



Notat til Grønnegade Kollegiet – afdeling 3

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 og ydelser.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – 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 af 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 Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Beløbet består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. I dette budget er der en stigning på 3,7 %

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). Kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

I dette budget er der en stigning på 4,8 %. Stigningen skyldes at skadeshistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 20/21.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Posten indeholder desuden udgiften til revision.

Der sker ingen regulering af prisen i 2020/21. Udgiften til administration af vaskerier er dog flyttet til hertil fra "Betalingsvaskeri."

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelserne for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger.

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 ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren 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 er ca. 3.200 kr., som skyldes lønregulering.

Rengøring – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer.

I dette budget er der en stigning på ca. 21.000 kr., hvilket skyldes at afdelingen har valgt 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 udgiften til bl.a. sæbekøb, drift af anlæg og omkodning af vaskekort ved fraflytning

Diverse udgifter - Denne post indeholder udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent. (Boligernes Landsorganisation)

Beboerfaciliteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 12.000 kr. fastsættes af kollegiet.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter 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.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 4,6 %.

Andre indtægter – Udlejning af p-pladserne. Der budgetteres med en nedsættelse på 13,8 %, da kollegiet har valgt selv at beholde en p-plads mere.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 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.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede vaskeriindtægter inkl. sæbesalg.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

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 underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 1,2 %, hvilket svarer til 1,64 kr.

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	1.450 m ³
El	42.000 kWh
Varme	120 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 92.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 554.000 kr.

Terræn	Pumpeservice
Klimaskærm	Nye indgangsdøre i facade
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Gennemgang af køkkener (opgradering af dem som mangler med stålboardplade – 4 stk.)
Fælles indvendig	Afsat beløb til fællesrum Renovering af vaskerum
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 3 stk.) Nye blandingsbatterier.
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	2.909 kr. en regulering på	124 kr.
2 vær. lejlighed	5.662 kr. ”	245 kr.

Information om aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 92.000 kr. Pr. 31/3 2020 er der brugt 63.286 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.762 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. Vælg ”Råbalance” og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 486.000 kr. Der er pr. 31/3 2020 brugt 909.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Nye borde/bænkesæt
Klimaskærm	Maling af dør til tårn
Bolig	Renovering af entreer inkl. gulv, skabe og døre Opgradering af køkken i nr. 5 og 9 Levering af de sidste 5 køkkener til lager 1 nyt gulv Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Gennemgang af køkkener (opgradering af dem som mangler med stålboardplade)
Fælles indvendig	Acces point i fællesområde
Tekniske installationer	Ei og vvs til nye køkkener Ny emhætte 3 nye køleskabe Nyt komfur Ny håndvask 2 nye køkkenarmaturer Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 3 stk.) Nye blandingsbatterier.
Materiel	Indkøb af robotklipper

Det er besluttet, at firmarengøring opstartes efter 1/8 2020.

Der er monteret kameraatrapper for at forebygge ulovlig handel med stoffer samt afhjælpe problemet med uønsket ophold af personer, der ikke har tilknytning til kollegiet.

Bestyrelsen vender forespørgsel fra nabobyggeri, og vender tilbage med svar til Karin Lindberg hurtigst muligt.

Bestyrelsen aftaler selv med Bolignet Århus, om de ønsker opgradering.

Notatet er udarbejdet af regnskabsmedarbejder Helle W. Olesen og boliginspektør Karin Bank Lindberg.