



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 1. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Martin
 Erik
 Anton

Fraværende: Mikkel
 Laura

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, teamleder Susanne Laursen og varmemester Nick Samsing.

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	Martin
Næstforperson	Erik
Kasserer	Mikkel
Menigt medlem	Laura
Menigt medlem	Anton
Suppleant	Maria
Suppleant	Emil

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at der endnu ikke er udpeget en repræsentant til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat blev et underskud på 480.126 kr. og skyldes hovedsageligt at der har været en lavere forrentning af pengene i fællesforvaltning samt højere priser varme, el og større udgifter til renovation som følge af ny sorterings- og indsamlingssystem.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.179.859 kr. til 13.495.575 kr. Deraf kommer 711.838 kr. fra kursreguleringer (stigning) i fællesforvaltningen.

.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er 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 af 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 Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfonden bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter på konto 204.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr. Udgiften har været 32.343 kr. større end budgetteret. Stigningen skyldes øgede udgifter til sortering og indsamling af affald.

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 opsat pr. 7/10-2022.

Varme – merudgift på 48.129 kr., som skyldes en væsentligt højere pris i forhold til tidligere år.

EI – merudgift på 179.991 kr. som skyldes højere pris i forhold til budgetteret.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og projekt- og driftsledere. Beløbet indeholder desuden udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens 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 indkøb af rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale (beboer) og rengøring af fællesarealer. Der er en samlet besparelse på 44.210 kr. som skyldes besparelse på indkøb af rengøringsartikler og anvendelse af rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 8.643 kr. mere end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 1.270.448 kr. som dækkes af de opsavede midler I har.

Særlige aktiviteter – Der er kun indkøbt lidt sæbe i årets løb, indtægten fra vaskeri er 110.270 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning. Der er en merudgift på 130 kr.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 25 år. Fra 2024 skal der kigges 30 år frem.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 2.595 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.103.208 kr., hvilket er 27.298 kr. mere end budgetteret. Den øgede udgift skyldes den variable rente på dispositionsfondslån.

Tab ved lejeledighed mv. – der har i årets løb været enkelte ledige lejemål, den manglende indtægt dækkes af dispositionsfonden, posten er på 3.168 kr.

Ydelse vedr. driftsstøttelån – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond, denne del af lånet er tilbagebetalt, så der alene er lån af egne midler (henlæggelserne). Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 7.852.754 kr. svarende til det budgetterede. Der har været en indtægt på 884 kr. fra parkeringsafgifter.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning.

I følge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 183.837 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 711.838 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 har været på 114.326 kr.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen, 71.873 kr.

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 kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %. (6.336 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 6.600 m³.

Budgettet for 2025/2026 foreslås sat til 6.600 m³.

El

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 16 %. (162.358 kWh) (Fejl på invertere forrige år, gik lidt ud over dette år)

Budgettet for indeværende år er sat til 145.000 kWh.

Budgettet for 2025/2026 foreslås sat til 145.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %. (522 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.

Budgettet for 2025/2026 foreslås sat til 560 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 420.000 kr., og der er anvendt i alt 428.624 kr. heri indeholdt indtægter på 228.481 kr. fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning
Vedligeholdelse af grønne områder
Fliser under plantekasser
Reparation af en affaldscontainer
Robotservice
Reparation af hegn mod naboen

Bygning, klimaskærm

Mindre tømrerarbejde
Rep af automatisk dør
Rens af tagrender

Bygning, boliger

Omstilling af låse
Rengøring og maling efter syn
Overfladebehandling af gulve
Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Mindre tømrerarbejde
Gulvtæppe
Køkkenudstyr
Reparation af vandindtrængen

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer
Reparation af toiletter

Reparation af køleskabe
Reparation af komfurer
Reparation af vaskemaskine og tørretumbler
Reparation af opvaskemaskine
Reparation af blandingsbatterier
Indkøb af el-artikler
Vand- og afløbsinstallationer
Service og udkald på brandalarmanlæg
Service på skydeport
Reparation af ventilationsanlæg
ADK (Adgangskontrol).

Materiel

Redskaber og værktøj
Brændstof
Diverse småting

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 593.000 kr., og der er anvendt i alt 1.270.448 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn

Vedligeholdelse af grønne områder
1/3 af ny havetraktor (delt med CH og CB)

Bygning, klimaskærm

Nye askebægre
Rådgivning vedr. mangler på altangangen

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve
Maling indvendigt.
Belægning på beton trapper
Laminatgulve i nye køkkener

Bygning, fælles indvendig

Indkøb af møbler
Projektør til filmrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af brusere og armaturer
Udskiftning af håndvaske
Service af ABA-anlæg
Service af sprinkleranlæg
Service af ventilationsanlæg
Udskiftning af eltavler
Udskiftning af lejer i ventilationsanlæg
Udskiftning af Ista målere
Udskiftning af brandskab
Service/abb på ADK og dørtelefon

Materiel

Intet

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 430.000 kr. der er pr. 31. oktober 2024 brugt 63.316 kr. Der har været indtægter ved syn på 48.656 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

Budgettet er på 3.899.000 kr. der er pr. 31. oktober 2024 brugt 94.507 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Beachvolley net og stolper (hvis nødvendigt) Drivhus
Bygning, klimaskærm	Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer Udskiftning af facadepartier 14C
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak (lb) Gulve, laminat i dublet køkken (lb)
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum møbler/gardiner Udskift af poolbord Udskiftning af inventar i varmemester garage Trappetrin forgang, op/ned linoleum udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Wc, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning
Kogeplader, løbende udskiftning
Røgalarmere i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning
ADK-anlæg, service og vedligehold
ABA-anlæg, service og vedligehold
Skydeport, service og vedligehold
Dantaet (lækagesikring) service
Falck service og udskift af brandmateriel
Energimåler til varme 14 B
Batteriskift i fugtsensorer 14 B, løbende udskiftning
Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E
Udskiftning af emhætter i 14A
Udskiftning af elektriske dørpumper

Materiel

Transportvogn til beboer
Støvsuger til gang rengøring

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 4. december 2024.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden 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. 10.04

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 12.11.2024/dbs