



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbygård Kollegiet

Mødet afholdes via Teams torsdag den 8. april 2021 kl. 14.00

Til stede: Louise
Shervin
Nanna
Ivalu (påtænker at træde ind i bestyrelsen)

Fraværende: Elisabeth

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Ole Fenger Lassen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand: Louise
Næstformand: Shervin
Kasserer: Elisabeth
Menigt medlem: Nanna
Suppleant: Ivalu

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 ydet til kollegiet i forbindelse med opførelsen og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 3,6%. 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 4,2 %, som svarer til 3.006 kr. Stigningen skyldes højere priser.

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. skadshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Der budgetteres med en stigning på 1,8 %, som svarer til 713 kr., som skyldes stigning af den årlig forsikringspræmie.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på ca. 24.781 kr., hvilket svarer til 8,6 %. Stigningen skyldes højere priser.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 92.099 kr., hvilket er 4.623 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 4,8 %, som skyldes en regulering jf. de foregående års forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/2022.

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 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 2,6 %, hvilket svarer til 7.039 kr., som skyldes overenskomststigninger.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, måtteservice, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespuddning. Der budgetteres med en udgift på 237.500 kr., hvilket er 2,4 % højere end 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. Budgettet til sæbekøb er uændret.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Bologorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 33.923 kr., hvilket er stort set det samme som gældende budget. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 22.860 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 128 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter i 2021/22.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 0,8 % på huslejen.

Andre indtægter – Leje mobilantenne stiger med 1,9%.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,0% af kollegiets opsparede midler (-16 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 budgetteres til at falde med 9,1%, som svar til 5.000 kr, som skyldes en regulering jf. de foregående års brug af 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.

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 169.386 kr.

It- og antennebudget

På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 3.809 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 2,48 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	4.200 m ³
El	55.000 kWh
Varme	420 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 265.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 734.000 kr.

Terræn

Belægninger, opretning mv.

Flagstang 16 m. lang, **udskydes**

	Skilte udvendigt
Bygning, klimaskærm	Tagpap udskiftes
Bygning, boliger	Malerbehandling af værelser, løbende Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde ADK, drift
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser, udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Miele overvågning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvask, løbende udskiftning Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusesæt/brusehovede, løbende udskiftning Radiatortermostater, løbende udskiftning Teknikrum: vekslere, pumper og styring Faldprøver og service
Materiel	Redskaber og værktøj

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

1 vær. lejlighed 3.018 kr. en regulering på 26,00 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 265.000 kr. Der er pr. 8/4 2021 brugt 139.492 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 52.923 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.922.000 kr. Der er pr. 8/4 2021 brugt 465.822 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger, opretning mv. Belysningsarmaturer på gangbroer slut Nedgravede affaldscontainer
Bygning, klimaskærm	Faldsikring på tag, udføres i forbindelse med nyt pap
Bygning, boliger	Bad/toilet males, løbende Maling af træværk i værelser, løbende ADK, drift
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser, udskiftning Linoleum udskiftes i gangarealer, udskydes Akustiklofter i fællesrum, gipsplader 60*60, 98 stk. Maling af fællesrum, vægge i fællesrum malet beton
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning Gustavberg wc 1 stk. fællestoilet Håndvask, løbende udskiftning Udvendige lamper, udskiftes, Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning Ny energimærkning Radiatortermostater, løbende udskiftning Brandalarm i gange og værelser Elevator, faldprøver og service Elevator, rep. af tårn og døre, pågår Miele betalingssystem og overvågning
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. 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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 27. april 2021.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Bestyrelsen vender tilbage med tidspunkter for et møde vedr. udeområder

CKC informerede om leasing af vaskemaskiner og tørretumblere, bestyrelsen vender tilbage om det er et ønske.

Mødet slut kl. 15:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 08.04.2021/dbs