



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Godsbanekollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 20. marts 2025 kl. 8.30

Til stede: Jens
Freja
Frederik

Fraværende: Magnus
Christian

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, administrationschef Diana Jørgensen, økonomimedarbejder Laura Lykke Jensen og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Budget for sociale aktiviteter
3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26
 - Fastlæggelse af budget for energi
 - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
 - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
4. Aktuel drift
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Jens
Næstforperson	Magnus
Kasserer	Frederik
Menigt medlem	Freja
Menigt medlem	Christian

Suppleant	Freja
Suppleant	Erik
Suppleant	Johan
Suppleant	Signe

Forpersonen skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Driftsleder/økonomimedarbejder tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Budget for sociale aktiviteter

Sociale Aktiviteter – Økonomimedarbejderen gennemgår de nye principper og retningslinjer for Sociale Aktiviteter.

Navnet er ændret fra beboerfaciliteter til Sociale Aktiviteter, som afspejler, hvad pengene bør anvendes til. Midlerne for Sociale Aktiviteter er et beløb, afdelingsmødet har valgt at bruge hvert år på sociale aktiviteter. Midlerne er altså tiltænkt sociale arrangementer eller lignende, hvor alle beboere har mulighed for at deltage. Midlerne er indbetalt af beboerne selv, og derfor er det vigtigt, at beboerne har medbestemmelse over, hvordan midlerne bliver brugt. Hvert lejemål betaler **6,31** kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Midlerne for Sociale Aktiviteter skal altså ikke bruges på for eksempel nye møbler til fællesrummet, da en sådan udgift hører under kollegiets drift.

Kollegiekontorets revision har påpeget, at der er for stor risiko forbundet med den måde, midlerne til Sociale Aktiviteter håndteres på. Derfor har vi ændret proceduren for udbetaling af midlerne samt indført, at afdelingsbestyrelsen for fremtiden skal lægge budget for Sociale Aktiviteter. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal afspejle afdelingsbestyrelsens forventninger for anvendelse af midlerne for det kommende regnskabsår. Efterfølgende skal budgettet gennemgås og godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Udbetaling af midlerne vil for fremtiden ske i rater, som afspejler det endeligt godkendte budget. Hvis der skal bruges flere penge på én gang, end dem der er sat til rådighed, skal kassereren kontakte Kollegiekontoret på husleje@kollegiekontoret.dk.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal sendes til Kollegiekontoret på jb@kkia.dk senest 2 uger inden afdelingsmødet, så sørger vi for at lægge budgettet på jeres hjemmeside sammen med kollegiets budget og evt. indkomne forslag.

Afdelingsbestyrelsen fremlægger budget for Sociale Aktiviteter på budgetmødet med beboerne i foråret.

Ad 3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Huslejen bliver fastsat efter princippet om balanceret leje, og det betyder, at huslejen lige præcis skal dække udgifterne til at drive kollegiet både i år og på lang sigt. Dvs. hvis der kommer øgede udgifter til kollegiet, så stiger huslejen og omvendt, hvis der er udgifter som falder.

På baggrund af et underskud på 1.411.962 kr. i regnskabsåret 2023/2024 har vi været nødsaget til at lave besparelser hvor det er muligt i dette budget. Derfor vil der være poster hvor udgiften falder meget.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser, som er optaget for at kunne finansiere byggeriet af kollegiet. Udgiften i det kommende budgetår er 3.225.512 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en udgift på 290.327 kr., dvs. en stigning på 32,1 %.

Renovation - Beløbet består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med en udgift på 152.675 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets 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, som har en løbetid på tre år. Der er ingen ændringer sket i dækningerne, men der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen 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.

Der budgetteres med en udgift på 46.802 kr., hvilket er et fald på 15,8 %.

Varme – Der budgetteres med en udgift på 300.752 kr., det er en reducere på hele 3,3 %.

Elektricitet – Der er budgetteret med en udgift på 303.283 kr., svarende til en stigning på 30,3 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Posten dækker også administration af vaskeri og udgiften til revision. Der budgetteres med en udgift på 359.662 kr. Det er en stigning på 3,0%. Det er første gang siden 2016, at administrationshonoraret er steget.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelserne for behandling af ansøgningsskemaer og indstilling til boliger. Beløbet er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

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 boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte. Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på kollegiet. Der budgetteres med en udgift på 205.800 kr. Det er et fald på 26,8%.

Rengøring – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af vinduerne på hver etage. Der budgetteres med en udgift på 40.000 kr. Det er et fald på 46,7 %. Det er blandt andet udgiften til rengøring af vinduer og trappevask der er sparet på. Det vil for fremtiden betyde at beboerne skal involveres mere i fællesrengøringer på fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til udgifter ifm. den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejdernes oplæg. Der er budgetteret med en udgift på 450.000 kr. Det er en stigning på 18,4 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgiften til leasing af vaskeri. Udgiften ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri. Der budgetteres med udgift på 78.000 kr.

Diverse udgifter - Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL-kontingent. (Boligernes Landsorganisation) og diverse "små-udgifter". Beløbet stiger med 3,0 %.

Sociale Aktiviteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. Der budgetteres med 10.000 kr. Hvert lejemål betaler altså 6,31 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Beløbet er halveret, da det skal afspejle afdelingens reelle forbrug. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal godkendes af beboerne på beboermødet.

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 i mindst år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Beløbet er faldet med 30,9 % til 772.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 4.389 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af underskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultat er anderledes end man regnede med. Når 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. For dette budget er afvikling af underskud på 82.871 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 3,0 %.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 2 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Posten falder med 55,1 %.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede vaskeriindtægter, ses i sammenhæng med vaskeri.

Lejeindtægter antenner – Der budgetteres med en indtægt på 70.271 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 4,9 %, hvilket svarer til 14.002 kr. i alt eller 8,84 kr. pr. måned pr. lejemål.

Vand, varme og el

Budgettet fastlægges således efter beregnede forudsætninger:

Vand	4.820 m ³
El	120.000 kWh
Varme	350 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse sættes på i alt 450.000 kr. Ud af de 450.000 kr., betaler I 300.000 kr. til ejerforeningen, som bl.a. dækker rengøring, vedligeholdelse og ppv. Tårnets driftsbudget er derfor på 150.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 238.000 kr.

Terræn

Intet planlagt

Klimaskærm	Smøring og justering af døre og vinduer (lb)
Bolig	Maling i boliger (lb) Badeforhæng og beslag (lb) Rep af inddækninger i krydsfiner (lb) Badeværelse, fuger og vægfliser (lb)
Fælles indvendig	Isenkram til fælleskøkken (lb) Mindre malerbehandling i fællesområder
Tekniske installationer	Udskiftning af håndvask (lb) Udskiftning af brusearmatur (lb) Udskiftning håndvaskearmatur (lb) Udskiftning af wc (lb) Udskiftning af kogeplader (lb) Udskiftning af køkkenarmatur (lb) Service og eftersyn på brandventilation Service og eftersyn af røgvinduer Service og eftersyn af CTS Service og eftersyn af elevatorer
Materiel	Støvsugere (lb)

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

132 værelser 4.061,00 kr. en regulering på: **122 kr.**

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.
Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal ligeledes **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april, og noteres godkendt i referatet.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 380.000 kr. pr. 13 marts 2025 er der anvendt 280.603 kr., heri fratrasket indtægter fra syn på 20.692 kr. Ud af de 380.000 kr., betaler I 255.000 kr. til ejerforeningen, som bl.a. dækker rengøring, vedligeholdelse og ppv. Tårnets driftsbudget er derfor på 125.000 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

Budgettet er på 252.000 kr. og der er pr. 13. marts brugt 92.413 kr. Udførte arbejder er anført med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Maling i boliger ifm. fraflytning Beboermaling
Bygning, fælles indvendig	Mindre malerbehandling af vægge i fællesområder Isenkram til fælleskøkkener (lb)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service af grundvandspumper Udskiftning af kogeplade (lb) Udskiftning af køleskab (lb) Udskiftning af håndvask (lb) Udskiftning af armatur (lb) Service på CTS Service på automatiske døre Serviceaftale på læsikringsanlæg Service på røgvinduer Service på brandventilation Service på elevatorer Service på stigrør og trykforøgeranlæg Udskiftning af filtre til ventilationsanlæg
Materiel	Udskiftning af støvsugere (lb)

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 5. Fremtidigt mødested

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 23. april 2025.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10:45

Referent: Anders Kamronn/Laura Lykke Jensen

Referat sendt den 21.03.2025/jb