



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Notat vedr. regnskab og drift for Skejbygård Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 28. oktober 2024 kl. 14.00

Til stede: ingen

Fraværende: Simon  
Bjarke  
Vincenz

Da bestyrelsen aflyste mødet på dagen, blev mødet ikke afholdt, derfor er de noterede beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 3 dage efter notatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

### 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	Simon
Kasserer	Vincenz
Menigt medlem	Bjark
Menigt medlem	Vakant
Menigt medlem	Vakant
Suppleant	Louise

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen bedes sende information til Kollegiekontoret om, hvem der er udpeget til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 204.606 kr. Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.075.528 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 14.694.025 kr.

### Nettokapitaludgifter

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

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der er brugt ca. 5.426 kr. mere end budgetteret som følge af prisstigning, som modsvares delvist af mindre forbrug.

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften er ca. 17.330 kr. større end budgetteret som følge af større omkostninger til vask og service.

**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. Udgiften til forsikringer er 2.083 kr. mindre end budgetteret.

**Varme** – Der er brugt ca. 24.267 kr. mere end budgetteret som følge af prisstigning på trods af mindre forbrug.

**El** – Øget udgift til el på 27.448 kr. som følge af pristigninger på trods af mindre forbrug.

Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Der er indbetalt ca. 385.694 kr. til administrationsbidrag. Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at 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. Derudover indeholder den udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma. Der er en besparelse på ca. 25.406 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er en besparelse på ca. 2.188 kr. i forhold til budgetteret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 450.444 kr. der dækkes af de opsparede midler I har som indestående i banken.

**Særlige aktiviteter** – udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter. Kollegiets leasing vaskeri aftale begyndt i juli 2021. (side 9, note 118 – særlige aktiviteter).

**Diverse udgifter** – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) og vagtordning. Der er en besparelse på ca. 6.341 kr. i forhold til budgetteret.

## 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 25 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.009.000 kr.

**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.

## Ekstraordinære udgifter

Der har været et tab ved fraflytninger, som er dækket af dispositionsfonden.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne. Der har været en lejeindtægt på 4.486.164 kr.

**Erhverv** – Lejeindtægt fra mobilantenner på 140.349 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Ifølge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 185.674 kr., hvilket svarer til en forrentning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 708.954 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri er 85.247 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt. Vaskeriet er leaset og udgiften til leasing dækkes 100% af indtægterne. Kollegiet betaler selv for vand og el til vaskeriet.

## Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år

## 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 og arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 4.100 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 4.100 m<sup>3</sup>.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 45.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 45.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat 350 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås ændret til 340 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 265.000 kr., der blev brugt 262.812 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 85.175 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Snerydning og saltning Kontingent til grundejerforening Reparation af flagstang Service af robotklipper Reparation af kloak
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Reparation af vinduer Reparation af tag
<b>Bygning, boliger</b>	Rengøring efter syn Maling indvendigt Gulvbelægning jf. syn Låsesmed jf. syn
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Reparation af elinstallationer Reparation køkken
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af toiletter Reparation af komfurer Reparation af elinstallationer Reparation af vand- og afløbsinstallationer Reparation af varmeinstallationer Reparation af ventilationsanlæg Reparation af elevator
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj Brændstof

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

Der var planlagt udgifter for i alt 687.000 kr. Der blev brugt 450.444 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Renovering af slidlag på p-plads <b>Nedgravede affaldscontainerer, er udført</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Malerbehandling af værelser, løbende</b> Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde

## Bygning, fælles indvendig

Linoleum i fællesrum udskiftes  
Kælderforgang - maling af vægge og døre  
Udskiftning af 6 stk. kurvevogne i vaskeri  
Bar skranke (2003)  
**Tæppefliser, løbende udskiftning**  
Persiener i vinduer, løbende udskiftning

## Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udluftningshætter på tag  
Håndvask, løbende udskiftning  
Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning  
**Køkkenarmatur, løbende udskiftning**  
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
**Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning**  
**Emhætter, løbende udskiftning**  
Fryseskabe, løbende udskiftning  
**Køleskabe, løbende udskiftning**  
Indbygningsovne, løbende udskiftning  
Kogeplader, løbende udskiftning  
Ny energimærkning  
Hydroforer anlæg  
**Elevator: Rep., faldprøver og service**  
**Varmeinstallation, ny varmestyring**

## Materiel

**Redskaber og værktøj**  
**Reparation af robotklippere**

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr., der er pr. 28/10 2024 brugt 38.107 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 25.675 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 7.427.000 kr. Der er pr. 28/10 2024 brugt 60.992 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

## Terræn

Renovering af trappeløb med gelænder og repros

Renovering af brandtrappe incl altan/repros  
Udskiftning af haveborde, bænke

### Bygning, klimaskærm

Vindue udskiftes tørrerum blok 2

### Bygning, boliger

#### **Malerbehandling af værelser, løbende**

Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde

#### **Gulve i værelser, løbende udskiftning**

Maling af fodlister på værelsesgange

Udskiftning af væv i badeværelser

### Bygning, fælles indvendig

#### **Tæppefliser, løbende udskiftning**

Persienner i vinduer, løbende udskiftning

Fryseskabe, løbende udskiftning

#### **Køleskabe, løbende udskiftning**

Indbygningsovne, løbende udskiftning

Kogeplader, løbende udskiftning

Badeværelser, udskiftning Tarkett granit

Linoleum på gangarealer udskiftes

Renovering af gangbro mellem blok 1 og 2

Maling af tørrerum, vægge i tørrerum

Maling af vaskeri, vægge, lofter, radiatorer

Maling af fællestoilet - vådrumsmaaling

Kosteskabe 16 stk. stålskabe 40\*55\*200

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvask, løbende udskiftning

Tagedløbsbrønde

Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning

Lampeudtag 2 stk. pr. værelse blok 1

Stikkontakt med dobbelt afbryder

Enkelt stikkontakt 4 pr. værelse

1. stikkontakt pr gang

Lampeudtag 2 stk. pr. værelse blok 2

Stikkontakt med dobbelt afbryder

lysarmaturer i kælder 4 stk. Nordisk solar EP4t

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

#### **Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning**

Emhætter, løbende udskiftning

#### **Elevator: faldprøver og service**

Maling og rep. af elevatorårn

Elevator inkl. 8 døre udskiftes

**Materiel**

Redskaber og værktøj  
Udskiftning af brandslukkere

Kollegiet får julevagt.

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

**Ad 5. Evt.**

Bestyrelsen har efterfølgende 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.

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Notat sendt d. 21.11.2024/dbs