



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grenåvej Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 7. november 2022 kl. 8.30.

Til stede: *Jepp*
 Einar

Fraværende: *Jacob*
 Helena
 Pelle

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Finn Ottesen.

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.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de trufne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de trufne beslutninger som godkendte.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Jepp
Kasserer	Pelle, udgået
Menigt medlem	Jacob, udgået
Menigt medlem	Einar
Menigt medlem	Vakant

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat er et underskud på 146.414 kr. og skyldes hovedsageligt:

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

Besparelse på varme, delvist modsvaret af øgede udgifter til vand

Besparelse på almindelig vedligeholdelse

Øgede udgifter til rengøring ved firma

Besparelse på drift af vaskeri

Øget udgift til vagtordning

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med kr. 87.802 til kr. 3.374.894

Nettokapitaludgifter

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Udamortiserede lån: 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 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.

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 jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er pr. 01.08.17 forsikret hos Gjensidige de efterfølgende fem år frem.

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

El – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Indstillingsgebyret dækker over administration af udlejning af boliger. Beløbet indeholder desuden udgift til revisor.

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 lån, 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 øgede udgifter til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til den løbende drift og uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på den almindelige vedligeholdelse. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt kr. 530.206 og de dækkes af de opsavede midler. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Drift af fællesvaskeri – Administration af vaskeri. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten.

Udgifterne omfatter ikke udgifterne til evt. reparationer af anlægget, disse lovmæssigt er registreret på driftskontoen. Det samme er gældende for henlæggelser til vaskeriet på henlæggelseskontoen, samt el og vand på henholdsvis el- og vandkontoen.

Diverse udgifter – Omfatter vagtordning og beboerfaciliteter, dvs. bestyrelsens midler til beboerne. BL-kontingent, som er et obligatorisk medlemskab for alle almene boligselskaber. Dækker også over posten diverse udgifter, som er en konto til mindre uforudsete udgifter.

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 til dette i mindst 20 år. Pr. 2022 skal der henlægges til 25 år, i 2024 skal der henlægges til 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed mv. – Der ses en udgift på kr. 29.327, udgiften er dækket af tidligere henlæggelser.

Rente af fællesforvaltning – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med – 4,79 %, som afviger fra det budgetterede med 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 182.759 kr.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på kr. 1.399.6654 som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen 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.

Overført fra opsamlet resultat – Tidligere års overskud, indtægtsført over 3 år. Der indtægtsføres kr. 57.182.

Året underskud overført – Underskud på kr. 146.414 deles i tre og modregnes tidligere års overførte resultater over de kommende tre regnskabsår.

It- og antenneregnskab

Overskuddet på kr. 13 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 2023/24. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 24 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.100 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 1.200 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 7 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 42.000 kWh.
Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 41.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 15 %.
Budgettet for indeværende år er sat 140 MWh.
Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 140 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 90.000 kr., der blev brugt 73.926 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 17.778 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Græsklipning og øvrigt grønt arbejde Udvendig belysning
Bygning, klimaskærm	Ingen udgifter
Bygning, boliger	Rengøring efter syn iLOQ licens
Bygning, fælles indvendig	Ingen udgifter
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vaskemaskine Reparation af el-installationer Årligt eftersyn af røgalarmer Falck, service
Materiel	Indkøb af gasflaske

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 622.000 kr. Der blev brugt 530.206 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Støttemure ved kælder og mod nabo langs p-plads Garage, tag og tagrender renoveres Beskæring/plantning af grønne områder Kælderydervæg, rep. dræn mv. (økonomi i 2021)
Bygning, klimaskærm	Isolering af loft i tagrum
Bygning, boliger	Badeværelser, diverse rep.

Malerbehandling af boliger, løbende
Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning
Tæpper i boliger udskiftes til trægulve
Køkken, elementer udskiftes i 1 vær.

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum - Vægge/loft/døre/vinduer males
Fællesrum, inventar, tv og spil
Fællesrum, udskiftning af gulvtæppe
Gulvtæppe, gangarealer incl. trappe
Brandmateriel, udskiftning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

EL, rep. i boliger

Køkken, loftslamper udskiftes

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Ny energimærkning

Automatik centralvarme

Køkken, komfurer udskiftes i 1 vær.

Køkken, emhætter udskiftes i 1 vær.

Køleskabe, løbende udskiftning

Materiel

Støvsuger udskiftes

Udskiftning af plæneklipper

Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 90.000 kr., og der er pr. 7/11 2022 brugt 527 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 2.305 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 301.000 kr. Der er pr. 7/11 2022 brugt 152.829 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Beskæring/plantning af grønne områder

Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Badeværelser, diverse rep. Malerbehandling af boliger, løbende Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum - Vægge/loft/døre/vinduer males
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Renovering af tagrender og nedløb inkl. rensning EL, rep. i boliger, løbende Fællesrum, lamper m.v. Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Ventilationsanlæg rensning og indregulering Køleskabe, løbende udskiftning Tørretumbler 1 stk. Miele T6185
Materiel	Redskaber og værktøj

Indkøb til fællesrum: bestyrelsen vender tilbage med ønsker

Bestyrelsen ønsker fortsat julevagt

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.

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 14/12

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. 9:10

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 11.11.22.