



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Damager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 28. oktober 2021 kl. 14.00

Til stede: Peter  
Tine  
Malene

Fraværende: Daniel (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Jens Peter Bang

### 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	Peter
Næstformand	Danel
Kasserer	Daniel
Medlem	Tine
Medlem	Malene
Suppleant	Christina

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Peter 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 lille overskud på 9.006 kr. Dette skyldes bl.a. en besparelse på el og vand, rengøring og sæbekøb.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 1.901.571 kr. til 17.861.685 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Grundet et lavere forbrug er udgiften ca. 8.000 kr. mindre end budgetteret.

**Renovation** – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, som fastsætter prisen. Prisen består af tre dele; et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er ca. 3.000 højere end budgetteret.

**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. Udgiften til forsikring er ca. 4.000 kr. lavere end budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – Grundet et lavere højere pris pr. MWh er der en merudgift på ca. 40.000 kr. på trods af et lavere forbrug.

**El** – Der er også forbrugt mindre el, og dette har givet en besparelse på ca. 32.000 kr. ift. budgettet.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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 boligorganisationens 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 samt til rengøringsartikler. Der er en merudgift på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 16.000 kr. som følge af nye regler for ferieopsparing og afholdelse. Der er en lille besparelse på ca. 2.000 kr. til rengøringsartikler. Til rengøringspersonale er der brugt ca. 27.000 kr. mindre end budgetteret, hvilket skyldes ændringer i ansættelse/aftale. Udgiften til rengøringsfirma er ca. 3.000 kr. mindre end budgetteret.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt ca. 3.000 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV)** – Der var budgetteret med 5.474.000, og der er kun brugt 392.150 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår PPV efter regnskabsgennemgangen.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som kan ses i noten til 118. Der er kun brugt 12.650 kr. på indkøb af sæbe, hvilket er ca. 26.000 kr. mindre end budgetteret. Indtægten er ca. 10.000 kr. mindre end budgetteret. Samlet set er der ca. 18.000 kr. mere i nettoindtægt end budgetteret.

**Diverse udgifter** – Indeholder bl.a. udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Udgiften til vagtordning er ca. 2.000 kr. lavere end budgetteret. Bestyrelsen har brugt alle pengene, der var budgetteret til beboerfaciliteter – nemlig 42.560 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.

Der er i regnskabsperioden henlagt 2.532.000 kr.

Fra 2022 skal der 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

**Tab ved fraflytninger** – Der har været et tab på fraflyttere på kr. 7.796. Noget af det er gammel gæld tilbage fra 2014, som vi har været nødt til at afskrive, og noget andet er pga. et dødsfald. Hele tabet dækkes af tidligere henlæggelser.

**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 34.965 kr.

## Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 9.006 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 leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes 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.

## Ekstraordinære indtægter

**Korrektion vedr. tidligere år** – Der er blevet indbetalt 5.600 kr. på en tidligere afskrevet fordring.

## 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 almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

## Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 2 %. (7.809 m<sup>3</sup>)

Budgettet for indeværende år er sat til 8.000 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 8.000 m<sup>3</sup>.

## EI

En besparelse i forhold til budgettet på 25 %. (56.488 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 70.000 kWh.

## Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 8 %. (644 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 700 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 660 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 235.000 kr., og der er anvendt i alt 232.289 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 149.755 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse Grønt arbejde og rottebekæmpelse.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vindue
Bygning, boliger	Omstilling af låse Overfladebehandling af gulve Malerarbejder
Bygning, fælles indvendig	Intet udført
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Reparation af blandingsbatterier. Reparation af vaskemaskiner. Drift af ADK. Reparation og udskiftning af komfur
Materiel	Brændstof plæneklipper.

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

Budgettet var på 5.474.000 kr., og der er anvendt i alt 392.150 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Grønt arbejde Service på grundvandspumpe Vildtblomster
Bygning, klimaskærm	Rens af skotrender Vask af solpaneler
Bygning, boliger	Maling af boliger Lægning af vinylgulve Slibning og lakering af gulve
Bygning, fælles indvendigt	Indkøb af 3 stk. støvsugere
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af toiletter Blandingsbatteri brusesæt Rep. af internet Udskiftning af køleskabe Renovering af én varmecentral (5 mangler) Infoskærm til vaskeriet Projektører på gavle
Materiel	Indkøb af armaturer Indkøb af robotplæneklippere

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 235.000 kr. Der er pr. 20. oktober 2021 brugt 18.901 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 38.978 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 2.136.000 kr. Der er pr. 20 oktober 2021 brugt 25.005 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Grønne områder Beplantning og vedligehold Supplering/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af rækværk på altangange (løbende) Udskiftning af termoruder (løbende) Maling af vinduer Maling af trappe skakter ned til fællesrum og vaskeri
Bygning, boliger	Maling af boliger efter behov. <b>Overfladebehandling af gulve</b>
Bygning, fælles indvendig	Maling af fællesarealer (løbende)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	<b>Køleskabe efter behov</b> <b>Komfur efter behov</b> Brusesæt, blandingsbatterier efter behov. Totalreovering af varmecentraler (er påbegyndt) Ventilationsanlæg (Undersøges)
Materiel	Diverse håndværktøj

Der er igangsat en gennemgang af varmecentraler og ventilationsanlæg, i de forskellige ejendomsfløje. Der arbejdes pt. på at få et godt system til en rimelig pris.

Dette med henblik på et bedre indeklima og mindre energiforbrug i forhold til varme – dette er påbegyndt hvor man er startet med varmecentralen og der har været møde med et ventilationsfirma, som har gennemgået en blok, med henblik på løsningsforslag og pris.

Der arbejdes stadig på at få flyttet hegnet på matrikel 156, således at beboerne kan benytte sig af arealet.

### Ønsker fra bestyrelsen

- Ny gasgrill
- Nyt stof til poolbord (Jens Peter kan hjælpe med dette)
- Nye møbler i tv-stuen
- Ny opvaskemaskine

## Ad 5. Ny investeringer 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 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 [@kollegiekontoret.dk](mailto:@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

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

Bestyrelsen oplyste, at de indkalder til afdelingsmøde til februar/marts. ***Det kan efterfølgende tilføjes, at bestyrelsen indkaldes til budgetmøde med Kollegiekontoret i marts/april og det anbefales, at afdelingsmødet afholdes efter dette møde, så bestyrelsen har gennemgået budgettet med Kollegiekontoret.***

Mødet sluttede kl. 15:20

Referent: Anders Kamronn/Heidi Grud

Referat sendt den 1.11.2021/jb