



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Åbykollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 2. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Ida Marie
 Martin
 Marie

Fraværende: Malene
 Sigurd

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejde Maria V. Mølsted og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

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	Ida Marie
Næstforperson	Martin
Kasserer	Sigurd
Menigt medlem	Marie
Menigt medlem	Malene
Suppleant	Peter

Suppleant	Lovisa
Suppleant	Mette

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 og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 4,2%.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 20,5%, svarende til ca. 37.700 kr. Stigningen skyldes lovgivning om affaldshåndtering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år.

En klausul i forsikringsaftale fra 2017 har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Forsikringsaftalen udløber således 31/7-2024. En ny aftale sættes, som udgangspunkt, i udbud primo 2024. Der arbejdes på justering af selvriskoprofil for at opnå bedst mulige aftalevilkår og præmiefastsætning.

Der budgetteres med en stigning på 13,3%, svarende til ca. 10.600 kr.

Varme – Der er budgetteret med en stigning på 41,3%.

Målerpasning - Posten dækker over udgifter for dataopsamling og beboer app. Der budgetteres med en stigning på 3%.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 27,8%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/25.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning. Beløbet ved forbrugsregnskaber bliver udregnet efter, hvor mange flytning vi ca. tror der kommer i løbet af

dette budgetår.

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 vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt.

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, 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. Der budgetteres med en stigning på 9,8%, hvilket er ca. 25.000 kr., som skyldes at arbejde for grundejerforeningen er overgået til eksternt firma.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer/vinduer af firma og rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgiften til leasing af vaskeri.

Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

Der budgetteres med en stigning på 2,1%.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.120 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det 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. Fra 2024/25 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Henlæggelserne øges med 5,4%.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 6.795 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der betales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 4,8%.

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. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing af vaskeri.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder 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.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 90.106 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med et fald på 1%.

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	900 m ³
EI	108.000 kWh
Varme	220 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse fastholdes på i alt 350.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 840.000 kr.

Terræn	Ukrudtsbehandling Udlægning af fuge sand i gården Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Vinduer i lejligheder, smøring og justering Service af port til p-kælder Vinduer i fællesarealer, udskiftning (lb)
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling i boliger
Bygning, fælles indvendig	Fitness udstyr (lb) Mindre malerbehandling i fællesarealer
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af komfur (lb) Udskiftning af køleskab (lb) Udskiftning af håndvask (lb) Udskiftning af armatur (lb) Udskiftning af wc (lb) Udskiftning af filtre til ventilationsanlæg Udskiftning af køleskab (lb) Service af elevator Service af grundvandspumper Service på CTS Service på automatiske døre Rensning af emhætter
Materiel	Støvsugere (lb)

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

1 vær. lejlighed	24,5 m ²	4.152 kr.	en regulering på	170 kr.
1 vær. lejlighed m/hems	24,5 m ²	4.560 kr.	"	188 kr.
1 vær. Lejlighed i hjørne	21,5 m ²	3.851 kr.	"	156 kr.
1 vær. Lejlighed over port	25,5 m ²	4.250 kr.	"	174 kr.
2 vær lejlighed	38 m ²	6.164 kr.	"	250 kr.

Økonomimedarbejderen oplyste, at 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 350.000 kr. Der er pr. 25. marts brugt 304.097 kr. Der har været indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 177.825 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 arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet er på 432.000 kr. og der er pr. 25. marts brugt 375.753 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ukrudtsbehandling

Udlægning af fuge sand i gården

Beskæring af træer og buske

Supplerings/ombygning af affaldscontainere

Opretning af belægning

Bygning, klimaskærm	Vinduer i lejligheder, smøring og justering Service af port til p-kælder
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling i boliger
Bygning, fælles indvendig	Fitness udstyr (lb) (løbebånd) Affaldsortering
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elevator, service Service af grundvandspumper Udskiftning af komfur (lb) Udskiftning af køleskab (lb) Udskiftning af håndvask (lb) Udskiftning af armatur (lb) Udskiftning af wc (lb) Service på CTS Service på ABDL Udskiftning af filtre til ventilationsanlæg
Materiel	Støvsugere (lb) Maskiner og værktøj (lb) (kompressor)

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 Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 17. april 2024.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:25

Referent: Anders Kamronn/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 04.04.2024/dbs