



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 30. oktober 2024 kl. 8.30

Til stede: Mikkel
 Eva
 Marcus
Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Laura Lykke Jensen, Helle Olesen og varmemester Jan Christensen.

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 Mikkel
Kasserer Marcus
Menigt medlem Eva

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 105.890 kr. og skyldes hovedsageligt:

Øget nettokapitaludgifter som følge af højere rentesats på tilpasningslån end budgetteret.

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.

Underskuddet reduceres dog som følge af besparelser på variable udgifter, herunder renholdelse og almindelig vedligeholdelse samt øget indtægter på drift af fælles vaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet. Følgende blev bl.a. gennemgået:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 1.328.420 kr. til kr. 7.464.270 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter – Øget nettokapitaludgifter som følge af højere rentesats på tilpasningslån end budgetteret.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Består af prisen for levering af vand, vandafledningsafgift samt miljøafgift til staten. Udgiften til vand er 195.543 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgiften er 113.572 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 forsikringer er 47.814 kr.

Energiforbrug

Varme – Øget udgift på varme som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

El – Der er en øget udgift på el som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

Målerpasning – Der er en besparelse på målerpasning som følge af forkert fakturering fra Brunata i 2023. Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder blandt andet udgiften til administrativt personale, projekt- og driftsledere og revisor (bidrag pr. lejemålsenhed kr. 2.380 kr. er ganget med antal lejemål på kollegiet - side 8, nota 112.1), fast bidrag (fast for alle kollegier) og indstillingsgebyr (behandling af ansøgninger mm. i udlejning – fast beløb

per lejemålsenhed på 326 kr.). Udgiften til administration af forbrugsregnskaber er steget med 752 kr. i perioden, og skyldes udarbejdelse af flere forbrugsregnskaber.

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. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte. Bidraget er indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er besparelser på rengøringsartikler og rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter gennemgangen af regnskabet.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 138.062 kr. mod de budgetterede 381.000 kr. kr. Posten dækkes af de opsparede midler I har. Anders vil gå lidt i dybden med, hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten, som findes under ordinære indtægter. Der har været en øget udgift til drift af vaskeri, som modsvares af en tilsvarende besparelse på sæbekøb. Der har desuden været en øget indtægt på drift af fællesvaskeri.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter (penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer) og BL-kontingent (BL- Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer. Det er obligatorisk for Kollegiekontoret at være medlem af BL. Beboere har også mulighed for at søge faglig rådgivning hos BL og Dansk Erhverv. Mere info på <https://bl.dk/om-bl/>).

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. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år, fra 2024 skal det være over de næste 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 1.220.000 kr. 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. Der er henlagt 1.880 kr. til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder mv. – Der er en besparelse på 40.000 kr., da solcellerne først er blevet monteret over sommeren 2024, og ikke er blevet faktureret endnu. Derfor afskrives der ikke på dem før næste regnskabsår.

Tab ved fraflytninger – 813 kr., som er dækket af henlæggelserne.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne.

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

Der er samtidig tilført 351.305 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. Her har der været en indtægt på 76.450 kr. Der var budgetteret med 60.000 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der er indgået 13 kr. på tidligere afskrevne fordringer.

Årets underskud

Når der er 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 konto for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgetteret på 12 %. (3.792 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 4300 m³.

Budgettet for 2024/2025 foreslås sat til 4.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 12 %. (52.919)

Budgettet for indeværende år er sat til 60.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 40.000 kWh. Faldet skyldes solcelleproduktion på forventet 25.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgetteret på 6 % (234 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 250 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 250 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 275.000 kr., og der er brugt 163.333 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 77.497 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse Grønt arbejde Rensning af kloak Reparation af affaldscontainer
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og døre
Bygning, boliger	Omstilling og udskiftning af låse Rengøring efter syn Maling indvendigt Slibning og lakering af gulve Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Intet
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer indv og udv. Reparation af komfurer Reparation af dørtелефон Reparation af container Reparation af varmeanlæg Eftersyn af alarmanlæg Reparation og service af elevator Reparation af vaskemaskine Service af dørpumper Indkøb af køleskab til baren
Materiel	Brændstof

Gasgril
EI- artikler

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 381.000 kr., og der er anvendt i alt 138.062 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Service på rottespærre 1/3 del af en ny havetraktor Affaldssorteringsetiketter
Bygning, klimaskærm	Intet
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (8 værelser) Indkøb af maling
Bygning, fælles indvendig	Affaldssorteringsspande
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køkkenarmatur (7 stk.) Udskiftning af emhætte Wc inkl. sæde (6 stk.) Automatik på fællesrum dør Udskiftning af køleskabe (4 stk) ADK/dørtelefon abb.
Materiel	½ Stihl græstrimmer

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 250.000 kr. og der er pr. 17. oktober 2024 brugt 55.569 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 14.067 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 693.000 kr. Der er pr. 17. oktober brugt 73.213 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Udskift af motionsredskab Vedligeholdelse af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Malebehandling af varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov Brusearmatur, udskiftning efter behov Køkkenarmatur, udskiftning efter behov Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov Køleskabe, udskiftning efter behov Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov Service/abo på ADK Udskiftning af batterier i varmfordelingsmålere Eftersyn af udsugningsanlæg Rensning af ventilationsanlæg Automatik vedligeholdelse Solceller
Materiel	Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb) Udskiftning af støvsugere

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 18. november 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. 09:35

Referent: Anders Kamronn/Laura Lykke Jensen

Referat sendt den 07.11.2024/jb