgade, da det er her vi har strøm. Det bliver en løsning, hvor brugerne betaler etableringen. Udførelsen forventes at ske til foråret.

Belægning ved indkørsel ved Finlandsgade

Asfalten er planlagt til reparation og nyt slidlag i 23/24.

Ad 5. Ny investeringer 2023/24

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren 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. Hun berettede bl.a. at kollegiet har en meget fordelagtig

fastprisaftale vedr. el på fællesarealer, hvor prisen ligger på ca. 2 kr. pr. kWh hele døgnet inkl. afgifter.

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 13. november 2022.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet 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: Karin Bank Lindberg/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 8.11.22/jb