



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Dania Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 3. november 2023 kl. 8.30

Til stede:           Sofie  
                          Rikke  
                          Kari

Fraværende:       Chenghao

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Henri Olesen.

### Dagsorden

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

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Chenghao
Kasserer	Kari
Menigt medlem	Rikke
Menigt medlem	Sofie
Menigt medlem	Vakant

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Kari er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et underskud på 69.388 kr.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 65.204 kr. De samlede henlæggelser er nu 26.137.437 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over afdrag på kollegiets lån.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

**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 opsagt pr. 7/10-2022.

Der har været en besparelse på 8.148 kr. som skyldes returnering af indbetalt præmie for glasdækning.

### Energiforbrug

**Varme** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**EI** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Målerpasning** – Posten dækker overvågning af røgalarmer og opsamling af data for individuel vand.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Der har været færre udgifter til varmemester og rengøringsfirma, men øgede udgifter til rengøringsartikler.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 3.375.517 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har indestående i banken. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

**Særlige aktiviteter** – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

**Diverse udgifter** – Indeholder vagtordning, beboerfaciliteter og 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 de næste 25 år. 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** – Henlagt til tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved lejeledighed mv.** – Der har i år været tab på 1.560 kr. som dækkes af dispositionsfonden.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 11.565.977 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en rente på 0,25 %. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med 0,25 %, som afviger fra det budgetterede med 0,0 %.

**Drift af fællesvaskeri** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Der er budgetteret med afvikling af overskud, men da dette blev brugt på en del af underskuddet i regnskabsåret 21/22 er der ingen afvikling og dermed en manglende indtægt.

## 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.

## It- og antenneregnskab

Overskuddet på 70 kr. overføres til det kommende budget.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2024/25. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.100 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2024/25 er ændret til 5.000 m<sup>3</sup>.

### El

En merudgift i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 99.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 99.000 kWh.

### Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 18 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.250 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås nedsat til 1.200 MWh. (set ud fra forbrug ved normaltår i fht. graddage)

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 790.000 kr., og der er anvendt i alt 805.329 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 142.387 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Græsklipning, grønt arbejde. Spumabehandlinger.

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer, udskiftning af ruder. Tagrendereparationer.

### Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persienser. Reparation af vinyl på badeværelser. Tømrereparationer. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

**Bygning, fælles indvendig**

Skilte. Maling af væg i forgang.

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Service på elevator, ventilation, samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af ventilations-, el-, sanitet- og vandinstallationer. Rep af hårde hvidevarer samt indkøb af vvs og el artikler. Reparation af vaskerier.

**Materiel**

Service på traktor, brændstof, redskaber og værktøj.

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

Der var planlagte udgifter for 2.983.000 kr. anvendt 3.375.517 kr. til bl.a. følgende arbejder:

## Terræn

Træbeskyttelse på cykelskure  
Vedligeholdelse af grønne arealer  
6 nye borde-bænke sæt

## Klimaskærm

Enkelte nye tagplader og vinduer

## Bolig

Renovering af 23 badeværelser (FI 18 A, B og C)  
Lakering af 24 af gulve  
Persiener i lejligheder  
Maling af træværk i 49 boliger  
Badeforhæng udskiftes løbende

## Fælles indvendig

Ny opvaskemaskine i fællesrum  
Nye gardiner til fællesrum  
Maling af fællesarealer i kælder

## Tekniske installationer

5 nye brusearmaturer  
5 køkkenarmaturer  
4 nye komfurer  
18 Køleskabe er udskiftet  
5 nye håndvaske  
19 nye toiletter  
3 nye emhætte  
7 nye håndvaskarmaturer  
Rensning og justering af ventilation  
Nye motorer til ventilation  
El og vvs til nye badeværelser  
Elladestander

## Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2023/24

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er der brugt 201.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 19.022 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 4.551.000 kr. Der er brugt 403.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer Reparation og nyt slidlag vedr. asfalt Finlandsgade
Klimaskærm	<b>Nyt badeværelsesvindue</b> Ny Alubeklædning og opstart tag (A, B og C)
Bolig	<b>Renovering af 2 badeværelser</b> Maling i 13 lejemål <b>Løbende lakering af 8 gulve</b> Persiener i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	<b>Nye affaldsspande</b>
Tekniske installationer	<b>Ny emhætte</b> <b>Køleskab er udskiftet</b> <b>Nyt toilet</b> Nye brusearmaturer Nye køkkenarmaturer Nye komfurer Nye håndvaske Nye håndvaskarmaturer <b>El og vvs til nye badeværelser</b>
Materiel	Ingen planlagte arbejder

### **Status badeværelser**

Vi færdiggør badeværelsesrenoveringer i bygning 18 A-C i løbet af foråret. Vi åbner dermed op for lejemål i Helsingforsgade 9-13 til foråret.

### **Julevagt**

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

### **Tagrenovering på Finlandsgade 18 A-C**

Tagrenovering på Finlandsgade 18 A-C sendes i udbud snarest pga. utæt tag.

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

## **Ad 5. 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.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 7. november 2023.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet 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. 09.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 8.11.2023/jb