



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Svane Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 15. marts 2023 kl. 14.00

Til stede: Anders

Fraværende: Katja – mødte ikke op
Mikkel – blev forhindret i at deltage

Bestyrelsen var ikke beslutningsdygtig.

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Y. Jensen og varmemester Uffe Rask.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Anders
Næstforperson	Katja
Kasserer	Mikkel
Suppleant	Julie
Suppleant	Amalie
Suppleant	Anusan

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

Økonomimedarbejderen 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 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2023/24

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

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Udgifter til lån optaget i forbindelse med kollegiets opførelse, der budgetteres med et fald på -0,2%, svarende til kr. 3.734.808 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Udgifter er budgetteret med 168.231 kr. En stigning på 44,4%. Den øgede udgift sker som følge af ny krav til affaldssortering, hvilket kræver udvidelse af sorteringsmuligheder, med dertilhørende øgning af udgifter til afhentning og håndtering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår. Der budgetteres med et fald på -8,2%. Årsagen til faldende udgifter i forbindelse, er en god skadehistorik, samt opsigelse af glas/sanitetsforsikring på samtlige kollegier.

Målerpasning - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 41.950 kr., stigningen svarer til 21%. Stigningen sker som følge af prisændring hos leverandøren.

Administration mv.

Administration – Der budgetteres uden ændring i prisniveauet til administration.

Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Denne post har tidligere været særskilt, men er fra 2017 rykket til en del af administrationsposten efter revisor påbud.

Udgiften til administration af vaskerier er flyttet under administration fra diverse udgifter. I Administration er der også indeholdt udgift til målerpasninger af individuelle målere på 8.478 kr.

Der budgetteres med en minimal stigning, dette skyldes udgiften til den årlige forbrugsafregning, som vil variere fra år til år, grundet antallet af fraflyttere.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret er uændret og udgør i 23/24 326 kr.pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations 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.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Der budgetteres med en stigning i udgiften på 2,3%

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, rengøringsartikler og vinduespudsning. Der budgetteres med 113.000 kr. hvilket svarer til en stigning på 9,2%.

Der budgetteres med en forventning om stigning i udgifter til både rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, sæbekøb, samt drift af anlæg. Der budgetteres med 53.100 kr. hvilket er en stigning på 10,4%. Dette sker som følge af et mønster ift. indkøb af sæbe over de seneste tre år.

Kollegiekontorets afgift for administration af anlægget er flyttet til administration.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent samt diverse småudgifter. BL-kontingentet er tidligere blevet afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret og er en obligatorisk post for alle almene boligbyggerier.

Udgiften lyder på 46.692 kr. der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent. Der budgetteres med en stigning på de samlede udgifter med 4,3%.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.980 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

På budgettet henlægges 2.675.000 kr., en stigning på 11,5%.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 357 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. I alt 65.331 kr.

Der er pt. henlagt 62.878 kr. Der henlægges derfor 2.453 kr.

Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster.

Afvikling af underskud – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en indtægt på kr. 8.579.251 hvilket betyder en huslejestigning på 1,1%.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 3% 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.

Pr. 15. september 2022 er der kommet ny lovgivning om kurstab og kursgevinster på jeres opsparede midler i fællesforvaltning. Aarhus Kommune har godkendt, at jeres underskud fra regnskabet, der blev afsluttet pr. 31. juli 2022, bliver behandlet i henhold til den nye lovgivning. Det betyder, at kollegiet undgår at betale af på den del af underskuddet fra sidste regnskabsår, som vedrører kurstab. I stedet bliver kurstabet overført til "henlæggelse til PPV". I realiteten er det hele underskuddet i afdelingen.

Fremover budgetteres med forrentningen af midlerne i fællesforvaltning under renteindtægter.

Kurstab og gevinster vil fremover blive fratrukket/tillagt "henlæggelse til PPV" og blot fremgå af regnskabet.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med indtægt på kr. 125.000 indtægten fra vaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Hvis der har været 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 bogføres 6.344 kr. som indtægt.

Fremover henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

It- og antenne budget

It- og antenne budget – It-budgettet er lagt sammen med antenne budgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør.

Samlet set betyder det en månedlig stigning på 1,90 kr. for alle lejemålstyper.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	7.700 m ³
El	90.000 kWh
Varme	460 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 440.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.590.000 kr.

Terræn	Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb Fællesgrill Pylon oversigtsskilt Grønt arbejde: beskæring, klip mv.
Bygning, klimaskærm	Trælameller i skodder, løbende udskiftning
Bygning, boliger	Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Slibning og lakering af gulve, løbende Maling af lejligheder
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv Motionsudstyr: service Inventar i Varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrender og nedløbsrør, vedligehold Fællesrum, lamper Håndvaske, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Udskiftning af filtre og rensning. CTS, opgradering og drift Komfur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Emfang, løbende udskiftning Service på vaskeri, årligt Elevatorservice og faldprøver, årligt Udskiftning af Vaskemaskiner, (leases) Udskiftning af tørretumbler, (leases) Udskiftning af ADK
Materiel	Redskaber og maskiner

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

1 vær. lejlighed	24,0 m ²	3.820 kr.	en regulering på	41,00 kr.
1 vær. lejlighed	30,0 m ²	4.743 kr.	"	53,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m ²	4.267 kr.	"	47,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m ²	5.300 kr.	"	59,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m ²	5.517 kr.	"	61,00 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.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 440.000 kr. Der er pr. 15/3 2023 brugt 125.092 kr. på denne konto, heri fratrukket indtægter fra syn på 143.992 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.250.000 kr. Der er pr. 15/3 2023 brugt 237.502 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Papirbeholder og askebægere

Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

Bygning, klimaskærm

Trælammeller i skodder, løbende udskiftning

Bygning, boliger

Persienner, løbende udskiftning

Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning

Slibning og lakering af gulve, løbende

Maling af lejligheder

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum, polering af gulv

Motionsudstyr: service

Fællesrum, udskiftning af inventar (småting)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Sanitet, hvidevarer og armaturer, løbende udskiftning

Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv.

Ny energimærkning

Udskift. af varmfordelingsmåler

Ventilation, udskiftning af filtre og rensning.

CTS, opgradering og drift, udgår

Service på vaskeri, årligt

Elevatorservice og faldprøver, årligt

Opvaskemaskine i fælleskøkken

Materiel

Redskaber og maskiner

Leasing af vaskemaskiner afventer lidt, først skal Miele leasing køre ordentligt på Skejbygård kollegiet

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

Ad 4. 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 5. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste at der afholdes afdelingsmøde den 13/4 2023.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.10

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Y. Jensen

Referat sendt den 21.03.2023/dbs