



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Nørreport Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 8. november 2021 kl. 8.30

Til stede: Bjarke  
Christoffer

Fraværende: Thea

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Heidi Grud samt varmemester Birgitte Østergaard.

### 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	Bjarke
Menigt medlem	Christoffer
Kasserer	Thea
Suppleant	Fie Anna

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

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

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 17.033 kr. Dette skyldes primært en besparelse på forbrug, renovation og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares dog af renteudgifter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er øget med 132.099 kr., og udgør nu 980.362 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Beløbet er uændret. Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadig. 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 går til Landsbyggefonden.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Grundet et lavere forbrug er der en besparelse på ca. 6.000 kr.

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr. Der er en besparelse på ca. 3.500 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, sidste gang i 2017. Udgiften til forsikring er stort set som budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – Der er en lille besparelse på varme på ca. 1.000 kr. grundet et lavere forbrug end budgetteret på trods af en højere pris.

**El** – Grundet et lavere forbrug end budgetteret er der en besparelse på el på ca. 1.500 kr.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

### Bidrag til boligorganisationen

**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 9, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret. Der er en øget udgift til udarbejdelse af forbrugsregnskaber på ca. 2.000.

**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 øvrige udgifter, som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Udgiften til løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) er stort set som budgetteret. Der er en besparelse på rengøringsartikler, men til gengæld er udgiften til rengøringsfirma lidt højere end budgetteret.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften hertil er stort set som budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er i regnskabsåret brugt 113.339 kr. ud af de budgetterede 230.000 kr. Udgiften dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Særlige aktiviteter** – Udgifterne til fællesvaskeriet er stort set som budgetteret. Udgifterne ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet i note 118. Indtægten er stort set som budgetteret.

**Diverse udgifter** – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, dvs. penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) samt diverse udgifter (side 9 note 119). Der er budgetteret med 8.000 kr. til beboerfaciliteter. Der er dog kun brugt for 6.434 kr.

## 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 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i 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.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.** – Udgifter til lån fra 2001, som blev optaget i forbindelse med renovering af facader, badeværelser, køkkener m.m. Dertil kommer udgifter til lån fra 2020 i forbindelse med renovering af tag og vinduer. Nettoydelsen på lånene er 202.423 kr.

**Renter** - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 2.608 kr.

## Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat	17.033 kr.
--------------------------------	------------

Når 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.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og lejer** – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne.

**Renter** - Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

**Andre ordinære indtægter** – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud/underskud, som afvikles over 3 år.

## Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2022/23. Nedenstående forbrug vedrører udelukkende fællesområder. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 44 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 170 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 150 m<sup>3</sup>.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 35 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 14.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås nedsat til 13.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 6 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 15 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 15 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 54.000 kr., og der er anvendt i alt 49.821 kr. Der har været indtægter fra syn på 3.891 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Saltning
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Ingen udførte arbejder
<b>Bygning, boliger</b>	Bruseforhæng. Malerreparationer, reparation og udskiftning af låse samt rengøring efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendigt</b>	Ingen udførte arbejder
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af varme, vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer.
<b>Materiel</b>	Ingen udførte arbejder

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

Budgettet var på 230.000 kr., og der er anvendt i alt 113.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Ingen udførte arbejder
Klimaskærm	Rådgivning, Rambøll
Bolig	Maling af 2 lejemål
Fælles indvendig	Maling af bagtrappe Ny støvsuger
Tekniske installationer	Nyt komfur Nyt køleskab 4 nye emhætter

1 nyt køkkenarmaturer

3 nye brusearmaturer

Materiel

Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 54.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 16.472 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 405 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 "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 312.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 53.166 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ny port til gård

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

**Udskiftning af pergogulv i et lejemål**

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Fælles indvendig

Maling af fællesarealer

Tekniske installationer

**Udskiftning af komfur**

**Ny emhætte**

Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.)

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Det besluttes at porten udføres uden pumpe, og det fastholdes, at porten låses indefra.

## Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren 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 e-mailadresse, som bliver givet til formanden. Den nye e-mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den eventuelle gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En [xx@kollegiekontoret.dk](mailto:xx@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

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

Mødet sluttede kl. 9.20

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 09.11.2021/dbs