



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Damager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 31. oktober 2024 kl. 14.00

Til stede: Alexander  
Astrid

Fraværende: Henrik

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Per Jensen.

### 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	Alexander
Kasserer	Henrik
Menigt medlem	Astrid
Menigt medlem	Vakant
Menigt medlem	Vakant

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Astrid 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 325.421 kr. Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 3.101.449 kr. til 23.757.536 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der er brugt ca. 62.087 kr. mere end budgetteret som følge af prisstigninger og øget forbrug.

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, som fastsætter prisen. Prisen består af tre dele; et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er ca. 18.365 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 opsat pr. 7/10-2022. Udgiften til forsikring er ca. 4.858 kr. mindre end budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – Der er brugt ca. 76.381 kr. mere end budgetteret som følge af prisstigning og højere forbrug.

**El** – Øget udgift til el på 18.966 kr. som følge af prisstigninger på trods af lavere forbrug.

**Målepasning** - Udgiften dækker dataopsamling og dataleverance fra ISTA.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til 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 samt til rengøringsartikler. Der er en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 3.304 kr. Der er en besparelse på ca. 12.560 kr. til rengøringsartikler. Der brugt ca. 2.687 kr. mindre end budgetteret til rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt ca. 72.272 kr. mere end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV)** – Der var budgetteret med 937.000 kr. Der er kun brugt 817.949 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår PPV efter regnskabs gennemgangen.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som kan ses i noten til 118. Der er brugt 8.449 kr. på indkøb af sæbe og der har været indtægter for 106.230 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder bl.a. udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter, (penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer) og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Bestyrelsen har brugt alle pengene, der var budgetteret til beboerfaciliteter – nemlig 50.000 kr.

## 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.

Der er i regnskabsperioden henlagt 3.178.000 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 3.376 kr. som tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved lejeledighed** – Der har været et tab på lejeledighed på 92.881 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været lejeindtægt på 7.615.490 kr.

**Erhverv** – Indtægt fra parkeringsbøder på 40.784 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 274.641 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 1.063.442 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** – Indtægter fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der er en forskel på driften af vaskeriet på 106.230 kr. Denne sum skal dække vaskeriets reparationer og henlæggelser samt dets forbrug af el, vand og varme.

**Ekstraordinære indtægter** - Der er indgået 4.082 kr. på tidligere afskrevne fordringer.

## 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 2024/25. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 11 %. (8.919 m<sup>3</sup>)

Budgettet for indeværende år er sat til 8.300 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 8.500 m<sup>3</sup>.

## El

En besparelse i forhold til budgettet på 19 %. (56.568 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 65.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 63.000 kWh.

## Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %. (672 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 660 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 660 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 235.000 kr., og der er anvendt i alt 307.271 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 166.184 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Vinterbekæmpelse  
Grønt arbejde  
Fjernelse af væltede træer  
Kampesten til p-plads  
Rep af kabel til robot  
Rensning af regnsvandsrist

### Bygning, klimaskærm

Rep af vinduer (5 stk.)

### Bygning, boliger

Omstilling af låse  
Overfladebehandling af gulve  
Malerarbejder  
Rep af vinylgulv i bad  
Udskiftning af loft efter vand

### Bygning, fælles indvendig

Rep af gulv i baren  
Affaldsspande

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer  
Reparation af udendørsbelysning  
Reparation af blandingsbatterier.  
Reparation af vaskemaskiner.  
Reparation af tørretumbler  
Reparation af affaldscontainer  
Drift af ADK.  
Reparation af komfur  
Reparation af emhætter

Materiel	Haveredskaber
	Div. værktøj
	Lyskilder

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

Budgettet var på 937.000 kr., og der er anvendt i alt 817.948 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Beplantning og vedligehold Grønne områder Supplering/ombygning af affaldscontainere Service og vedligehold af robotplæneklippere El og lys til grillhytte
Bygning, klimaskærm	Udskiftet vindue
Bygning, boliger	Maling af boliger (11 stk.) Overfladebehandling af gulve (17 stk.) Udskiftning af vinylgulv i bad (2 stk.)
Bygning, fælles indvendig	Affaldssorteringsspande
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køleskabe Udskiftning af komfur Udskiftning af toilet Brusesæt, blandingsbatterier Totalreovering af varmecentraler i alle blokke Opvaskemaskine i fællesrum Udskift af 2 stk. ventilationsanlæg (udsugning)
Materiel	Div. værktøj Haveredskab Ozonmaskine

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 250.000 kr. Der er pr. 30. oktober 2024 brugt 45.082 kr., heri er der indeholdt indtægter fra

syn på 48.694 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

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 8.175.000 kr. Der er pr. 30. oktober 2024 brugt 25.008 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold grønne arealer
Bygning, klimaskærm	Smøring/justering af døre og vinduer (lb) Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger Termoruder udskift (lb) Tagpap, udskiftes i vandrede midt på 4 tage Udskift. af rækværk på altangange Udskiftning af vinduer
Bygning, bolig	<b>Gulve, slibning og lak, efter behov</b> <b>Maling af boliger, efter behov</b> Vinylbelægning i bad, efter behov Badeværelsesinventar (lb) Maling af fælles værelsesgange, løbende
Bygning, fælles indvendigt	Køkken service til fællesrum Fællesarealer males
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusesæt, efter behov <b>Håndvaskarmatur, efter behov</b> Toilet, efter behov Brusearmatur, efter behov Køkkenarmatur, efter behov <b>Køleskabe, efter behov</b> Komfurer, efter behov Emhætter, efter behov ADK overvågningsanlæg
Materiel	Støvsugere, løbende

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

## **Ad 5. Evt.**

Mødet sluttede kl. 15.45

Referent: Anders Kamronn/Natalya Sandal

Referat sendt den 12.11.2024/dbs