



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

7. maj 2020

## Notat til Skelager Kollegiet – afdeling 21

Da det planlagte møde med kollegiets bestyrelse ikke kunne afholdes pga. corona-situationen, er der udarbejdet et notat med information til bestyrelse og beboere.

### Information om budgettet for 2020/21

#### Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelsen og senere udvidelse.

#### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med en lille stigning på 2,1 %, som svarer til 6.221 kr., som skyldes en regulering jf. de foregående års forbrug.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en mindre stigning på 0,4 %, som svarer til 355 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år. Der budgetteres med en stigning på 4,9 %, som svarer til 2.708 kr.

**Varme** – Udgiften til varme budgetteres til at falde med 4.475 kr., hvilket svarer til 1 %, som skyldes lavere pris pr. MWh.

**Elektricitet** - Der budgetteres med en udgift på 115.257 kr., hvilket er 3.311 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 2,8 %, som skyldes lavere pris pr. kWh.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2020/21. Stigning skyldes flytning af udgiften til administration af vaskerier hertil fra "Betalingsvaskeri."

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i dette budget år 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.

## 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 3,2 %, hvilket svarer til 12.346 kr.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer udført af firma, i form af vinduesvask, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Det budgetteres med en stigning på 4,8 %, hvilket svarer til 1.843 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til sæbekøb. Budgettet til sæbekøb er uændret. Et fald på 11 % skyldes, at administrationsomkostningerne er flyttet fra denne post til posten "Administration", som tidligere nævnt.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning og kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation). Der budgetteres med en mindre stigning på 1,1 %, som stigning af kontingent til BL.

**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, der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der bruges af kapitalen, henlæggelserne skal forøges de kommende år frem mod 2024.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 14672 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 332 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 1,5 % på huslejen.

**Indtægter, leje af antenne** – Her budgetteres med en stigning på 1 %.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0% af kollegiets opsparede midler (47 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** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen ændring ift. gældende 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.

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 dette budget er afvikling af overskud 320.857 kr.

## It- og antennebudget

På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 9.746 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 5,76 kr./md. for hvert lejemål.

## 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	6.200 m <sup>3</sup>
EI	65.000 kWh
Varme	680 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 325.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.304.000 kr.

<b>Terræn</b>	Postkasser Beskæring/plantning af træer og buske Opretning af græsarealer m.v.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Smørring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt Oliebehandling af udvendig træværk
<b>Bygning, boliger</b>	Lakering af gulve Værelser og bad vægge/træværk malerbehandling Indvendige dørplader udskiftes på SA I + II Persienser, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning Hylde, løbende udskiftning
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Håndvaskearmatur, udskiftning Køkkenarmatur, udskiftning Brusearmatur, udskiftning SA II udskiftning af radiator ventiler Energimærkning SA II udskiftning varmeveksler alt inkl. Køleskabe, løbende udskiftning Service på vaskeri, årligt Elevatorservice og faldprøver, årligt
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj

Huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

Værelser            19,8 m<sup>2</sup>            2.969 kr.    en regulering på    48 kr.

Værelser	21,7 m <sup>2</sup>	3.248 kr.	”	52 kr.
Værelser	23 m <sup>2</sup>	3.431 kr.	”	56 kr.
1 vær. lejlighed	21 m <sup>2</sup>	2.929 kr.	”	47 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m <sup>2</sup>	3.075 kr.	”	50 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m <sup>2</sup>	4.441 kr.	”	68 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m <sup>2</sup>	4.770 kr.	”	74 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m <sup>2</sup>	4.894 kr.	”	78 kr.
2 vær. lejlighed	34 m <sup>2</sup>	4.693 kr.	”	73 kr.
2 vær. lejlighed	35 m <sup>2</sup>	4.823 kr.	”	74 kr.
2 vær. lejlighed	40 m <sup>2</sup>	5.470 kr.	”	85 kr.

## Information om aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 325.000 kr. Pr. 7/4 2020 er der brugt 365.615 (udsk. af veksler), heri fratrukket indtægter fra syn på 48.963 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 8.210.000 kr. Der er pr. 7/4 2020 brugt 344.637 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### Terræn

Opstribning af p-pladser

**Anlæg af 3 parkeringspladser**

**Flisebelægning i storskraldsgård + rydning af hæk**

Div. haveudstyr

**Storskraldsrum – indhegnet**

#### Bygning, klimaskærm

Ståltag fælleshus omlægning, tagtjek

Fuger ved vinduer, omfang undersøges

Maling af vinduer (210 stk.) undersøges

Smørring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflytning

#### Bygning, boliger

**Malerbehandling, løbende**

**Lakering af gulve, løbende**

Udskiftning af vinyl bad, SA I, løbende

Badeforhæng, løbende

Køkkenudskiftning, SA I, 1 og 2 vær.

Udtræksskuffer udskiftes, SA I og SA II

#### Bygning, fælles indvendig

Udskiftning, af kurvevogn og tørrestativ, udgår

Kamera, udgår

Støvsugere, 3 nye nu

Tv og projekter i fællesrum  
Inventar fællesrum  
Maling af fællesrum  
Lamper i fællesrum  
Bordfodbold i fællesrum  
Maling af dørplader v/fællesrum inkl. toilet & køkken  
SA II udskiftning af gulvbelægning i fælleshus  
Altangange vedl. betonoverflade

### **Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Udskiftning af el-installationer, tjek  
**Udskiftning af armaturer, løbende**  
SA II Udskiftning af radiatorventiler, løbende  
SA I udskiftning af varmeveksler, tjek  
SA I udskiftning af varmbrugsvandsveksler, tjek  
Automatik til vekslere m.v., tjek  
Varmeanlæg, pumper, tjek  
SA I udskiftning af køleskabe, køkkenprojekt  
SA I udskiftning af komfurer, køkkenprojekt  
SA I udskiftning af emfang, køkkenprojekt  
SA II udskiftning af køleskabe, løbende  
SA II udskiftning af komfurer, løbende  
SA II udskiftning af køleskabe, fælleskøkken  
Opvaskemaskiner i fællesrum  
Opvaskemaskiner fælleshus, købes nu  
Service på vaskeri, årligt  
Vaskemaskiner, løbende, evt. leasing  
Tørretumbler, tjekkes op nu, evt. leasing  
Forstærkning af taghætter på etape 1  
SA II ringeanlæg, tjekkes  
**Elevatorservice og faldprøver, årligt**

### **Materiel**

Ny traktor, evt. robotklipper i stedet  
Diverse redskaber

Notatet er udarbejdet af regnskabsmedarbejder Natalya Sandal og boliginspektør Carsten K. Christensen.