

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

RAVNSBJERG KOLLEGIET

Møde nr. 182 den 27. oktober 2023 kl. 9:00

Til stede: Markus Hagedorn
Steffen Sabroe
Benjamin Tvede
Andreas Sindal Stounbjerg

Fraværende: Søren Griepentrog (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, driftsleder Torben Kragh, varmemester Mads G. Svendsen samt referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. **Forhandlingsprotokollen** - Referat af seneste møde findes på WebZonen.
2. **Bestyrelsens sammensætning og konstituering** - Bestyrelseslisten findes på WebZonen.
3. **Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
4. **Godkendelse af regnskab for 2022/23** – Regnskabet ligger som bilag på WebZonen. Revisionsprotokol sendes direkte til jer fra revisor.
5. **Kollegiets drift**
 - a. Orientering om status for kloakseparering
6. **Revision**
7. **Evt.**

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Per Juulsen bød velkommen og referatet af møde nr. 181 blev godkendt. Det underskrives efterfølgende af formanden via Penneo.

Ad 2. Bestyrelsens sammensætning

Beboerne har på et ekstraordinært beboermøde den 2.6.22 valgt 2 nye beboerrepræsentanter til kollegiets bestyrelse.

Bestyrelsen konstituerer sig således:

Formand	Markus Hagedorn	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Vakant	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Andreas Sindal Stounbjerg	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Søren Griepentrog	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Steffen Sabroe	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Benjamin Tvede	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse

Bestyrelsen valgte Markus Hagedorn.

Garantforsamlings- og repræsentantskabsmøde afholdes den 11. december.

Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab 2022/23

Årsregnskabet var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen.

Torben Kragh gennemgik regnskabet og nævnte bl.a.:

Årets resultat viser et **overskud på 807.496 kr.** Overskuddet skyldes primært ændret regnskabspraksis.

Nettoprioritetsydelse – Der er en mindre afvigelse i forhold til budgettet, som skyldes det F1 lån kollegiet har.

Renteudgifter i øvrigt – Disse samlede udgifter udgør 57.411 kr. Kursreguleringen bogføres fra dette regnskabsår ikke i driften, hvilket betyder, at der ikke bliver så store udsving i regnskabet resultat. De føres under henlæggelserne.

Vand – Der var brugt 1.257 m³ mindre end budgetteret.

Forsikringer – Vi har forlænget aftalen med nuværende selskab og der er en besparelse i forhold til budgettet, da den forventede prisstigning udeblev.

Varmeforbruget – Et mindre forbrug på 341 MWh i forhold til budgettet. En besparelse på 231.000 kr. Varmeprisen forventes at stige med ca. 20 % næste år. Der er ikke blevet ændret i nuværende budget som gælder til og med 31.7.24.

Ei – Et mindre forbrug på 46.742 kWh, som dog har medført en merudgift da prisen har været 210 øre pr. kWh i regnskabsåret. Kollegiet har indgået en prisaf tale som løber til 2027.

Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse – Detaljerede oplysninger kan ses i udsendte driftsmøderreferat nr. 51 udsendt den 11.10.23 pr. mail.

Rengøring indvendigt – Indeholder bl.a. udgiften til indkøb af affalds plasticposer til fællesarealer og med den nye affaldsordning skal der bruges flere poser.

Alm. vedligeholdelse - Der er sparet meget på denne konto, da de meget fagligt kompetente varmemestre selv laver mange reparationer.

Henlæggelser til ppv – I note 7 på s. 13 i regnskabet er der tilføjet en ny linje, hvor kursreguleringen føres.

Her står det samlede kurstab og når renten igen falder, så vil gevinsten blive modregnet her. Dette beløb vil blive reguleret årligt.

Tab på fraflyttede – Der har været et tab på 14.848 kr. som dækkes af henlæggelserne og der henlægges 28.957 kr. svarende til halvdelen af det beløb der er sendt til advokat (note 9).

Lejetab – Der har været et lejetab på 1.745.868 kr.

Torben Kragh oplyste, at der inkl. november er et lejetab på ca. 196.000 kr.

Erhvervsakademiets engelsksprogede uddannelser er minimeret og det har indflydelse på udlejningssituationen.

Afvikling af opsamlet underskud – Der afvikles med 183.009 kr. i dette regnskab og i budgettet for indeværende år er beløbet 816.368 kr.

Indtægter

Andre lejeindtægter – Denne post indeholder lejeindtægt for 7 p-pladser der lejes ud til børneinstitutionen på Moltkesvej.

Renteindtægterne – Der har været en renteindtægt på 1.276.112 kr. Denne post skal ses sammenholdt med renteudgifterne.

Diverse indtægter – Denne post indeholder indtægtsføring af ydelser på udamortiserede lån og afskrevne fordringer, som er indgået.

Årets resultat er et overskud på 807.496 kr.

Årets overskud flyttes til tabs- og vindingskontoen (se note 21 i regnskabet), som derefter har en saldo på minus 3.091.329 kr.

Torben Kragh henviste bl.a. til **spørgeskemaets** afkrydsninger ud for punkterne 1, 2 og 3 vedr. opsamlet underskud og lejetab og pkt. 5, der beskriver, at der forventes anden finansiering end de henlagte midler til store vedligeholdelsesopgaver samt pkt. 8 og 9, der handler om kontante indbetalinger af bl.a. husleje og deposita, som føres via mellemregning.

På forespørgsel om kollegiets fremtid svarer Per Juulsen at der er forskellige udfalds-scenarier.

Vi fortsætter med det renoverings- og frasalgsscenarioet bestyrelsen har besluttet. På bestyrelsesmødet i marts 2024 fremlægges et konkret forslag, som bestyrelsen kan tage stilling til, og efterfølgende søge godkendt af Aarhus Kommune. Processen er aftalt med embedsmændene i Aarhus Kommune. Hvis ansøgningen imødekommes, gennemføres renoveringen omkring 2025.

Hvis Aarhus Kommune siger nej til det forslag som indsendes eller ikke svarer på henvendelsen, så vil det om ca. 3 år ikke være lovligt at bo her uden kloakseparering. Aarhus Vand vil formentlig komme

med et pålæg om dette. Der vil så fortsat være lejligheder på Moltkesvej, som kan bebos og resten vil stå tomt. Kollegiets formue vil blive opbrugt og når den er brugt så indgives en solvent likvidationsanmodning og kollegiet begæres lukket.

Revisionsprotokollen / revisors rapportering – Revisionen har ikke givet anledning til forbehold. De oplyser at der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 7. juni 2023, som ikke gav anledning til bemærkninger.

Der er nogle gule markeringer i rapporteringen og Per Juulsen fremhæver bl.a. markeringen ved kollegiets henlæggelser, som ikke er tilstrækkelige til større renoveringer, mellemregningen mellem Kollegiekontoret og Ravensbjerg Kollegiet, samt at der er udlejningsproblemer.

Bestyrelsen **godkendte årsregnskabet** for kollegiet og bestyrelsens medlemmer underskriver regnskabet i Penneo.

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

Ad 5. Kollegiets drift

Der er pr. mail den 11.10.23 udsendt driftsmødereferat nr. 51, hvori driften er beskrevet nærmere.

Rengøringskontrol af fællesområder – Der er 2 opgange som har lavet deres egne rengøringsplaner og det giver anledning til problemer, særligt for nye beboere som tror de skal følge de officielle planer på kollegiets hjemmeside.

Det har tidligere været drøftet på et beboermøde, hvor beboerne ikke ønskede at det var den officielle rengøringsplan som skulle gælde for alle.

Torben Kragh foreslår at husordenen ændres, fordi vi rent administrativt gerne vil have at alle følger de officielle planer.

Markus Hagedorn tror at tiden er inde til at drøfte dette med beboerne og vil tage det op til regnskabsmødet. Hvis forslaget vedtages, så skal det være gældende når den nuværende rengøringsplan udløber. Det er mest fair for nye beboere.

Ad 5a. Orientering om status for kloakseparering

Torben Kragh orienterede om at vi er i gang med miljøundersøgelser og der tages prøver i bygningerne. Det testes bl.a. for PCB, asbest og bly.

Vi har ikke fået svar på prøverne endnu. Vi kender processen fra andre kollegier og har valgt et firma som har stor erfaring med dette.

Bestyrelsen ønsker at Viggo Madsen A/S kommer og præsenterer renoveringsforslaget på næste bestyrelsesmøde.

Ad 6. Revision

Der var lagt 2 indkomne tilbud samt indstillingen fra administrationen på WebZonen.

Per Juulsen fortæller kort om processen og at Kollegiekontoret og de selvejende kollegier har haft den nuværende revisor siden 2015.

Det er god forvaltningsskik, at undersøge markedet med jævne mellemrum og Kollegiekontoret har derfor bedt om tilbud fra 3 branchekendte revisionsvirksomheder.

Prisen i tilbuddene afspejler, at det er både Kollegiekontoret og de 4 selvejende kollegier som skal indgå aftalen i fællesskab.

Administrationen indstiller, at der skiftes til Deloitte fra 1.1.24 pga. lavere udgift til revisor samt at en ny revision kan give anledning til kvalitative forbedringer og forebygge en for tæt relation.

Bestyrelsen beslutter at tilslutte sig et skifte til Deloitte.

Ad 7. Evt.

Varmemesteren fortæller at de to nederste blokke på Moltkesvej har haft problemer ved skybruddet. Der er rå betonkældre, så det er forholdsvis nemt at få det tørret, og selvom der ikke er store værdier i beboernes opbevaringsrum, så er der sket skade på en del i kælderen.

Mads fortæller at det ikke længere er nok at sætte ting op på en palle; det skal hæves yderligere fremover og de back-up møbler der opbevares skal også hæves over gulvhøjde.

Det er svært at forebygge vandskade ved så store nedbørsmængder, for vandet kommer fra bunden mellem gulve og vægge.

Formanden informerer om at røgfri boliger er besluttet på beboermødet i foråret og er gældende fra sommeren 2023. Bestyrelsen tilslutter sig dette.

Mødet slut kl. 9,50

Referent: Jette Bergendorff

Referatet underskrives af formanden elektronisk.