



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Tranekollegiet

Mødet afholdes på kollegiet mandag den 8. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Simon
Julie
Majken
Marie
Daniel
Emma Fink ristensen (sup)

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Ole Fenger.

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

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Simon
Kasserer	Daniel
Menigt medlem	Julie
Menigt medlem	Majken
Menigt medlem	Marie
Suppleant	Emma

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 5 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. Der er budgetteret med en stigning på 13,2 % i forhold til gældende budget.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en udgift på 74.625 kr. Det er en stigning på 9,9 %. Stigningen skyldes en højere pris pr. enhed.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 26,6 %, hvilket svarer til 64.741 kr. Stigningen skyldes prisstigninger grundet øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet.

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. skadshistorikkens 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 18,4 %, som svarer til 22.861 kr. Stigningen skyldes højere præmie.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på 62,1 %, som svarer til 260.721 kr. Stigningen skyldes prisstigninger, da forbruget er uændret.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter for dataopsamling. Udgiften budgetteres med en stigning på 3 %.

Elektricitet - Her budgetteres med en stigning på 30 %, som svarer til 88.864 kr., som skyldes højere priser.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere.

Posten indeholder desuden udgiften til revision. Der budgetteres med en stigning på 0,6 %

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

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle bolig- organisations 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 økono- miske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedrin- ger 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 ind- betaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemes- teren 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. Der budgetteres med uændret beløb.

Rengøring – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er bud- getteret med totale beløb til rengøring på 196.559 kr. Der en stigning på 14,8 %. Årsagen til stigning er til- pasning af forventede udgifter til kollegiets rengøring.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens op- læg. Posten stiger med 1,6 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgiften til leasing vaskeri. Der budgetteres med en udgift på 197.100 kr., som er 46 % højere i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning er udgifter og indtægter for vaskeri.

Diverse udgifter - Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, vagtordning og små udgifter. Der budgetteres med en samlet udgift på 71.717 kr., hvilket er en stigning på 7,1 % i forhold til gældende budget, som skyldes højere udgift til julevagt og BL kontingent. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Beboerfaciliteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 44.928 kr. er fastsæt af kollegiet. Sidste år var der budgetteret med kun 18.720 kr.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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. Henlæggelserne budgetteres et fald på 4,7 %. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 8.756 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 2,7 %.

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 – der budgetteres med en indtægt på 219.000 kr., som er en stigning på 46 % i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning af udgifter og indtægter for vaskeri.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det, at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis 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.

Hvis 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.

For det kommende budgetår er afvikles 664.086 kr., som skyldes overskuddet fra sidste regnskabsår, 2022-2023.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne falder med 6,8 %, som

svarer til 11,12 kr. per lejemål per måned.

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	1.180	m ³
El	145.000	kWh
Varme	780	MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 640.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 382.000 kr.

Terræn	Grønne områder
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Trægulve, slibning og lak Maling af boliger/til beboerne
Bygning, fælles indvendig	Fitnessudstyr
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elevatorservice
Materiel	Maskiner og værktøj

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

1 vær. lejlighed	24,2 m ²	4.054 kr.	en regulering på	84 kr.
1½ vær. lejlighed	28,3 m ²	4.690 kr.	"	99 kr.
1½ vær. lejlighed	28,3 m ²	4.690 kr.	"	99 kr.
1½ vær. lejlighed	29,8 m ²	4.921 kr.	"	105 kr.
1½ vær. lejlighed	31,1 m ²	5.126 kr.	"	110 kr.
1½ vær. lejlighed	30,3 m ²	5.000 kr.	"	107 kr.
1½ vær. lejlighed	29,3 m ²	4.845 kr.	"	103 kr.
2 vær. lejlighed	38,0 m ²	6.384 kr.	"	137 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 630.000 kr. Der er pr. 8/4 2024 brugt 552.508 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 84.583 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 planlagt udgifter for i alt 293.000 kr. Der er pr. 8/4 2024 brugt 374.579 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift

	Grønne områder
Terræn	
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Trægulve, slibning og lak Maling af boliger/til beboerne
Bygning, fælles indvendig	Fitnessudstyr
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elevatorservice Ventilation, filter
Materiel	Maskiner og værktøj

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.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 21/4

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 11:05

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 12.04.2024/jb