



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Munkegade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 1. november 2022 kl. 14.00

Til stede: Frauke
 Nicolai
 Maja

Fraværende: Anna

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Heidi Grud.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Frauke
Kasserer Maja
Menigt medlem Anna
Menigt medlem Nicolai

Fællesrumsansvarlig Nicolai

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Frauke er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat et underskud på 84.344 kr. og skyldes primært øgede renteudgifter grundet negativ forrentning dog modsvaret af en besparelse på varme.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

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, sidste gang i 2017.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden 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 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. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer hvor der har været en øget omkostning grundet bekæmpelse af væggelus.

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. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter de næste 20 år. 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.

Tab ved fraflytninger – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

Ekstraordinære udgifter

Renter - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 98.697 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %.

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 2023/24. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen samt PPV-kontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.800 m³.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 1.800 m³.

El

En merudgift i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 46.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 46.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 11 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 8 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 165 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås nedsat til 160 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 86.000 kr., og der er anvendt i alt 86.596 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 23.028 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

| | |
|---|--|
| Terræn | Pumpeservice, grønt arbejde, Reparation af port. Saltning. |
| Bygning, klimaskærm | Fastgørelse af trappeliste. |
| Bygning, boliger | Nye fuger på bad. Reparation og udskiftning af låse, rengøring og maling efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto. |
| Bygning, fælles indvendigt | Ingen planlagte arbejder |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Reparation af vand, varme og elinstallationer. Reparation af hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Rensning af faldstammer og afløb. |
| Materiel | Redskaber og værktøj. |

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 197.000 kr. Der er anvendt 178.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

| | |
|-------------------------|--|
| Terræn | Beskæring af frugttræer |
| Klimaskærm | Ingen planlagte arbejder |
| Bolig | Maling af 10 boliger |
| Fælles indvendig | Ingen planlagte arbejder |
| Tekniske installationer | Nyt toilet i 3 lejemål 5 nye brusearmaturer Ny håndvask i 2 lejemål 2 nye støvsugere Ny ovn i 3 lejemål Udskiftning af 3 stk. håndvaskarmatur Nyt køleskab i 4 lejemål |

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 86.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 16.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.659 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 211.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 38.500 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Kraftig beskæring af pil og birketræ

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

Maling af 2 boliger (ved fraflytning efter behov)

Udskiftning af pergogulv

Udskiftning af fliser på badeværelsesgulv (afsat 1 stk.)

Fælles indvendig

Møbler til fællesrum (evt. sofagruppe)

Tekniske installationer

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvaske (afsat 2 stk.)

Ny ovn

Udskiftning af 2 brusearmaturer

Udskiftning af håndvaskarmatur

Udskiftning af armatur ved køkkenvask

Nye køleskabe (afsat 3 stk. om året)

Materiel

Ingen planlagte arbejder.

Rengøring

Karin har indhentet tilbud på rengøring af trapper, vaskeri og til dels fælles toiletter.

Rengøring udført af firma vil påvirke huslejen med ca. 85 kr. pr. beboer pr. måned. Bestyrelsen skal informere Karin, om de ønsker firmarengøring senest 1. januar 2023.

Ad 5. Nye investeringer 2023/24

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

Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Driftslederen informerede om kollegiets energiaftale. Hun berettede bl.a. at kollegiet har en meget fordelagtig fastprisaftale, hvor prisen ligger på ca. 2 kr. pr. kWh hele døgnet inkl. afgifter.

Ad 7. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Mødet sluttede kl. 14.55

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 02.11.2022/dbs