



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Steen Billes Torv Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 20. marts 2024 kl. 10.30

Til stede: Johanne
 Jasmin

Fraværende: Emma

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper P. Hansen og varmemester Søren Stein.

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 Johanne
Kasserer Jasmin
Menigt medlem 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 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 – Kollegiets udgifter til lån ydet i forbindelse med kollegiets opførelse.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Stigningen skyldes ny affaldssortering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år). Kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

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.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2024/25.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. 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 færdigbetalt.

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, social sikring samt diverse udgifter, som jeres

varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, så hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler samt renholdelse af fællesarealer.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til omkodning af vaskekort ved fraflytning samt drift af anlæg/reservation.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgiften til ”små udgifter” og BL-kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har besluttet, at der budgetteres med 5.000 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. Der skal per 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den rene husleje som der bliver opkrævet.

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 vaskeriindtægter inkl. sæbesalg.

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

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	950 m ³
El	26.000 kWh
Varme	85 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse hæves til i alt 73.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 146.000 kr.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (afsat 5 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.).
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum
Tekniske installationer	Nyt toilet (afsat 1 stk.) Nyt køleskab (afsat 1 stk.) Nyt komfur (afsat 1 stk.) Blandingsbatterier i køkken og bad (afsat 3 stk.) Ny sanitet efter behov
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

Værelser i firlet	3.224 kr.	en regulering på	173 kr.
1 vær. lejlighed	3.690 kr.	”	193 kr.
2 vær. lejlighed	7,219 kr.	”	347 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 72.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 44.500 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.778 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 276.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 103.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer Skilte til P-pladser
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 10 boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (afsat 5 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.).
Fælles indvendig	Beløb af fællesrum.
Tekniske installationer	Nyt toilet (afsat 1 stk.) Nyt køleskab (afsat 1 stk.) Nyt komfur (afsat 1 stk.) Nyt håndvaskarmatur Ny emhætte Blandingsbatterier i køkken og bad (afsat 3 stk.) Ny sanitet efter behov Nye stikkontakter i 9 lejemål
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Indkøb til fællesarealer

Søren har netop købt ny mikroovn.

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 møder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24. april 2024.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.10

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper P. Hansen

Referat sendt den 02.04.2024