



## Notat til Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

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 2020/20

#### Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser

#### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med et fald på 3,8 %.

**Renovation** - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med et fald på 4 %, svarende til ca. 1.700 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 er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

Der budgetteres med en stigning på 4,8 %. Stigning skyldes at skadehistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 2020/21.

**Varme** – Der budgetteres med et fald på 9,7 %.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 8,5 %.

#### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2020/21.

Udgiften til administration af vaskeri er flyttet hertil fra "Betalingsvaskeri".

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i dette budgetår 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelsen for behandling af ansøgere, indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

**Dispositionsfond** - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - 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 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 varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 3,2 %, hvilket er ca. 3.200 kr.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer ved rengøringspersonale.

Der budgetteres med en stigning på 44,5 %, svarende til ca. 29.700 kr. som skyldes mere rengøring af fællesarealer.

**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 bl.a. sæbekøb og omkodning af vaskekort ved fraflytning. Der budgetteres med et fald på 7,6 %, svarende til ca. 1.500 kr. Faldet skyldes, at udgiften til administration af vaskeri er flyttet til posten "Administration".

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 48,2 % svarende til ca. 7.000 kr. som skyldes udvidet julevagt.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 15.000 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. Der skal per 1. januar 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal der 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.

Henlæggelserne øges med 2,1 %, da henlæggelserne skal forøges de kommende år frem mod 2024, fordi der ligger en del større udgifter i de sidste år.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 332 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 30,70 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2020/21.

Hjemfald betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 2,2 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. 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 udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen budgetmæssig ændring.

**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", i dette tilfælde skal det dække hjemfald, som beskrevet tidligere.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Der budgetteres med en stigning på 3,3%

## 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	2.200 m <sup>3</sup>
El	80.000 kWh
Varme	270 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 125.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 755.000 kr.

Terræn	Beskæring af træer, buske og hæk Maling af cykelskur
Bygning, klimaskærm	Gennemgang og reovering af brandtrappe af stål Fuger (PVC) indgangspartier og nødudgange Justering/smøring af døre og vinduer
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Trappegelænder - stål – males (udskiftes i 2025)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger WC, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Opvaskemaskine, efter behov Vaskemaskine, efter behov Tørretumbler efter behov Ventilation, gennemgang Aut. til ventilationsanlæg

## Udskiftning af dørtelefoni

Materiel

Rengøring og pæreskift i indgang

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

1 vær. lejlighed	3.301	kr.	en regulering på	67 kr.
1 vær. lejlighed	3.594	kr.	"	73 kr.
1½ vær. lejlighed	4.463	kr.	"	91 kr.
2 vær. lejlighed	5.241	kr.	"	103 kr.
2 vær. lejlighed	5.345	kr.	"	105 kr.
2 vær. lejlighed	5.440	kr.	"	107 kr.

## Information om aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr. Der er pr. 2. april 2020 brugt 73.133 kr., Der har været indtægter ved syn på 9.107 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Budgettet er på 482.000 kr. Der er pr. 1. april 2020 brugt 27.400 kr. **Udførte arbejder anføres med fed skrift**, øvrige planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn

#### **Fældning af træer**

Bygning, klimaskærm

Smøring og justering af vinduer og døre  
Justering af døre til boliger

Bygning, boligen

#### **Gulve, slibning og lak** **Maling, indvendig**

Bygning, fælles indvendig

Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Vaskemaskiner udskiftes (efter behov)  
Køleskabe, (lb)  
**Udskiftning af brusearmaturer (lb)**  
Udskiftning af lamper i gangarealer og kælder (påbegyndt)

Materiel

Udskiftning af div. maskiner, overført fra 17/18

Notatet er udarbejdet af regnskabsmedarbejder Maria V. Christensen og boliginspektør Henrik W. Johansen.