



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

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

Til stede: Freja
Andreas

Fraværende: Jonas
Konstantinos
Nikolaj

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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: Freja
Næstforperson: Andreas
Kasserer: Nikolaj
Menigt medlem: Konstantinos
Menigt medlem: Jonas

Suppleant: Anna-Christine

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

Diana tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

Diana oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen.

Kort opsummering af budgettet. Budgettet bliver hårdt ramt af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke. Det er især udgifterne til vand- og kloak, renovation, varme og el, som stiger meget kraftigt. De øvrige omkostninger i budgettet stiger med den normale stigningstakt (hvilket primært skyldes højere lønninger og materialepriser). På indtægtssiden bliver I hjulpet af, at renterne på jeres opsparede midler (kollegiets henlæggelser) forventes at få et højere afkast i det kommende år sammenholdt med, at i afvikler et stort overskud fra tidligere år. Reglen er, at når der er opstået et over- eller underskud i et regnskabsår, så skal det afvikles over de kommende 3 budgetår.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter i forbindelse med lån. Det bemærkes at der er optaget nye lån i forbindelse med udvidelse af afdelingen. Der budgetteres med en stigning på 3,5%. Rente/afdrag satserne fastsættes af långivende kreditforening.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – ikke aktuelt da der stadig betales af på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med en udgift på 260.971 kr. dvs. en stigning på 25,6%. Hvilket skyldes de nye regler ift. affaldssortering, som kræver udvidelse af affaldsstationerne, flere tømninger og øgede udgifter til behandling.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

Den nuværende forsikringsaftale udløber 31/7-24, så vi er i gang med at gennemføre et udbud. Den budgetterede stigning på 14,3% er derfor den forventede pris.

Målerpasning – Da der er individuel afregning i den senest tilføjede del af afdelingen, betales der til målerpasning. Der budgetteres med en stigning på 3,0%

Administration mv.

Administration – Posten dækker over administrationshonorar, lønadministration af ejendomsfunktionærer. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for administration.

Udgiften til administration af vaskeri/vaskekort er flyttet op under administration, hvor den tidligere var under diverse udgifter.

Udgifter til grundbeløb og målerafgift i forbindelse med målerpasning hører også under administration.

Som følge af individuel afregning i lejemål i den senest tilføjede del af kollegiet, findes der nu også udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskaber under administration.

Der budgetteres med en samlet stigning på 0,3%.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

Dispositionsfond - Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations 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 blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som ejendomsfunktionæren har til f.eks. telefon og kontor. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling. Der budgetteres med en stigning på 30,8%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder rengøringsartikler, udgifter til rengøring af fællesarealer, og der budgetteres med en udgift på 180.000 kr.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 33.100 kr. Omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger findes nu under administration. Miele har pålagt en udgift for drift af anlægget på kr. 3.100 som er indregnet.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter".

Denne post omfatter også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger.

Beboerfaciliteter – Der budgetteres med 40.000 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. Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over min. 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Skejbyparken: Henlægger til lidt over 30 år, Da der kommer større udgifter de førstkomende år. Henlæggelserne stiger med 1,9%, hvilket skyldes stigende priser.

Hensættelsen til tab på debitorer - Der hensættes mindst 380 kr. pr. lejemål, i alt 82.840 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. Der er pt. henlagt 65.705 kr. Altså henlægges der 17.135 kr.

Ekstraordinære udgifter

Der budgetteres uden ekstraordinære udgifter for 24/25.

Afvikling af underskud – der refereres til forklaring under punktet "Renteindtægter".

Indtægter

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

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 120.000 kr. fra vaskeri. Indtægten skal ses i sammenhæng med udgifterne. Indtægten er budgetteret ud fra sidste års erfaringstal.

Afvikling af overskud – Der indtægtsføres 350.436 kr. Hvilket skyldes sidste års positive resultat, som skal budgetteres afviklet over 3 år. Overskuddet er opstået pga. stor budgetteringsusikkerhed i forbindelse med idriftsættelsen af de nye boliger.

It- og antenne budget

It- og antenne budget – I henhold til lovgivningen så skal it- og antennebudgettet skal udenom om den almindelige husleje, da der ikke kan ydes boligstøtte til disse udgifter. Der budgetteres der med et fald på -

2,22 kr.

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 | 6.500 | m ³ |
| El | 170.000 | kWh |
| Varme | 600 | MWh |

Almindelig vedligeholdelse (side 8)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 580.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.630.000 kr.

| | |
|---|--|
| Terræn | Belægninger i terræn, vedligehold Udendørs spil/sport Storskraldsskur, rep. Beplantning: Beskæring, plantning, klipning |
| Bygning, klimaskærm | Facader: Rep. og vedligeholdelse |
| Bygning, boliger | Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv. Døre til pulterrum |
| Bygning, fælles indvendig | Komfurer i lejl. løbende udskiftning Køleskabe i lejl. løbende udskiftning |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Toilet, løbende udskiftning Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Teknikrum: Veksler, pumpere og automatik Ventilation rens/just Emfang, løbende udskiftning Elavatorer: Faldprøver, service og rep. Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum |

Materiel

Intet planlagt

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

| | | | |
|--------------------|-----------|------------------|------------|
| Værelser | 3.349 kr. | en regulering på | 179,00 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 6.570 kr. | " | 360,00 kr. |
| 1 vær. lejlighed | 3.915 kr. | " | 196,00 kr. |
| 1,5 vær. lejlighed | 5.502 kr. | " | 274,00 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 5.215 kr. | " | 258,00 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 350.000 kr. Der er pr. 2/4 2024 brugt 296.601 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 119.254 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 2.002.000 kr. Der er pr. 2/4 2024 brugt 6.294.644 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægninger i terræn, vedligehold
Nedgravede affaldscontainer
Beplantning: Beskæring, plantning, klipning

Bygning, klimaskærm

Faldsikring på alle tage
Vinduer og franskedøre, udskiftning

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser
Malerbehandling af værelser
Maling til beboerne
Badeværelser, inventar, gerigter mv.

| | |
|---|---|
| Bygning, fælles indvendig | Trappeopgange: vægge og træværk males Fælleshus: Opvaskemaskine |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Toilet, løbende udskiftning Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Energimærkning SP2 Empfang udskiftning, flyttes til 2028 Elevator: Ombygning af 1 stk. Elevatore: Faldprøver, service og rep. Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum |
| Materiel | Brandmateriel. Værktøj og maskiner m.v. |

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 2024

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Bestyrelsen ønsker ekstern rengøring af fællesrummet, Tha undersøger pris.

Bestyrelsen ønsker indkøb af projekter, bestyrelsen vender tilbage med type.

Mødet slut kl. 9:45

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 04.04.2024/dbs