



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Skelager Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet fredag den 5. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Tobias
Lennard
Marcus
Nickolaj

Fraværende: Oscar

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Flemming Nør 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: Tobias
Næstforperson: Lennard
Kasserer: Nickolaj
Menigt medlem: Lennard
Menigt medlem: Oscar

Suppleant: Kasper

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 i forbindelse med opførelsen og senere udvidelse. Der budgetteres med en udgift på 1.912.893 kr., hvilket er en stigning på 0,6%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 10,2%, som svarer til 30.458 kr. 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 30,2%, som skyldes prisstigninger grundet øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet.

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.

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 2%.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på 60,6%. Stigningen skyldes prisstigninger, da forbruget er uændret.

Elektricitet - Her budgetteres med en stigning på 29,8 %. Stigningen skyldes prisstigninger.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/2025.

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.

Dispositionsfonden - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. 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.

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 så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med udgift på 422.002 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, personale, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespudsning. Der budgetteres med en udgift på 43.169 kr., hvilket er 5,6 % højere i forhold til gældende budget.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Posten stiger med 3,1%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – der budgetteres med en udgift på 94.500 kr., som er 4,8 % højere i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning af udgifter og indtægter for vaskeri.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 38.186 kr., hvilket er en stigning på 2% i forhold til gældende budget. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der fremadrettet budgetteres med 15.140 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. 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 med uændret beløb. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 7.981 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter i 2024/25.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 4,5 %.

Indtægter, leje af antenne – Her budgetteres med en stigning på 5,0 %.

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 105.000 kr., som er 4,8 % højere i forhold til gældende budget. Årsagen er tilpasning af udgifter og indtægter for vaskeri.

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 resultatet er anderledes end man regnede med.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "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 48.878 kr., som skyldes overskuddet fra sidste regnskabsår, 2022-2023.

It- og antennebudget

På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne stiger med 10,9 %, som svarer til 13,42 kr.

Vand, varme og el

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

Budgettet fastlægges således:

Vand	6.000 m ³
El	60.000 kWh
Varme	675 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til 335.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 2.310.000 kr.

Terræn	Opstribning af p-pladser Beskæring/plantning af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Mørtelfuger vedl/rep 0,5 % pr. år Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger Udskiftning af fuger v/ sålbænke Maling af vinduer 210 stk.
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persiener, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Køleskabe, løbende udskiftning Kældervægge rep/vedl. Maling af vaske- og tørrerum Fællesrum, bordfodbold
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning
Teknikrum, vekslere, pumper og styrning
Udsk. af automatik for udsugningsanlæg.
Forstærkning af taghætter på etape 1
Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Redskaber og værktøj

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

Værelser	19,8 m ²	2.805 kr.	en regulering på	133 kr.
Værelser	21,7 m ²	3.049 kr.	”	144 kr.
Værelser	23 m ²	3.088 kr.	”	145 kr.
1 vær. lejlighed	21 m ²	3.436 kr.	”	161 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m ²	3.525 kr.	”	165 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m ²	4.985 kr.	”	230 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m ²	5.356 kr.	”	247 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m ²	5.496 kr.	”	253 kr.
2 vær. lejlighed	34 m ²	5.269 kr.	”	243 kr.
2 vær. lejlighed	35 m ²	5.416 kr.	”	250 kr.
2 vær. lejlighed	40 m ²	6.143 kr.	”	281 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 325.000 kr. Der er pr. 4/4 2024 brugt 231.421 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 15.597 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 2.262.000 kr. Der er pr. 4/4 2024 brugt 273.647 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Div. haveudstyr Beskæring/plantning af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Fælleshus, ståltag omlægning, udføres juni 2024 Fælleshus, udsk. af vinduer og døre, udføres juni 2024
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persienner, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fælleshus, udskiftning af gulvbelægning Køleskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Vedl.hold/udsk. lyskilder og elinstal. m.m. Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Energimærkning Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber 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 17/4

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 9:30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 12.04.2024/dbs