KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Svane Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 6. november 2026 kl. 8.30.

Til stede:	Luna
	Florian
	Tim (suppleant)
	Emma (suppleant
Fraværende:	Sabina

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær, økonomimedarbejder Shabnam Liaqat og varmemester Uffe Rask

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2025/26
4. Aktuel drift 2026/27
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Sabina
Næstforperson	Luna
Kasserer	Florian
Suppleant	Sofia
Suppleant	Tim
Suppleant	Emma

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyste at de ikke har udpeget en til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2026.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Årets resultat viser et overskud på 310.207. kr. som hovedsageligt skyldes, at der har været store besparelser på udgiften til både el og varme, mens der til vand har været en øget udgift. Der har også været besparelser på renholdelse og renovation. I regnskabsåret er der desuden brugt færre penge på almindelig vedligeholdelse, og øgede indtægter fra betalingsvaskeri og modsvaret af øgede udgifter, da der er leaset nyt vaskeri. Og øget renteindtægter som følge af højere rente af midler i fællesforvaltningen

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.759.558 kr. De samlede henlæggelser er nu 23.252.760 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker over rente og afdrag på lån. Samt ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag. Udgiften hertil er 3.871.560 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt 496.964 kr, dvs. øget udgifter til vand som følge af tilsvarende højere forbrug. Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Renovation – Posten består af et boligbidrag pr. bolig samt en pris for tømning. Besparelse på renovation som følge af lavere boligbidrag. Udgiften hertil har været 183.605 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Forsikringsaftalerne bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2024, og der er lavet en ny aftale med Gjensidige Forsikring pr. 1/8-2024. Der er ikke sket ændringer i dækningerne, men der er justeret i selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2024 og tre år frem, under de nye vilkår. Det bemærkes, at beboerne selv skal tegne indboforsikring.

Energiforbrug

Varme – Besparelse på varme som følge af mindre forbrug. Der er brugt 296.259 kr. Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

El – Besparelse på el udgifter som følge af en væsentligt lavere pris pr. kWh. Udgiften til el var på 149.448

kr.Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Målerpasning – Udgift på 43.503 kr. 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.

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 udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler og rengøringsfirmaer. Der er brugt 579.753 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Her er der brugt 372.875 kr. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 557.245 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgifter til administration og drift af fællesvaskeriet samt indkøb af sæbe skal ses i sammenhæng med de tilhørende indtægter, der er indregnet under ordinære indtægter. De øgede indtægter fra betalingsvaskeriet i regnskabsåret modsvares af højere driftsomkostninger, primært som følge af leasing af nyt vaskeriudstyr.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter.
BL-kontingent er en obligatorisk udgift for alle almene boligforeninger. Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne. Der er en besparelse på vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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 – 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 afsat 1.503 kr.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytninger – Der har i år været et tab på 2.116 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Årets overskud

Overført til opsamlet resultat – Årets overskud på 310.207 kr. overføres til en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal anvendes til at nedbringe det minus der er på kontoen fra tidligere års underskud.

Ordinære indtægter

Almene ungdomsboliger – Der har været en lejeindtægt på 9.340.266 kr. svarende til det budgetterede.

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 540.168 kr., hvilket svarer til en forretning på 2,51 % af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 2 %. Der er samtidig tilført 79.952 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 0,12 % af indestående i fællesforvaltning.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.
Der er et overskud på driften af vaskeri på kr. 61.255. Overskuddet skal dække forbrug af vand og el samt reparation og henlæggelse til udskiftning.

Overført fra opsamlet resultat – Som følge af tidligere års underskud er mod forventning ikke en indtægt fra opsamlet overskud.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der er indgået 1.499 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 2027/28. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand
Et merforbrug i forhold til budgettet på 8 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 8.000 m^3.
Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 8.200 m^3.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på under 0 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 90.000 kWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret til 90.000 kWh.

Varme
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 8 %.
Budgettet for indeværende år er sat 450 MWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret til 450 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 450.000 kr., og der er brugt 372.874 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 297.841 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning
	Grønt arbejde
	Rep. af robotklipper
	Udvendig el-rep.
Bygning, klimaskærm	Reparation af trapper
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse
	Rengøring efter syn
	Maling efter syn
	Gulvbehandling efter syn
	Reparation af indvendige vægge
Bygning, fælles indvendig	Service / rep. på fitness
	Inventar til vaskeri
	Cylinder til storskrald
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer
	Indkøb af el- og vvs-artikler
	Reparation af vand- og afløbsinstallationer.
	Reparation af toiletter
	Reservedele til Hårde hvidevarer
	Reparation af elevatorer
	BNAA ADK-anlæg
Materiel	Diverse redskaber og værktøj
	Benzin

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 1.795.000 kr. Der blev brugt 557.244 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Opretning af stibelægninger, asfalt
	Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb
	Fællesgrill
	Pylon oversigtsskilt
	Grønt arbejde: beskæring, klip mv.
	Affaldscontainere (2027)
Bygning, klimaskærm	Facader, fuger og sokler
	Vedligehold af taglemme
	Trælameller i skodder, løbende udskiftning
	Vedligehold af fuger ved vinduer
Bygning, boliger	**Slibning og lakering af gulve, løbende**
	Maling af lejligheder
	Persienner, løbende udskiftning
	Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning
	Badeværelse, inventar løbende udskiftning
	Vandbehandling (116500)
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv
	Motionsudstyr: service
	Komfur til ovn og kogeplade, løbende udskiftning
	Køleskabe, løbende udskiftning
	Emfang, løbende udskiftning
	Opvaskemaskine til fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrender og nedløbsrør, vedligehold
	Fællesrum, lamper
	Håndvaske, løbende udskiftning
	Toilet, løbende udskiftning
	Armaturer, løbende udskiftning
	Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv.
	Udskiftning af filtre og rensning.
	Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Brandmateriel, service
	Redskaber og maskiner

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 450.000 kr., og der er pr. 5/11 2026 brugt 39.568 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 80.780 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 1.626.000 kr., der er pr. 5/11 2026 brugt 791.487 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	**Grønt arbejde: beskæring, klip mv.**
Bygning, klimaskærm	Trælameller i skodder, løbende udskiftning
Bygning, boliger	**Slibning og lakering af gulve, løbende** **Maling af lejligheder** Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Badeværelse, inventar løbende udskiftning **Bordplader og vask, løbende udskiftning**
Bygning, fælles indvendig	**Fællesrum, polering af gulv** Motionsudstyr: service **Komfur til ovn og kogeplade, løbende udskiftning** **Køleskabe, løbende udskiftning** Emfang, løbende udskiftning Malerbehandling af udhæng samt remme Inventar til varmemesterkontoret
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaske, løbende udskiftning **Toilet, løbende udskiftning** **Armaturer, løbende udskiftning** Udskiftning af filtre og rensning. **Elevatorservice og faldprøver, årligt** Udskiftning af ADK **CTS, opgradering og drift (2027)**
Materiel	Redskaber og maskiner

CK tjekker op på tv-pakke, bestyrelsen ønsker mere sport.

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen orienteres om bæredygtighedspuljen og om muligheden for at søge midler til sociale aktiviteter. Der udleveres et informationsskriv om ansøgningsmulighederne.

Der udleveres en liste med relevante mailadresser, som kan være nyttige i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 17/11

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.

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Mødet sluttede kl. 9:25

Referent: Carsten Kjær/Shabnam Liaqat

Referat sendt den 11.11.2026/dbs