



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grenåvej Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 7. november 2024 kl. 8.30

Til stede: Jepp
 Sara

Fraværende: Weronika

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Olesen og udlejningsmedarbejder Pia N. Christiansen.

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	Jepp
Menigt medlem	Sara
Menigt medlem	Mads
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 Jepp er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat er et overskud på kr. 41.442.

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 kr. 206.011 til kr. 3.730.241.

Nettokapitaludgifter

Ydelse 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 – Besparelse på vand som følge af mindre forbrug, dog modsvaret af prisstigninger.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, et indsamling og behandlingsgebyr.

Der har været øget boligbidrag samt øget udgift til indsamling og genanvendelse.

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 prisstigninger trods lavere forbrug.

El – Øget udgift til el som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

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.

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. 640.179 og de dækkes af de opsparede midler. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

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

Der ses en besparelse på kr. 5.000 ift. det budgetterede. Besparelsen stammer primært fra udgiften til sæbekøb.

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.

Mindre besparelse på udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter, samt lidt højere udgift til 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 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.

Der henlægges allerede nu til 30 år frem.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed mv. – Der ses en udgift på kr. 16.341, udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på kr. 1.427.952 som svarer til det budgetterede.

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 – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Indtægt fra fællesvaskeri andrager kr. 21.606, hvilket er lidt over budget.

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 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 9 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.200 m³.

Budgettet for 2025/26 foreslås ændret til 1.200 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 40.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 40.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat 140 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 140 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 90.000 kr., der blev brugt 73.382 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.537 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Serviceaftale på rottespærre
Bygning, klimaskærm	Reparationer på facade
Bygning, boliger	Rengøring efter syn
Bygning, fælles indvendig	ILOQ service Router til fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vandinstallationer Reparation af el-installationer Reparation af tørretumbler Huslejekomp. I forbindelse med vandskade Falck, service
Materiel	Ingen udgifter

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 291.000 kr. Der blev brugt 640.178 kr. på denne konto, på grund af overførte arbejder fra foregående år. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Støttemure Udskiftning af bord og bænk sæt Beskæring/plantning af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Ovenlysvinduer justering og smøring
Bygning, boliger	Tæpper i boliger udskiftes til trægulve, løbende Badeværelser, diverse rep. Køkken, elementer udskiftes i 1 vær. Malerbehandling af boliger, løbende Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Gulvtæppe, gæsteværelse Gulvtæppe, gangarealer incl. trappe Brandmateriel, udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Køkken, loftslamper udskiftes Køleskabe, løbende udskiftning Køkken, komfurer udskiftes i 1 vær. Køkken, emhætter udskiftes i 1 vær.

EL, rep. i boliger
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Ny energimærkning
Ventilationsanlæg rensning og indregulering

Materiel

Udskiftning af plæneklipper, evt. robot
Støvsuger udskiftes
Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 95.000 kr., og der er pr. 6/11 2024 brugt 24.975 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 4.861 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 814.000 kr. Der er pr. 6/11 2024 brugt 12.595 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Udskiftning af hegn
Beskæring/plantning af grønne områder

Bygning, klimaskærm

Isolering af loft i tagrum

Bygning, boliger

Tæpper i boliger udskiftes til trægulve, løbende
Badeværelser, diverse rep.
Malerbehandling af boliger, løbende
Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning
Badeværelsesdøre udskiftes

Bygning, fælles indvendig

Køleskabe, løbende udskiftning
Malerbehandling af alle rum i kælder inkl. rep. af vægge.
Fælleskøkken- vægge/loft/døre/vinduer males
Musikanlæg
Udskiftning af møbler i varmemesterkontor, lager og depot
Tørretumbler 1 stk. Miele T6185

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Renovering af tagrender og nedløb inkl. rensning
EL, rep. i boliger
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Automatik centralvarme

Materiel

Redskaber og værktøj

Nyt fælleskøkken i kælder opstarter nu.

Der er ikke plads til standart tremme depotrum, en tilpasset løsning vil blive meget dyr, der arbejdes fortsat på sagen.

Bestyrelsen oplyste at tidligere ukrainske beboer, brugte meget unødigt vand, KK tjekker op på delopgørelse.

Leasing af vaskeri afventer lidt endnu.

Bestyrelsen ønsker fortsat julevagt.

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 12. december 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. 9.35

Referent: Carsten Kjær Christensen/Helle Wadde Olesen

Referat sendt den 12.11.2024/dbs