



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

7. maj 2020

## Notat til Skejbyparken – afdeling 24

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 i forbindelse med lån. Der budgetteres med en marginal besparelse.

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** – ikke aktuelt da der stadig betales af på lån.

#### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Der budgetteres med 89.509 kr. dvs. en stigning på 14,7%, grundet stigning i prisniveau hos leverandøren, samt korrigerende af en fejl i boligtyperegistrering.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og der budgetteres med en stigning på 4,8%. Stigningen i det budgetterede skyldes at skadeshistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 20/21.

Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadeshistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring. Et antal skader er mere omfangsrig karakter forventes at medføre en stigning i forsikringspræmien.

#### Administration mv.

**Administration** – Posten dækker over administrationshonorar, lønadministration af ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for administration. Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret. Derfor betales revision fremover via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

Der ses en marginal stigning pga. lønadministration af ejendomsfunktionærer samt at udgiften til administration af vaskeri er flyttet under administration.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

**Dispositionsfond** - Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

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 blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som ejendomsfunktionæren har til f.eks. telefon og kontor. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling. Der budgetteres med en stigning på 3,2%.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, og der budgetteres med en udgift på 127.000 kr. Dvs. stigning på 8,5%, stigning findes i øget udgift til rengøringsfirma.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Dækker over administration af vaskechips, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 38.163 kr. Kollegiekontorets afgift for administration af anlægget er steget med 0,75 kr./lejemål. Miele har pålagt en udgift for drift af anlægget på kr. 3.100, hvilket er den primære årsag til den øgede udgift.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter".

Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret. Efter anvisning fra revisor skal denne post nu betales af afdelingerne. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger.

Der ses et overordnet fald på 13,3%. Der ses en lille stigning i BL-kontingent, samt en stigning på udgiften til vagtordning. Det overordnede fald i udgiften skyldes at udgiften til administration af vaskeri er flyttet op under administration.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.000 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 pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Skejbyparken: Henlægger til lidt over 30 år, Da der kommer større udgifter de førstkomende år.

**Hensættelsen til tab på debitorer** - Der hensættes mindst 332 kr. pr. lejemål, i alt 48.472 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden.

Der er pt. henlagt 47.888 kr. Altså henlægges der 584 kr. Der er ikke anvendt noget af sidste års henlæggelser til tab på debitorer.

## Ekstraordinære udgifter

Der budgetteres uden ekstraordinære udgifter for 20/21.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 1,4% på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,0% af kollegiets opsparede midler, henlæggelser, fællesforvaltningen og andre opsparede reserver. Budgetteringen er lavet ud fra at der, på budgetteringstidspunktet, er negativ rente i bankerne.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Der budgetteres med en stigning i indtægterne for vaskeri på 7,1%. Indtægterne fra vaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

**Afvikling af overskud** – 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 indtægtsføres 237.695 kr.

## It- og antenne budget

**It- og antenne budget** – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Udgiften til tv er faldet, da der ikke længere betales til den kollektive tv-pakke. Samlet set budgetteres der med en stigning i den månedlige udgift på 9,60 kr. til en samlet udgift på 129,28 kr., hvilket er en stigning på 8,0%.

## 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	6.500	m <sup>3</sup>
El	150.000	kWh
Varme	550	MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 8)

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 350.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 4.671.000 kr.

<b>Terræn</b>	Belægning P-pladser Belægnings i terræn, vedligehold Postkasser, udsk. Beskæring/plantning af hække, træer og buske Græsklipning
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Sokkelpuds, rep. Facader: Omfugning af vestfacader Udskiftning af franske altandøre Udskiftning af vinduer
<b>Bygning, boliger</b>	Badevær.: Gerigter til badeværelsesdøre, løbende udsk. Badevær.: Stang til badeforhæng, løbende udsk. Slibning og lakering af gulve i værelser, løbende Lejligheder: vægge og træværk malerbehandles Maling til beboerne Laminatbordplade på skab, løbende udskiftning
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	TV, video, musikanlæg Fællesrum: Bordfodbold Fællesrum: Inventar
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Brusesæt, udskiftning Håndvaskearmatur, udskiftning Brusearmatur, udskiftning Teknikrum: Vekslere, automatik Teknikrum: Vekslere, udskiftning Teknikrum: varmeanlæg pumper Elavatorer: Faldprøver og service Elevatore: Reparation Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

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

Værelser                      3.018    kr.            en regulering på            50,00    kr.

## Information om aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 350.000 kr. Pr. 7/4 2020 er der brugt 260.899 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 65.525 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 3.798.000 kr. Der er pr. 7/4 2020 brugt 3.429.413 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Belægninger/beplantning i terræn</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Taghætter udskiftes, undersøges
<b>Bygning, boliger</b>	Døre til pulterrum, udskydes til 2022 <b>Maling til beboerne</b> Udskiftning af top plade på skab i bad Udskiftning af gerigter i bad <b>Gulvbehandlinger (syn)</b> <b>Maling af træværk, vægge og lofter (syn)</b> Tapetsering i lejligheder efter behov <b>Køkkenrenoveringer</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Maling af fælleshus (udvidelse af kollegiet) Persiener fællesrum (udvidelse af kollegiet) Bordtennis (udvidelse af kollegiet) <b>Køkkengulve</b>
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Lysarmaturer i køkken og bad, køkkenprojekt <b>Komfur og køleskabe udskiftning, køkkenprojekt</b> <b>Elevator: Faldprøver og service</b> <b>Reparation af elevatorer, løbende</b> Udskiftning af armaturer og brusesæt, løbende Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
<b>Materiel</b>	Div. håndværktøj, løbende Maskiner, græsklipper og kompressor Brandmateriel, årligt eftersyn

Notatet er udarbejdet af regnskabsmedarbejder Kenneth Y. Jensen og boliginspektør Carsten K. Christensen.