



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grønnegade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 29. oktober 2024 kl. 14.00

Til stede: Agnethe
Ole (med online)

Fraværende: Emma og varmemester Birgitte

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Helle W. Olesen og Laura 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	Agnethe
Kasserer	Ole
Menigt medlem	Emma
Suppleant	Søren
Fællesrumansvarlig	Emma

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 79.793 kr.

Regnskabet er påvirket af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke.

Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 497.874 kr., så de samlede henlæggelser er nu på 2.371.734 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Udamortiserede lån

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.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Øget udgift til vand som følge af større forbrug og prisstigninger.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr.

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.

Energiforbrug

Varme – Øget udgift til varme som følge af større forbrug og prisstigninger.

El – Øget udgift til el som følge af prisstigninger dog modsvaret af et mindre forbrug.

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. Udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Derudover indeholder posten udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 279.000 kr., og der er brugt 371.981 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af vaskeriet og sæbekøb. Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Der har i dette regnskab været en besparelse på sæbekøb.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent. (Boligselskabernes Landsforening).

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 1.578.928 kr.

Andre indtægter – Udlejning af p-pladser – indtægt på 43.246,00 kr.

Diverse 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 31.933 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 123.648 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning

Drift af fællesvaskeri – Indtægter ved vaskeri

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.450 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 1.450 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 41.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås nedsat til 40.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 11 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om et merforbrug på 8% iht. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 100 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås øget til 105 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 92.000 kr., og der er anvendt i alt 98.278 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 25.952 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Vinterbekæmpelse og grøntarbejde

Bygning, klimaskærm

Reparation af låse på klimaskærm

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Justering af døre. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga.

misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Nyt skab og service på brandmateriel

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af varme, vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Rensning af faldstammer og afløb.

Materiel

Diverse værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 279.000 kr. Der er anvendt 371.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Pumpeservice
Beskæring af grønne områder

Klimaskærm

Reparation af tegltag

Bolig

Maling af 9 boliger (ved fraflytning efter behov)
Gardiner
Udskiftning af fuger på 3 badeværelser
Nye affaldsspande

Fælles indvendig

Nyt komfur i fællesrum

Tekniske installationer

Udskiftning af 2 køleskabe
8 nye brusearmaturer
3 nye køkkenarmatur
2 nye håndvaskarmaturer
Nye stikkontakter i 5 lejemål
5 nye emhætter
Ny dørtelefon
Udskiftning af faldstammer i stueplan

Materiel

Ingen udførte opgaver

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 98.000 kr. og der pt. er der anvendt 14.427 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 10.552 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 planlagt udgifter for i alt 229.000 kr. Der er brugt 57.800 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Pumpeservice Etablering af "engstykke" Havestol og stige Hængekøjer
Klimaskærm	Vindskede ved galvende
Bolig	Maling af 2 boliger (ved fraflytning efter behov) Nye gummifuger i 3 badeværelser Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum Ny dør i kælder
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) Udskiftning af 2 køleskabe (afsat 3 stk.) Nye emhætter (afsat 2 stk.) Nyt brusearmatur Nye blandingsbatterier. Nyt køkkenarmatur
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5/12 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. 14.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle W. Olesen

Referat sendt d. 31.10.2024/dbs