

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

RAVNSBJERG KOLLEGIET

Møde nr. 172 den 25. oktober 2018 kl. 8.00

Til stede: Linda Duedahl Knudsen
Line Holm Thomsen
Mads Hedelund
Birgit N. Sørensen
Susan Jessien
Michael Binder Jensen

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh, varmemester Mikkel Fuglsbjerg samt referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

- 1. Forhandlingsprotokollen**
Revisionsprotokollen
- 2. Valg til bestyrelsen**
- 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
- 4. Godkendelse af kollegiets regnskab 2017/18**
- 5. Indfrielse af statslån**
- 6. Fordeling af udvekslingsstuderende**
- 7. Kollegiets drift**
- 8. Evt.**

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Per Juulsen bød velkommen og referatet af møde nr. 171 blev godkendt, og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Revisionsprotokollen – Udover protokollat i tilknytning til årsregnskabet, som er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne via Penneo, var der ikke yderligere tilføjelser til revisionsprotokollen.

Ad 2. Valg til bestyrelsen

Der er ikke sket ændringer og bestyrelsen ser dermed fortsat således ud:

Formand	Linda D. Knudsen	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Line H. Thomsen	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Birgit N. Sørensen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Mads Hedelund	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Susan Jessien	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Michael B. Jensen	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse

Bestyrelsen besluttede, at Linda Duedahl Knudsen fortsætter indtil beboermødet evt. vælger en anden til at deltage i Kollegiekontorets møder. Bestyrelsen overdrager dermed kompetencen til det næste beboermøde, som afholdes senest 31.12.18.

Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab 2017/18

Årsregnskabet var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen.

Torben Kragh gennemgik regnskabet og nævnte bl.a.:

Årets resultat viser et **overskud på 697.631 kr.** som hovedsageligt skyldes besparelse på vand, el og varme samt større renteindtægter end budgetteret.

Nettoprioritetsydelse – Der er en besparelse på knap 78.000 kr. i forhold til budgettet, det skyldes den lave rente på rentetilpasningslånet.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter mv. - Denne fortsatte betaling på udløbne oprindelige lån fungerer som en opsparing for kollegiet.

Renteudgifter i øvrigt – Disse udgifter er hovedsageligt realiseret kurstab i forbindelse med salg og udtræk samt kurtage ved obligationshandel og skal ses i relation til posten "Renteindtægter".

Vand – Der var brugt 2.561 m³ mindre end budgetteret svarende til en besparelse på ca. 140.000 kr.

Forsikringer - Der er en besparelse i forhold til budgettet på ca. 29.000 kr.

Varmeforbruget – En besparelse i forhold til budgettet på 357 MWh svarende til ca. 273.000 kr., som skyldes, at det har været et mildere år end normalt.

El – En besparelse i forhold til budgettet på ca. 419.000 kr. Solcelleanlæggene er sat i drift, det var ikke besluttet da budgettet blev udarbejdet. Solcelleanlæggene forventes at producere 125.000 kWh om året.

Ejendomsfunktionærer – En merudgift på ca. 363.000 kr. som skyldes sygdom og nyansættelse.

Rengøring indvendig – Posten indeholder udgift til rengøringspersonale og rengøring af fællesarealer samt indkøb af rengøringsartikler.

Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse – Detaljerede oplysninger kan ses i udsendte driftsmødereferrat nr. 41.

Tab på fraflyttede – Der har været et tab på 4.790 kr. som dækkes af henlæggelserne og der henlægges 19.033 kr. svarende til halvdelen af det beløb der er sendt til advokat (note 9).

Lejetab – Der har ikke været lejetab.

Diverse udgifter – Denne post dækker hovedsageligt personaleomkostninger og mødeafvikling. Der er et merforbrug på ca.10.000 kr. som skyldes indrykning af jobannonce samt ca. 6.000 kr. til genhusning af en beboer.

Beboerfaciliteter – Udgiften til vagt er indeholdt i denne post. Desuden indgår det afsatte beløb som beboerrådet råder over, hvoraf der i dette regnskabsår er brugt 6.513 kr. af de budgetterede 60.000 kr.

Indtægter

Andre lejeindtægter – Denne post indeholder lejeindtægt for p-pladser på Moltkesvej.

Renteindtægterne – Denne post skal ses sammenholdt med renteudgifterne. Forrentningen har været lidt højere end de budgetterede 0,5 %.

Diverse indtægter – Posten på 6.224 kr. er afskrevne fordringer, som er indgået.

Årets resultat er et overskud på 697.631 kr.

Af årets overskud er 62.164 kr. overført til tab- og vindingskontoen (se note 21). Denne konto må max. indeholde et beløb, som svarer til 2 % af kollegiets samlede udgifter.

311.494 kr. er anvendt til afvikling af underfinansiering (lån af egne midler til solcelleanlæg som hermed er afskrevet) og de resterende 323.974 kr. er overført til henlæggelserne.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at midlerne på tab- og vindingskontoen investeres på samme måde, som kollegiets øvrige opsparing.

Torben Kragh henviste bl.a. til **spørgeskemaets** afkrydsninger ud for 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 husleje/deposita samt boligsikring, som føres via mellemregning. Renteberegningen på denne mellemregning er 266 kr. og kontoen tømmes flere gange om ugen.

I note 11 nævnes, at der i 2018 udløber statslån på ca. 13 mio. kr. På s. 10 og 11 i regnskabet findes låneoversigten.

Balancen

Aktiver – Disse opgøres iht. loven. Her skal opgives den oprindelige anskaffelsessum på 24.883.838 kr. som et aktiv, men som det også fremgår af balancen, så er ejendomsværdien pr. 1.10.16 vurderet til 156 mio. kr. og kollegiets aktiver er derfor noget mere end totalen i regnskabet.

Passiver – Summen af henlæggelser vil svare ca. til obligationsbeholdningen.

På forespørgsel om henlæggelserne må bruges til indfrielse af statslån, svarede Per Juulsen bekræftende og gjorde opmærksom på, at lån af egne midler skal afvikles over 10 år sammenlignet med kreditforeningslån, som kan afvikles over 30 år.

Likviditetsproblemer kan opstå, hvis der lånes store summer af egne midler.

Revisionsprotokollen – Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller kritiske bemærkninger.

Birgit N. Sørensen spurgte om hvad pkt. 3.3. på s. 281 skyldes – ”Vi skal bemærke, at kollegiets anlægsaktiver er overfinansierede med kr. 92.616”.

Per Juulsen svarede, at det ved vi faktisk ikke, men kollegiet kan pålægges at indfri beløbet.

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

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

Ad 5. Indfrielse af statslån

Oplæg til samarbejde med information om fastforrentede lån og 2 typer rentetilpasningslån fra Nykredit var lagt på WebZonen.

Som det fremgår af s. 10 og 11 i regnskabet er der statslån for ca. 13. mio. kr., som udløber i 2018. Derfor er det nødvendigt at beslutte hvordan indfrielsen skal finansieres.

Vi har kun modtaget opkrævning på det ene lån og Per Juulsen foreslår, at der kun optages lån på det opkrævede. Beslutningen her gælder dog for begge statslån.

Den oprindelige tanke med rente- og afdragsfri statslån var, at lånene skulle forlænges, det sker for almindelige boliger, men staten ønsker at indfri statslån for selvejende kollegier.

Per Juulsen foreslår, at der optages et 30 årigt realkreditlån. Dermed vil huslejestigningen for et værelse være ca. 100 kr./md.

Der opspares ca. 130.000 kr. om året i udamortiserede lån, de vil kunne bruges til afvikling af lånet efter godkendelse af Aarhus Kommune. Der er også henlagt tidligere vedr. udamortiserede lån, og kollegiet skal dermed kun låne ca. 9.9 mio. kr. for at indfri det opkrævede lån.

Alle nuværende lån blev gennemgået. Fordele og ulemper ved fastforrentet lån og rentetilpasningslån blev drøftet.

Den lange rente er historisk lav og det kan være et argument for et fastforrentet lån, et argument for rentetilpasningslån kan være, at der kan afdrages mere på kort sigt, da renten er meget lav nu.

Bestyrelsen besluttede, at der optages et fastforrentet lån og til budgetmødet i foråret skal bestyrelsen drøfte, om de ønsker at omlægge rentetilpasningslånet til et fastforrentet. Der indhentes lånetilbud på omlægning af rentetilpasningslånet til fremlæggelse på budgetmødet.

Ad 6. Fordeling af udvekslingsstuderende

På budgetmødet den 13.3.18 drøftede bestyrelsen om placeringen af udvekslingsstuderende skulle ændres, så de 48 mærkede værelser samles. Bestyrelsen besluttede, at bede beboerrådet om at drøfte dette og vende tilbage til bestyrelsen med en anbefaling.

Beboerrådet har drøftet dette og de ønsker ikke fordelingen ændret af flere årsager.

Mads Hedelund argumenterede for, hvorfor Akademiet kunne drage stor nytte af, at deres udvekslingsstuderende blev samlet, og evt. udfordringer ved en ændring af sammensætningen som f.eks. rengøring, kultur på kollegiet, omgang med danske studerende og meget andet blev drøftet.

Mads Hedelund oplyser, at han kan sørge for, at de udvekslingsstuderende får hjælp af personale til at gøre det man skal på et kollegium med fællesarealer. Akademiet kan f.eks. ansætte en studentermedhjælper, til at gøre rent osv.

Beboerne er bl.a. bekymrede for støjniveauet, da erfaringen siger at denne gruppe fester meget og at det formodes at blive værre, hvis udvekslingsstuderende samles på en hel gang. Dem der bor på gangen over og under vil blive forstyrret af larmen.

Mads Hedelund opfordrer beboerrådet til at genoverveje beslutningen.

På et beboerrådsmøde i det nye år, efter beboermødet har valgt beboerråd, ønsker Mads Hedelund at deltage i et beboerrådsmøde for at fremlægge sine argumenter for at samle udvekslingsstuderende på enkelte gange.

Beslutningen udskydes dermed til budgetmødet i foråret.

Ad 7. Kollegiets drift

Der er udsendt driftsmødereferat nr. 41, hvor driften er beskrevet nærmere. Torben Kragh nævnte bl.a.:

Møbler til værelser – Torben Kragh omdelte en oversigt over henlæggelser og forslag til indkøb af Hay møbler.

Kollegiet var oprindeligt møbleret, men der indkøbes ikke længere til alle. Lageret er stort set tomt. Der købes boksmadrasser og kontorstole til de mærkede værelser. Beboerne har selv hentet møbler i kælderen og der har ikke været kontrol med dette.

Der skal udarbejdes en ny procedure, hvor fraflytter skal betale for skader på møblerne og der skal ved indflytning gøres opmærksom på hvor meget møblerne koster.

Der er henlagt tilstrækkeligt til indkøb af møbler.

Da det er uddannelses institutionen som kvitterer for nøglerne for udvekslingsstuderende, så blev det aftalt at uddannelsesinstitutionen sørger for, at de får oplyst priserne på møblerne i det materiale, der udleveres til deres studerende. Der skal også gives tydelig instruks om, at rulle madrasserne skal bruges.

Torben Kragh sørger for, at der indkøbes et prøvesæt og beboerrådet beslutter, hvad der skal købes.

Lofter – Der har været lang leveringstid på pladerne, men arbejdet forventes færdigt inden jul.

Ad 8. Evt.

Mødet slut kl. 10.05

Referent: Jette Bergendorff

Formanden