



Notat vedr. Kirsebærhavens regnskab og drift

Mødet skulle være afholdt med Kirsebærhavens bestyrelse på Kollegiekontoret fredag den 11. november 2022 kl. 8.30

Ingen fra bestyrelsen mødte op, derfor har vi lavet dette notat.

Til stede: -

Fraværende: Alexander (uden afbud)
Helene (uden afbud)
Mia (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Christensen (CKC) og økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Finn Ottesen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Røgfrit kollegium
8. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiekontorets oplysninger om bestyrelsen er pt. så således:

| | |
|---------------|-----------|
| Forperson | Alexander |
| Kasserer | Mia |
| Menigt medlem | Helene |
| Suppleant | Mikkel |
| Suppleant | Kasper |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Da bestyrelsen ikke mødte op, vides det ikke, hvem som evt. deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat viser et underskud på 3.900 kr.

Årets underskud skyldes hovedsageligt øgede renteudgifter grundet en negativ forrentning. Underskuddet modsvares af en besparelse på almindelig vedligeholdelse, Kenneth Jensen gennemgik regnskabet.

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med kr. 413.696 til kr. 2.166.826.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales.

Kollegiet betaler til det udamortiserede lån. Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefondens og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Da boligerne er statsstøttede, er det lovgivningsmæssigt bestemt, at der efter betaling af finansiering fortsat afsættes et beløb, der svarer til sidste normale helårlige ydelse med fradrag af offentlig støtte før udamortisering af lånet. Beløbet fordeles til Landsdispositionsfondens med 2/3 og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Kirsebærhaven er blevet fritaget for indbetalingen til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i regnskabet figurerer som konto 204 "tilskud dispositionsfond".

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Lavere udgift til vand, som følge et mindre forbrug end budgetteret.

Renovation – Udgifter til indsamling af affald og boligbidrag. Der ses en merudgift ift. det budgetterede grundet udskiftning af affaldspose i anlægget.

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 er indhentet tilbud på forsikringsaftaler i 2017 og kollegiet er de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. Udgifterne er stort set som budgetteret.

Varme – Øgede udgifter som følge af forbrug og pris.

EI – Øgede udgifter som følge af et højere forbrug og prisstigninger.

Administrationsbidrag - Der har været udgifter for kr. 215.990 i administrationsbidrag og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Samt udgiften til administrativt personale, driftsleder og revisor.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. 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

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Udgifter overstiger det budgetterede grundet højere udgifter til rengøringsfirma, modsvaret af en besparelse på udgifter til rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete omkostninger. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Der ses en besparelse på ca. 115.000 kr. ift. det budgetterede.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – udgifter for kr. 304.480, hvilket kun er halvdelen af det budgetterede. Udgiften er dækket af henlæggelserne.

Drift af fællesvaskeri – Administration af vaskeri og sæbekøb. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Der har været udgifter for 50.074 kr. og indtægter for 51.753 kr.

Diverse udgifter – Herunder udgifter til vagt, beboerfaciliteter, BL-kontingent og diverse udgifter. Der har været en besparelse på 7.000 kr. på vagtordning. Der er kun brugt 4.262 kr. af de 7.500 kr. i beboerfaciliteter (beløb som afdelingsbestyrelsen råder over).

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse

og fornyelser. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet. Fremadrettet skal der henlægges til længere ud i fremtiden. I 2022 skal der henlægges til 25 år, 2024 henlæggelser til 30 år.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften hertil andrager 590.890 kr.

Tab ved lejeledighed – Der har været en udgift på 86.184 kr., udgifterne er blevet dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket er i overensstemmelse med reglerne.

Tab ved fraflytninger – der har været en udgift på 1.812 kr., udgifterne er blevet dækket af tidligere henlæggelser.

Negative renter – Der er en udgift på 135.929 kr. pga. den negative forrentning af kollegiets midler på -4,79%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%. Det er disse midler, som er opsparet til den løbende vedligeholdelse af kollegiet (nye vinduer, fuger, tag, kloak mm.).

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.977.905 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -4,79%, der var budgetteret med en forrentning på 0,0%. Der er derfor ingen indtægt på denne konto jf. forklaringen til Negative renter ovenfor.

Andre ordinære indtægter

Drift af fælles vaskeri - Indtægten fra fællesvaskeri har været på 51.753 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat – 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.

Der er indtægtsført 65.111 kr. som indtægt fra tidligere års resultater.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Driftsstøtten andrager kr. 227.271

Korrektion vedr. tidligere år – Indtægter for 1.781 kr. vedr. tidligere afskrevne fordringer.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2023/24. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 11%.

Budgettet for indeværende år er sat til 3.000 m³.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 3.000 m³

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 16.500 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 17.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 275 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 240.000 kr., der blev brugt 123.790 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 152.995 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Grønt vedligehold

Kloakreparationer

Grunderejerforening

Bygning, klimaskærm

Tagreparationer

Bygning, boliger

Rengøring efter syn

Malerarbejde efter syn

Gulvrep. efter syn

Tømrerarbejde efter syn

Bygning, fælles indvendig

Låse og nøgler

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparationer af vandinstallationer

Reparation af ventilation

Reparation af huller i forgange

Reparation af skydedør

Reparation af toiletter

Materiel

Ingen udgifter

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der er planlagt udgifter for i alt 657.000 kr. Der blev brugt 304.480 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|---|---|
| Terræn | Belægninger, opretning Beskæring/plantning af grønne områder |
| Bygning, klimaskærm | Tagkonstruktion vedligehold |
| Bygning, boliger | Badeværelsesdøre udskiftes (badprojekt) Gulvbehandling ved udflytning Maling af boliger ved udflytning Renovering af badeværelser |
| Bygning, fælles indvendig | Udskiftning af musikanlæg. |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning (badprojekt) Håndvask, løbende udskiftning (badprojekt) Ny energimærkning Ventilationsanlæg renses og justeres Komfurer, løbende udskiftning Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning |
| Materiel | Intet planlagt |

Ad 4. Aktuel drift 2022/23

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 240.000 kr., der er pr. 10/11.2022 brugt 1.424 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 21.580 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 under punktet Råbalance.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 584.000 kr. Der er pr. 10/11 2022 brugt 27.353 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|----------------------------|--|
| Terræn | Beskæring/plantning af grønne områder |
| Bygning, klimaskærm | Rep./vedligehold af rækværk og trapper |

Bygning, boliger**Gulvbehandling ved udflytning**

Maling af boliger ved udflytning.
Renovering af badeværelser, 7/år

Bygning, fælles indvendig

Intet planlagt

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Brusearmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Toilet, løbende udskiftning (badprojekt)
Håndvask, løbende udskiftning (badprojekt)
Ventilationsanlæg renses og justeres
Komfurer, løbende udskiftning
Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning

Materiel

Intet planlagt

Ad 5. Nyinvesteringer 2023/24

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen i hænde senest 1. januar.

Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Ad 7. Røgfrit kollegium

Ønsker kollegiet at blive røgfrit, er det vigtigt, at det bliver et punkt på dagsordenen til afdelingsmødet i foråret.

Ad 8. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Notet udarbejdet af: Carsten Christensen/Heidi Grud

Notat sendt den 14.11.22/jb