



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kirsebærhaven

Mødet afholdes via Teams mandag den 22. marts 2021 kl. 8.30

Til stede: Tim

Fraværende: Line, Lars

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Finn Ottesen.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de trufne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de trufne beslutninger som godkendte.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Tim
Kasserer	Lars
Menigt medlem	Line

Formanden 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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån er 681.813 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der budgetteres med en stigning på 4,6% som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag. Prisniveauet hos leverandøren er den primære årsag til stigningen af udgiften.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og der budgetteres med en stigning på 1,8%.

Stigningen i det budgetterede skyldes at skadshistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 21/22. Der ses desuden en generel stigning af præmie niveauet på markedet.

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.

Administration mv.

Administration – Der sker ingen regulering af prisen i 2021/22.

Revisionsopgaven har været i udbud og betales af Kollegiekontoret hvorfor denne udgift er blevet en del af administrationshonoraret.

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

Udgiften til administration af løn til ejendomsfunktionærer er delt mellem flere afdelinger og kan variere fra år til år ud fra fordelingen og sammensætningen af medarbejdergruppen.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret forbliver uændret. Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

Dispositionsfond - Der indbetales til dispositionsfonden pr. lejemål. 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. 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.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 2,6%. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer som kontor, vaskeri og skadedyrsbekæmpelse.

Her budgetteres med en stigning på 25%, dette skyldes budgettering af lidt højere udgifter til både rengøringsartikler og rengøring ved firma.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Omkostninger til omkodning/administration af vaskekort bortfalder, qua ny leasingaftale til vaskeriet.

Der er stadig omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger. Denne findes nu under administration.

Diverse udgifter – Dækker over vagtordning og diverse "små-udgifter". Pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent. Der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent.

Der budgetteres en stigning på 0,4%.

Beboerfaciliteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og pengene kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Der budgetteres uændret med 7.500 kr.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

Hensættelse til tab på debitorer – Der hensættes intet i kommende budgetår, da de samlede henlæggelser allerede overstiger 333 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelse vedr. forbedringslån – Optaget i forbindelse med omdannelse af firletter til 1-værelseslejligheder. Lånet er sat til løbe frem til 2042.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med stigning på 2,7%

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over renteindtægter fra fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. Den lille renteudgift stammer fra afrundinger.

Betalingsvaskeri – Indtægter fra betalingsvaskeri bortfalder, som led i den etablerede leasing aftale. Alle indtægter går nu til leasingfirmaet.

Tilskud fra dispositionsfonden – Den 1/3 der indbetales af det udamortiserede lån til dispositionsfonden, returneres i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

Afvikling af overskud – Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. "underfinansiering". 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.

Der indtægtsføres 65.111 kr. Den angivne indtægt er en sammenregning af årets overskud og tidligere års overskud.

It- og antennebudget

Antennebudget – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Samlet set betyder det en stigning i udgiften på kr. 2,90 for alle lejemålstyper.

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	3.000 m ³
El	16.500 kWh
Varme	300 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 240.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 657.000 kr.

Terræn Beskæring/plantning af grønne områder
Belægninger, opretning

Bygning, klimaskærm Tag, vedligehold

	Tagbelægning, afrensning af alger
Bygning, boliger	Parketgulve, afslibning og lakering Maling af boliger ved udflytning. Renovering af badeværelser, 7/år
Bygning, fælles indvendig	Intet planlagt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Komfurer, løbende udskiftning Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvask, løbende udskiftning (badprojekt) Toilet, løbende udskiftning (badprojekt) Ny energimærkning Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Intet planlagt

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

1 vær. lejlighed	3.412 kr.	en regulering på	88,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.488 kr.	"	143,00 kr.

Driftslederen 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 240.000 kr. Der er pr. 19/3 2021 brugt 195.499 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 37.840 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 295.000 kr. Der er pr. 19/3 2021 brugt 368.240 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Pudsede facader/sokler males Udv. døre males Vinduer smøring/justering
Bygning, boliger	Baddøre udskiftes Parketgulve, afslibning og lakering Maling af boliger ved udflytning. Renovering af badeværelser, 7/år
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning af musikanlæg.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Komfurer, løbende udskiftning Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Intet planlagt

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

Ad 5. Lokation for kommende møder

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.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Der var på budgetmødet endnu ikke fastsat dato for afdelingsmøde.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.45

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 22.3.2021.