



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet mandag den 18. marts 2024 kl. 8.30

Til stede: Mikkel
 Eva
 Marcus, kom ca. 9.15

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmeme-ster Jan Christensen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Godkendelse af budget 2024/25
 - Fastlæggelse af budget for energi
 - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
 - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
3. Aktuel drift
4. Markedsføring
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson Mikkel
Kasserer Marcus
Menigt medlem Eva

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

Vi tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræf-tede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder to årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består

af 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

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

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelsen. Posten stiger med 2,5%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en stigning på 10,1%, som skyldes en højere pris pr. forbrugsenhed.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 28,3%, som skyldes prisstigninger, som følge af øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet både på kollegiet og ved behandler virksomheden.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale. Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadeshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år. En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår.

Der budgetteres med en stigning på 12,3%.

Varme – Der budgetteres med en stigning på 66,5% på varme, som skyldes prisstigninger.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften budgetteres med en stigning på 3,0%, som skyldes et højere grundbeløb samt webopdatering.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 12,7%, trods prisstigninger. Faldet skyldes, at forbruget er sat ned med 20.000 kwh. Anders fortæller mere.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision og administration af forbrugsregnskaber. Der er budgetteret med en udgift på 281.340 kr.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere/indstilling til boliger m.m. Gebyret 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 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

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Udgiften er så godt som uændret og udgør 281.334 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Rengøringen udføres af et firma. Udgiften til rengøring er uændret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der budgetteres med et fald på 9,1% svarende til 25.000 kr. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til sæbekøb og drift af vaskeanlæg. Posten stiger med 29,7% pga. opjusteret driftsudgift til AppWash. Driftsleder vil undersøge nærmere, hvad det drejer sig om.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) og småudgifter. Der budgetteres med en stigning på 2,3%, det skyldes en øget udgift til BL-kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 26.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og beløbet kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet er uændret.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse

og fornyelser. Posten stiger med 6,6%. En stor del af stigningen skyldes øgede udgifter til materialer. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav i 2024.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i det nye budgetår 3.341 kr., så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Lån til solceller for 400.000 kr., der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 40.000 kr. Der er ved budgetlægning forventning om, at der i år laves solceller, hvortil der optages et lån, som der afdrages på over 10 år.

jf. beskrivelsen ovenfor, så overføres sidste års underskud til henlæggelserne, og derfor skal der ikke foretages afvikling af underskuddet. Hvis det havde været et almindeligt driftsunderskud, så skulle underskuddet have været afviklet over 3 år med negativ påvirkning af huslejen til følge.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 3,6%.

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. Posten ændrer sig med 19% i forhold til gældende budgetår, og det er fordi der i øjeblikket spares op.

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. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Posten er uændret.

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 resultat er anderledes end man regnede med.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. 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 sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 34.526 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 18,0%, hvilket skyldes saldoen på 11.662 kr. fra tidligere år.

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	4.300 m ³
El	40.000 kWh
Varme	250 MWh

El-forbruget nedjusteres fra 60.000 kWh til 40.000 kWh grundet etablering af solceller i maj 2024.

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse nedjusteres med 25.000 kr. til i alt 250.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 693.000 kr.

Terræn	Udskift af motionsredskab Vedligeholdelse af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Malebehandling af varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov Brusearmatur, udskiftning efter behov Køkkenarmatur, udskiftning efter behov Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov Køleskabe, udskiftning efter behov

Komfurer, udskiftning efter behov
Emhætter, udskiftning efter behov
Service/abo på ADK
Udskiftning af batterier i varmfordelingsmålere
Eftersyn af udsugningsanlæg
Automatik vedligeholdelse

Materiel
Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)
Udskiftning af støvsugere

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

Værelser i dublet	3.312 kr.	en regulering på:	
ering på	129 kr.		
1 vær. lejlighed	4.312 kr.	"	163 kr.
1 vær. lejlighed	4.600 kr.	"	173 kr.
1 vær. lejlighed	5.114 kr.	"	190 kr.
2 vær. lejlighed	5.497 kr.	"	203 kr.
2 vær. lejlighed	6.074 kr.	"	223 kr.
2 vær. lejlighed	5.464 kr.	"	202 kr.
2 vær. lejlighed	6.075 kr.	"	223 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 275.000 kr. og der er pr. 13. marts 2024 brugt 89.130 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 44.160 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 af-

delingsbestyrelsen 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 381.000 kr. Der er pr. 13. marts 2024 brugt 98.791 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Havetraktor (delt med GH & CB)
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Affaldssorteringsspande
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov (2 stk) Brusearmatur, udskiftning efter behov Køkkenarmatur, udskiftning efter behov (4 stk) Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov (6 stk) Køleskabe, udskiftning efter behov (2 stk) Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov Service/abb på ADK Service på sæbedoseringsanlæg
Materiel	Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)

Solceller bliver monteret maj/juni 2024.

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

Ad 4. Markedsføring

Kollegiekontorets forretningsudvalg har foreslået, at beboerne inddrages i arbejdet med at få produceret små videoer, der kan bruges til markedsføring på de sociale medier.

For at producere 5 længere videoer eller mange små, belønnes kollegiet med 5.000 kr. som kan bruges til et socialt arrangement.

Kontakt vores markedsføringsansvarlige Merete for yderligere information – mpj@kkia.dk

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.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 10. april 2024.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet sluttede 9.50

Referent: Anders Kamronn/Nina Christensen

Referat sendt den 27.03.2024/dbs