



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Svane Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 17. november 2023 kl. 8.30

Til stede: Harry
Stine
Jeppe
Anusan
Mathilde

Fraværende: Katja

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen og økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen.

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	Harry
Næstforperson	Katja
Kasserer	Jeppe
Suppleant	Julie
Suppleant	Amalie
Suppleant	Anusan
Suppleant	Anders
Suppleant	Julius

Suppleant	Luna
Suppleant	Mathilde
Suppleant	Nox
Suppleant	Stine

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen har endnu ikke udpeget en til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på kr. 26.193.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med kr. 1.465.785 til kr. 15.022.677.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag. Der ses en besparelse, grundet lavere renter på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der ses en besparelse på kr. 3.655. Efter regnskabs gennemgang vil driftsleder gennemgå posten.

Renovation – Posten består af et boligbidrag pr. bolig samt en pris for tømning. Der ses højere udgift på kr. 10.539 end det budgetterede som følge af prisniveau.

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.

Der ses en besparelse på kr. 8.473 på udgiften til forsikring, delvist grundet prisniveau og opsigelse af glasdækning.

Energiforbrug

Varme – øgede udgifter til varme, kr. 11.849. Efter regnskabs gennemgang vil driftsleder gennemgå posten.

EI – Besparelse på kr. 13.758 som følge af lavere forbrug. Efter regnskabs gennemgang vil driftsleder gennemgå posten.

Målerpasning – udgift til pasning af målere i forbindelse med individuel forbrugsafregning.

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsleder. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Der ses at udgiften ligger under budgettet. Årsagen findes i udgiften til forbrugsregnskaber. Ved individuel afregning er det ikke muligt at fastslå det præcise antal afregninger der skal udarbejdes på forhånd, da dette hænger direkte sammen med antal fraflyttere i løbet af forbrugsperioden.

Der ses en mindre besparelse som følge af varierende antal forbrugsregnskaber.

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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøringsfirmaer.

Der ses en besparelse i alt på kr. 2.440 som følge af besparelser på udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsartikler, modsvaret af højere udgifter til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Her ses en besparelse på kr. 143.494 ift. det budgetterede. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt kr. 578.439 som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter (side 9, note 118). Det noteres at udgifterne ikke omfatter udgifterne til evt. reparationer af anlægget, disse lovmæssigt er registreret på drift

kontoen. Det samme er gældende for henlæggelser til vaskeriet på henlæggelseskontoen, samt el og vand på henholdsvis el- og vandkontoen.

Udgiften til drift af vaskeri overstiger det budgetterede med kr. 18.755. Dette skyldes primært udgifter til sæbekøb.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter.

BL-kontingent (Boligselskabernes Landsorganisation) er en obligatorisk udgift for alle almene boligforeninger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

Der ses besparelser på vagtordning, øgede udgifter til BL kontingent.

Samlet set er der en besparelse på kr. 1.949.

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 20 år. Perioden der henlægges for stiger gradvist over de kommende år. Pr. 2022 skal der henlægges til 25 år, pr. 2024 skal der henlægges til 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt kr. 2.400.000

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 henlægges kr. 2.640.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed mv. – Udgifter for kr. 63.914. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Årets overskud – overført til opsamlet resultat kr. 26.193. Årets overskud udgiftsføres og deles i tre, hvorefter det indtægtsføres over tre år.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på kr. 8.485.011 svarende til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsavede midler. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 0,25%, der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri er på kr. 137.656 og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat - Overskud/underskud afvikles over 3 år. Der indtægtsføres kr. 47.646 fra det opsamlede overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Varmeopgørelser fra tidligere år, kr. 96

Årets underskud

Årets underskud anvendes således:

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.

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 almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2%.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.700 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 7.700 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 4%.

Budgettet for indeværende år er sat til 90.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 90.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 6%.

Budgettet for indeværende år er sat 460 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 460 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 440.000 kr., og der er brugt 296.506 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 234.090 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Service på robotklipper

Rep. af affaldsbeholder

Bygning, klimaskærm

Reparation af døre og vinduer

Rep. af tag

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

	Rengøring efter syn Maling efter syn Gulvbehandling efter syn
Bygning, fælles indvendig	Service på fitness Navneskilte
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Indkøb af el- og vvs-artikler Reparation af vand- og afløbsinstallationer. Reparation af ventilationsanlæg Reservedele til Hårde hvidevarer Reparation af vaskemaskiner Leje af vandbehandlingsanlæg (mod kalk) BNAA ADK-anlæg
Materiel	Diverse redskaber og værktøj Service på plæneklipper

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.250.000 kr. Der blev brugt 578.439 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Papirbeholder og askebægere Grønt arbejde: beskæring, klip mv.
Bygning, klimaskærm	Trælammeller i skodder, løbende udskiftning
Bygning, boliger	Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Gulvbehandling, løbende Maling af lejligheder
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv Motionsudstyr: service Fællesrum, udskiftning af inventar
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Sanitet, hvidevarer og armaturer, løbende udskiftning Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv. Ny energimærkning Udskift. af varmfordelingsmåler Ventilation, udskiftning af filtre og rensning. CTS, opgradering og drift, udgår

Service på vaskeri, årligt
Elevatorservice og faldprøver, årligt
Opvaskemaskine i fælleskøkken

Materiel

Redskaber og maskiner

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 440.000 kr., og der er pr. 16/11 2023 brugt 51.152 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 111.989 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 1.590.000 kr., der er pr. 16/11 2023 brugt 92.586 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb
Fællesgrill
Pylon oversigtsskilt
Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

Bygning, klimaskærm

Trælameller i skodder, løbende udskiftning

Bygning, boliger

Persienner, løbende udskiftning
Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning
Gulvbehandling, løbende
Maling af lejligheder

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum, polering af gulv
Motionsudstyr: service
Inventar i Varmemesterkontor

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagrender og nedløbsrør, vedligehold
Fællesrum, lamper
Håndvaske, løbende udskiftning
Toilet, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Udskiftning af filtre og rensning.

CTS, opgradering og drift

Komfur, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Emfang, løbende udskiftning

Service på vaskeri, årligt

Elevatorservice og faldprøver, årligt

Udskiftning af Vaskemaskiner, (leases)

Udskiftning af tørretumbler, (leases)

Udskiftning af ADK

Materiel

Redskaber og maskiner

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren 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 de kender ikke datoen for afholdelse af afdelingsmødet.

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. 10:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt den 22.11.2023.