



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 8. november 2023 kl. 8.30.

Til stede: Mikkell

Fraværende: Marcus

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, administrationschef Diana Jørgensen 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 2022/23
4. Aktuel drift 2023/24
5. Evt.

*Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffe beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffe beslutninger som godkendte.*

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Mikkell
Kasserer	Marcus
Menigt medlem	Vakant

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at der endnu ikke er udpeget en deltager til Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde

den 11. december 2023. Bestyrelsen finder en repræsentant senest på deres afdelingsmøde 6. dec, det er aftalt med Mikkel, at han modtager materialet og evt. videresender.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et overskud på 103.580 kr. og skyldes hovedsageligt:

Indestående i fællesforvaltningen er blevet forrentet med 0,25 % - der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

Besparelse på varme, som følge af lavere priser.

Besparelse på el, som følge af mindre forbrug, som dog modsvares af prisstigninger.

Besparelse på almindeligt vedligehold.

Besparelse på afskrivninger, da der ikke er optaget lån til opførelse af solceller i regnskabsåret alligevel.

Besparelse på beboerfaciliteter, da kun en tredjedel af bidraget er blevet brugt.

Mindre udgift til betalingsvaskeri, som følge af tidligere års indkøb af vaskemidler.

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

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 494.105 kr. til kr. 6.135.850 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter ydelser på lånet. Årets udgift hertil er 2.154.195 kr.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Består af prisen for levering af vand, vandafledningsafgift samt miljøafgift til staten. Udgiften til vand er 204.519 kr.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgiften er 79.522 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 48.749 kr.

### Energiforbrug

**Varme** – Udgiften til varme er 129.741 kr. Det er en besparelse på 5.705 kr. og skyldes lavere priser og forbrug.

**El** – Udgiften til el er 111.297 kr. Det er en besparelse på 5.982 kr. og skyldes mindre forbrug, som dog

modsvares delvist af prisstigninger.

**Målerpasning** – udgiften på 34.615 kr. er næsten dobbelt så høj som det budgetterede på 18.099 kr. Det skyldes, at der i forrige regnskabsår ikke blev fremsendt faktura fra Brunata, dvs. udgiften dækker 2 år.

Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** – Indeholder blandt andet udgiften til administrativt personale, projekt- og driftsledere og revisor (bidrag pr. lejemålsenhed kr. 2380 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 administrationsbidrag og indstillingsgebyr er steget med 714 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 brugt 3.235 kr. mindre på ejendomsfunktionærer, og dertil er der en besparelse på rengøringsartikler på 15.000 kr, da der ikke har været behov for nyindkøb i perioden.

**Almindelig vedligeholdelse** - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt 70.357 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter gennemgangen af regnskabet.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 535.580 kr. mod de budgetterede 1.578.000 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 drifts af vaskeri, som modsvares af en tilsvarende besparelse på sæbekøb. Der har været en øget indtægt på 9.083 kr.

**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/>). Der er en besparelse på 6.084 kr. på diverse udgifter, som hovedsageligt skyldes, at der kun er brugt 2/3 af det der var til rådighed til beboerfaciliteter.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring 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.

**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 393 kr. til tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivning på forbedringsarbejder mv.** – Der er en besparelse på 40.000 kr., da der ikke er optaget lån til solceller endnu. Solcellerne bliver sat på i foråret.

Tab ved fraflytninger – 286 kr., som er dækket af henlæggelserne.

**Renter** – Renteniveauet har været stigende, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med 0,25 %, hvilket giver en renteindgift på .768 kr. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

## Årets overskud

En afdeling kan låne af sin egen opsparring til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis afdelingen låner af egen opsparring til forbedringsarbejde, skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bruges det til at nedbringe lån af egen opsparring, hvorved låneperioden forkortes. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Årets overskud på 103.580 kr. bliver indsat på Tab og vindingskontoen, og det bliver afviklet over de kommende 3 år, med lige store beløb. Det betyder, at 1/3 af overskuddet vil blive indtægtsført hvert år, dvs. det vil kunne ses i de kommende 3 budgetter.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været lejeindtægter på 4.693.862 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning, og der er opnået en rente på 0,25 %, hvilket giver en indtægt på 16.473 kr. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

**Drift af fællesvaskeri** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der er en forskel på driften af vaskeriet på 46.003 kr. Denne sum skal dække vaskeriets reparationer og henlæggelser til udskiftning samt dets forbrug af el, vand og varme.

**Afvikling af underskud og overskud** – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med. Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

## Ekstraordinære indtægter

**Korrektion vedr. tidligere år** – Der er indgået 31 kr. på tidligere afskrevne fordringer.

## 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 3 %. (4.188 m<sup>3</sup>)

Budgettet for indeværende år er sat til 4300 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2024/2025 foreslås sat til 4.300 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 13 %. (52.030)

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 3 % (243 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 204.642 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 77.601 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Vinterbekæmpelse

Juletræer

Rensning af kloak

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 Reparation af komfurer Reparation af dørtelefon Reparation af container Reparation af varmeanlæg Eftersyn af alarmanlæg Reparation og service af elevator Reparation af vaskemaskine Service af dørpumper
Materiel	Brændstof

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

Budgettet var på 1.578.000 kr., og der er anvendt i alt 535.580 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Service på rottespærre Grønt arbejde Ombygning ved affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Intet
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (5 værelser)
Bygning, fælles indvendig	Maling af trappeopgange
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køkkenarmatur Emhættefiltre Wc inkl. sæde (4 stk.) Automatik på fællesrum dør Ny Danfoss ECL-styring Udskiftning af køleskabe ADK/dørtelefon abb.
Materiel	Intet

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2023/24

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. og der er pr. 6. november 2023 brugt 48.869 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 32.203 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 381.000 kr. Der er pr. 6. november brugt 73.213 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Havetraktor (delt med GH &amp; CB)</b>
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	<b>Gulve, slibning og lak (lb)</b> <b>Maling, indvendigt (lb)</b> Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt <b>Affaldssorteringsspande</b>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum <b>Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov</b> Brusearmatur, udskiftning efter behov <b>Køkkenarmatur, udskiftning efter behov</b> <b>Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov</b> Køleskabe, udskiftning efter behov Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov <b>Service/abb på ADK</b> <b>Service på sæbedoseringsanlæg</b>
Materiel	<b>Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)</b>

**Solceller** – Det er nu lykket at finde en løsning på solceller. De bliver monteret i det nye år, når frosten er ovre.

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 6. dec.

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: Anders Kamronn/Diana Jørgensen

Referat sendt den 10.11.2023/jb