



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Åpark Kollegiet

Mødet afholdes via Teams onsdag den 14. april 2021 kl. 8.30

Til stede: Stine
Andreas
Morten
Martin

Fraværende: Lasse

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg , økonomimedarbejde Natalya Sandal og varmemester Søren Bramsen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Stine
Næstformand	Andreas
Kasserer	Martin
Menigt medlem	Morten
Menigt medlem	Lasse
Suppleant	Frauke

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 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 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 – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser i forbindelse med opførelsen.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et mindre fald på 3,6 %, som svarer til 18.163 kr. Stigningen skyldes en øget pris pr. m³.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 7,6 %, som svarer til 11.199. Stigningen skyldes højere priser.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes 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.

Der budgetteres med en stigning på 1,8 %, som svarer til 1.986 kr., som skyldes stigning af den årlig forsikringspræmie.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på 9,7 %, som svarer til 42.037 kr. Stigningen skyldes højere priser.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter for overvågning og dataopsamling. Omkostninger i forbindelse med individuel afregning af el, vand og varme. Udgiften budgetteres med en stigning på 2,8 %, som svarer til 1.463 kr.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 282.485 kr., hvilket er 5.640 kr. højere end gældende budget. Det svarer til en stigning på 2,0 %. Stigningen skyldes en regulering jf. de foregående års forbrug og højere priser.

Administration m.v.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsledere, revision og administration af forbrugsregnskaber. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/2022 (side 7).

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør 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 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 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 udgifter til løn, 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 2,5 %, hvilket svarer til 14.393 kr, som skyldes overenskomststigninger.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og rengøringsfirma. Der budgetteres med det samme beløb som i sidste års 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.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Udgift til indkøb af sæbe og omkodning af vaskekort. Der budgetteres med en stigning på 15,6 %, hvilket svarer til 5.000 kr. Stigningen skyldes en regulering jf. de foregående års forbrug.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning, kontingent til BL (vores brancheorganisation Boligselskabernes Landsforening), udgift til drift af vaskerianlæg og drift af hjemmeside (bookning af fællesrummet). En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet. I 2019 har bestyrelsen besluttet at beholde daværende løsning for hosting, men afsætter beløbet i budgettet, hvis behovet for at skifte til en anden løsning opstår. Ligeno modtager Kollegiekontoret ikke fakturaer for drift af hjemmeside for bookning af fællesrummet. Der budgetteres med en samlet stigning på 8,6 %, som svarer til 5.439 kr. Stigning skyldes hovedsagelig i højere budget beløb til vagtordning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 23.000 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. 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. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 3.969 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,0 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler (1297 kr. er afrunding i forhold til husleje). De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret, der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri – Indtægter ved vask er uændret i forhold til tidligere budget.

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.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. 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. For det kommende budget afvikles der 243.992 kr.

It- og antennebudget

På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 5.783 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 1,92 kr./md. for hvert lejemål.

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	10.500 m ³
El	160.000 kWh
Varme	580 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 575.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 745.000 kr.

Terræn

Kontingent til grundejerforening

Vedligeholdelse af planter på skråninger

Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Afslibning og lakering af gulve ved fraflytning efter behov Malerbehandling af træværk i lejligheder Indkøb af badeforhæng
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Køleskabe efter behov Nye ovne efter behov Løbende udskiftning af blandingsbatterier Løbende udskiftning af emhætter Vedligeholdelse af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	3.827 kr.	en regulering på	74 kr.
2 vær. lejlighed	5.358 kr.	"	103 kr.
2 vær. lejlighed	4.980 kr.	"	96 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 575.000 kr. D.d. er der brugt 392.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 46.000 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 planlagt udgifter for i alt 538.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 478.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skrånninger
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling i 35 boliger Overfladebehandling af 13 gulve 10 nye glashylder Indkøb af badeforhæng
Fælles indvendig	Maling af fælleareal Bordtennisbord
Tekniske installationer	11 brusearmaturer Ny emhætte 3 nye håndvaskarmaturer 5 nye køkkenarmaturer 3 nye køleskabe 4 nye kogezone Elevatorservice Nyt toilet Nye motorer til ventilationer på tag
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Der er netop etableret låse, således alle altandøre kan låses indefra.

Overdækning af cykelstativ mod Føtex etableres i budgetår 22/23.

Bestyrelsen drøfter åbning af motionsrum snarest.

Bestyrelsen kontakter Søren i forhold til indkøb til opbevaring i vaskerum.

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.

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

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 22. april 2021

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.15

Referent: Karin Bank Lindberg/ Natalya Sandal

Referat sendt den 15.4.2021.