



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 27. oktober 2021 kl. 8.30

Til stede:                   Mikkel  
                                  Elham – kom 8.55  
                                  Jens  
                                  Maja

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Nina Christensen 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 2020/21.
4. Aktuel drift 2021/22
5. Nyinvesteringer 2022/23
6. Evt.

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mikkel
Kasserer	Maja
Menigt medlem	Elham
Menigt medlem	Jens.

## **Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem**

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

Bestyrelsen oplyser at Mikkel er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat viser et overskud på 74.499 kr. og skyldes hovedsageligt:

Der har været en besparelse på udgiften til vand og el, som følge af lavere forbrug. Varmeforbruget har også været mindre, men som følge af prisstigninger, har der været en øget udgift til varme.

Der har været besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Der har været et faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er negativt forrentet med -0,20% - der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

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

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 387.641 kr. til kr. 5.036.850 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der har været en besparelse på 21.376 kr. som følge af lavere forbrug.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Besparelsen er på 2.366 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 sidste gang i 2017. Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. Besparelse på 2.911 kr. i forhold til budgettet.

Energiforbrug

**Varme** – Der har været en øget udgift til varme på 11.296 kr., som følge af prisstigninger trods lavere forbrug.

**El** – Der har været en besparelse på el på 4.409 kr. som følge af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af en lidt højere pris.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler. Besparelse på 9.174 kr.

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 faldet med 777 kr. i perioden.

**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 til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er brugt 31.897 kr. mindre på rengøringsartikler og 17.661 kr. mindre på rengøringspersonale, til gengæld er udgiften til rengøringsfirma øget med 71.912 kr. Renholdelse giver samlet set en øget udgift på 21.808 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt 36.171 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter gennemgangen af regnskabet.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 440.429 kr. kr., det er 314.571 kr. mindre end budgetteret. Posten dækkes af de opsparede midler I har.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten, som findes under ordinære indtægter. Der har været en besparelse på 10.138 kr. i forhold til budgettet. Det forklares ved en mindre udgift til selve driften samt til sæbekøb.

**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. Beboer har også mulighed for at søge faglig rådgivning hos BL. Mere info på <https://bl.dk/om-bl/>). Der er en besparelse på 3.573 kr. på diverse udgifter, som primært skyldes en besparelse på vagtordningen.

## 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 30 år, dette er et krav fra 2024.

**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 627 kr. til tab ved fraflytninger.

## **Ekstraordinære udgifter**

**Afskrivning på forbedringsarbejder mv.** – Der er en besparelse på 39.710 kr., da solcelleanlægget ikke er opført.

**Tab ved lejeledighed** – Der er en udgift på 6.122 kr., som dækkes af dispositionsfonden.

**Tab ved fraflytninger** – Der i år været et tab på fraflytning på 64 kr. Tabet dækkes af kollegiets henlæggelser.

**Renter** – Der har været et faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,20%, hvilket giver en renteudgift på 10.629 kr. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

## **Årets overskud**

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

Årets overskud på 74.499 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb.

## **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 4.590.002 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

**Drift af fællesvaskeri** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Trods færre indtægter i forhold til budgetteret, så er der et overskud på driften af vaskeriet på 45.969 kr.

**Afvikling af 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.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der indtægtsføres overskud fra tidligere år på 158.992 kr. fra det opsamlede overskud.

## Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Der er indgået 30 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 2022/23. Arbejderne på konto for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

### Vand

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 11 %. (3846 m<sup>3</sup>)

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

Budgettet for 2022/2023 foreslås sat til 4.300 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 9 %. (56.231)

Budgettet for indeværende år er sat til 62.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 60.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 0 % (250 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 250 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 250 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 275.000 kr., og der er brugt 238.828 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 72.438 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Vinterbekæmpelse

Grønt arbejde

Rensning af kloak

Rygning forbudt skilte

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og døre

Udskiftning af dørautomatik

Facade reparation

### 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

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af el-installationer  
Reparation af komfurer  
Reparation af dørtelefon  
Reparation af ventilationsanlæg  
Eftersyn af alarmanlæg  
Reparation og service af elevator  
Service af dørpumper  
Udskiftning af cirkulationspumpe  
Udskiftning af røgalarmer

Materiel

Brændstof  
Service på plæneklipper

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

Budgettet var på 755.000 kr., og der er anvendt i alt 440.428 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Opsætning af skur til varmemester og beboere  
Afremsning af alger

Bygning, klimaskærm

Facader afrenset - afvasket for alger

Bygning, boliger

Slibning og lakering af gulve  
Maling af boliger  
Indkøb af maling

Bygning, fælles indvendig

Intet udført

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af køleskabe (3 stk.)  
Udskiftning af armaturer (11 stk.)  
Udskiftning af WC-kummer (10 stk.)  
Nye filtre og rensning af udsugningsanlæg  
Nye lamper i kælder, trappe/gange og udvendige trapper  
Opgradering af sæbedosering i vaskeriet

Materiel

Intet udført.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. og der er pr. 20. oktober 2021 brugt 33.435 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 18.095 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 539.000 kr. Der er pr. 20. oktober brugt 5.623 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Supplering/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Reparation af sokkel
Bygning, boliger	<b>Gulve, slibning og lak (lb)</b> <b>Maling, indvendigt (lb)</b> Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (efter behov) Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Eftersyn af udsugningsanlæg Ventilationsanlæg renses og justeres Håndvaskearmatur, udskiftning (lb) Brusearmatur, udskiftning (lb) <b>Wc inkl. sæde, udskiftning (lb)</b> Køleskabe, udskiftning (lb) Komfurer, udskiftning (lb) Udskiftning af emhætter i lejl. (lb) Udskiftning af dørtelefon
Materiel	Diverse redskaber til havearbejde

**Solceller** – Tilbud modtaget fra Phønix Tag Energi. Tilbagebetalingstiden er i bedste fald på 6,63 år hvilket er fint, alt under 10 år er positivt. Driftslederen undersøger dette nærmere mens kollegiets bestyrelse drøfter i næste beboerråd, om de stadig finder det relevant. Da der kan lånes af egne midler til 0 % vil det ikke som sådan medføre en huslejestigning. Den årlige forventede produktion vil skulle modregnes i næste budget hvorfor ydelsen for el derfor vil være mindre. Formanden vender tilbage til driftslederen om kollegiets beslutning.

## Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

## Ad 6. Evt.

Der er ved at blive lavet en ny kollegiehjemmeside til kollegiet, som er lavet i et andet CMS-system, der hedder Umbraco. Afdelingsbestyrelsen vil blive inviteret til en introduktion til den nye hjemmeside i december eller januar.

Afdelingsbestyrelsen får samtidig en ny email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk-adresse](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En [@kollegiekontoret.dk](mailto:@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til [mpj@kollegiekontoret.dk](mailto:mpj@kollegiekontoret.dk) eller [lbj@kollegiekontoret.dk](mailto:lbj@kollegiekontoret.dk)

Bestyrelsen oplyste, at de ved et møde den 2. november vil indkalde til afdelingsmøde, som dermed tidligst kan afholdes i december.

Formanden 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. 09.45

Referent: Anders Kamronn/Nina Christensen

Referat sendt den 2.11.2021/jb