



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

## Notat

# Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

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.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med et fald på 13,4 %, som svarer til 32.018 kr., som skyldes et faldende forbrug over tid.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 10,2 %, som skyldes lavere priser.

**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 4,8 %, som svarer til 2.222 kr., som skyldes stigning af den årlige forsikringspræmie.

**Varme** – Udgiften til varme er faldet med 20,6 %, som svarer til 39.098 kr., som skyldes et mindre forbrug.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften budgetteres med en stigning på 57,1 %, som svarer til 7.006 kr. Stigning skyldes, at der er kommet nye elektroniske aflæsning via Brunata med app til beboerne. Det bliver et lovkrav for 2021-22 at beboerne skal kunne følge deres forbrug. Det gamle system kunne ikke bruges.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en udgift på 112.945 kr., hvilket er 26.475 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 19 %. Faldet skyldes et forventet fald i forbruget baseret på sidste års forbrug.

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører,

revision og administration af forbrugsregnskaber. Der sker ingen regulering af prisen i 2020/21. Stigning primært skyldes flytning af udgiften til administration af vaskerier hertil fra "Betalingsvaskeri."

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere/indstilling til boliger m.m. 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.

## 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 8.231 kr.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 4,5 %, som svarer til 6,970 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 næsten uændret. Et fald på 4,4% skyldes, at administrationsomkostningerne er flyttet fra denne post til posten "Administration", som tidligere nævnt.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) og udgift til drift af vaskerianlæg. Der budgetteres med et fald af udgifter på 25,2%, som svarer til 6.731 kr., som primært skyldes reduktion af udgifter til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 15.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og beløbet 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.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 627 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 332 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** – Lån til solafskærmningen for 856.688 kr. af egne midler og til solceller for 267.150 kr., der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 112.384 kr.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 1,6 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0% af kollegiets opsparede midler (429 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 og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, det budgetteret er uændret.

**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 158.992 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 6.447 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 5,84 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	4.300 m <sup>3</sup>
El	62.000 kWh
Varme	250 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 275.000 kr., hvilket er uændret fra sidste år.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 755.000 kr.

Terræn	Opretning af belægning
Bygning, klimaskærm	Reparation af sokkel Afrensning af facader
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Div. lamper i fællesrum og opgange Automatik vekslere Udskiftning af batterier energimålere Eftersyn udsugningsanlæg Solcelleanlæg Håndvaskearmatur, udskiftning (lb) Brusearmatur, udskiftning (lb) Wc inkl. sæde, udskiftning (lb) Køleskabe, udskiftning (lb) Komfurer, udskiftning (lb)
Materiel	Diverse redskaber havearbejde

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

Værelser i dublet	3.061 kr.	en regulering på	51 kr.
1 vær. lejlighed	3.984 kr.	”	66 kr.
1 vær. lejlighed	4.248 kr.	”	70 kr.
1 vær. lejlighed	4.724 kr.	”	77 kr.
2 vær. lejlighed	5.079 kr.	”	83 kr.

2 vær. lejlighed	5.612 kr.	”	91 kr.
2 vær. lejlighed	5.047 kr.	”	82 kr.
2 vær. lejlighed	5.613 kr.	”	91 kr.

## Information om aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. Der er pr. 1. april 2020 brugt 192.000 kr. Der har været indtægter ved syn på 27.981 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 471.000 kr. Der er pr. 1. april 2020 brugt 211.183 kr. **Udførte arbejder anføres med fed skrift**, øvrige planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	<b>Eftersyn af vinduer</b> <b>Vedligehold af fuger ved vinduer</b>
Bygning, boliger	<b>Gulve, slibning og lak (lb)</b> <b>Maling, indvendigt (lb)</b> Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af hylde og skabe på badeværelser (lb)
Bygning, fælles indvendig	<b>Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt</b> <b>Maling af fællesarealer</b> <b>Nyt gulv i fællesrum</b> <b>Nye gardiner i fællesrum</b> <b>Indkøb inventar/spil fællesrum</b>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrender/nedløb vedligehold <b>Håndvaskearmatur, udskiftning (lb)</b> <b>Køkkenarmatur, udskiftning (lb)</b> Brusearmatur, udskiftning (lb) <b>Wc inkl. sæde, udskiftning (lb)</b> Eftersyn/opgradering af automatik til veksler Afkalkning af 1 stk. veksler Opvaskemaskine, fællesrum Udskiftning af 4 stk.vaskemaskiner (lb) Udskiftning af 2 stk.tørretumbler (lb) Sæbedoseringsanlæg udskiftning (lb) <b>Køleskabe, udskiftning (lb)</b>

**Komfurer, udskiftning (lb)**

**Eftersyn af udsugningsanlæg**

**Ventilationsanlæg renses og justeres**

Udskiftning af emhætter i lejlighed (lb)

Materiel

Udskiftning af 4 stk. støvsugere (lb)

Udskiftning af div. redskaber til havearbejde

**Solceller** – montering af solceller påbegyndes efter 1.8.2020

**Varmemesterskur** – skuret til varmemesteren er bestilt og påbegyndt

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Notatet er udarbejdet af boliginspektør Henrik Walentin Johansen / økonomimedarbejder Natalya Sandal.