

Kollegiekontoret i Aarhus

8. november 2022

jb@kollegiekontoret.dk

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

SKJOLDHØJKOLLEGIET

Møde nr. 187 den 4. november 2022

Til stede: Mads Rundstrøm
Kamille Mathiasen
Bo Bjerre Jakobsen
Susan Jessien
Jason Minh-Pham
Hans Jørgen Hansen (fra kl. 12.15)

Fraværende: Ingen

Desuden deltog fra Kollegiekontoret direktør Per Juulsen, projekt- og driftschef Kim S. Møller, varmemester Tom Jensen, projekt- og driftsleder Torben Kragh og Jette Bergendorff som referent. Endvidere deltog under punkt 2 advokat Mads Bjerregaard fra Bech-Bruun Advokatfirma.

Ved mødets indledning under punkt 2 deltog endvidere en række repræsentanter for byder.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Kollegiets fremtid
3. Bestyrelsens sammensætning
4. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse
5. Godkendelse af regnskab 2020/21
6. Kollegiets drift
7. Evt.

Efter at Per Juulsen havde budt velkommen blev det besluttet at bytte punkt 1 og 2 på dagsordenen, så punkt 2 blev behandlet først. Mødets deltagere præsenterede sig.

Ad 2. Kollegiets fremtid

Der er gennem sommeren gennemført et udbud af partnerskab om udvikling af kollegiets ejendom.

Der er kun indkommet ét bud, og byder præsenterede deres bud med overordnede visioner for området. De fremlagde forslag til en vision, hvor udvikling af kollegiets ejendom med bevarelse og styrkelse af områdets kvaliteter sker som en løbende, langvarig proces. Udarbejdelse af en udviklingsplan for området er første skridt. Planen udarbejdes i en proces, hvor der arbejdes løbende med temaer og "retnin-gen" i en række workshops med inddragelse af relevante parter, herunder kommunen.

Efter byders præsentation og besvarelse af spørgsmål fra bestyrelsens medlemmer forlod byders repræsentanter mødet.

Bestyrelsen drøftede sagen og vurderer, at det er et interessant oplæg med gode visioner, som det er værd at gå videre med. Der pågår nu forhandlinger om indgåelse af en betinget købsaftale/samarbejdsaftale. Der er endnu ikke opnået enighed om vilkårene og der forelægges derfor endnu ikke et beslutningsforslag for bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede med kollegiets advokat nogle principielle forhold, som skal afklares som led i en betinget aftale. Forhandlingerne fortsætter inden for disse rammer, og bestyrelsen afventer resultatet af de videre forhandlinger med byder, før sagen forelægges bestyrelsen på ny.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referatet af møde 186 blev godkendt. Det underskrives efterfølgende elektronisk af formanden via Penneo.

Ad 3. Bestyrelsens sammensætning

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

Formand	Mads Rundstrøm	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Kamille Mathiasen	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Hans Jørgen Hansen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Bo Bjerre Jakobsen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Jason Minh-Pham	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Susan Jessien	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Ad 4. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse

Bestyrelse valgte Mads Rundstrøm som kollegiets repræsentant.

Garantforsamlings- og repræsentantskabsmøde afholdes den 5. december.

Ad 5. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2021/22

Årsregnskab var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen. Torben Kragh gennemgik regnskabet og fremhævede bl.a.:

Årets resultat er et underskud på 7.443.154 kr.

Renteudgifter i øvrigt – Disse udgifter udgør 8.212.904 kr. og består primært af kurstab på obligationsbeholdningen. Tabet skal sammenholdes med posten "Renteindtægter".

Vandforbruget – Der er brugt ca. 6.000 m³ mindre end budgetteret, svarende til ca. 312.000 kr. Årsagen er primært ledige lejemål.

Varme – Der er brugt 1.068 MWh svarende til ca. 1,1 mio. kr. mindre end budgetteret.

Elforbruget – Der er brugt ca. 189.000 kWh mindre end budgetteret, svarende til ca. 140.000 kr.

Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse - Detaljerede oplysninger kan ses i referatet fra driftsmøde nr. 50 som er udsendt pr. e-mail den 20.9.2022 til bestyrelsen.

Almindelig vedligeholdelse – Der er brugt ca. 850.000 kr. mindre end budgetteret. Der er fokus på at optimere alt arbejde, som varmemestrene selv kan udføre.

Afskrivninger – Der afskrives 315.000 kr. på solceller.

Tab på fraflyttede – Der er et tab på 35.355 kr., som dækkes af henlæggelserne. Der henlægges 192.946 kr. i dette regnskab. Henlæggelserne svarer stadig til ca. 50 % af de fordringer, der ligger ved advokat.

Lejetab – Der har været et lejetab på 5.808.707 kr.

Ved udgangen af november er der ca. 630.000 kr. i lejetab i indeværende regnskabsår. Der er aktuelt ca. 100 ledige værelser, mens lejligheder nu i stor udstrækning er udlejet til ukrainske flygtninge. Kollegiet er den største bidrager i kommunen af boliger til dette formål.

Beboerfaciliteter – Denne post indeholder løn til beboerrådgiver, udgifter til vagtordning samt det beløb, som beboerrådet råder over til bl.a. afholdelse af beboerarrangementer. Beboerrådet har ikke kunnet afholde arrangementer og udgiften er derfor mindre.

Indtægter

Andre lejeindtægter – Posten indeholder indtægt ved udlejning af Brugsen, køkken og varmemesterbolig.

Renteindtægterne – Denne post indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster samt rente på værdipapirer. Denne post skal ses i sammenhæng med renteudgifter. Der har været en samlet negativ nettoforrentning på ca. 7 mio. kr.

Diverse indtægter – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på 886.393 kr. fra udamortiserede lån samt afskrivning af uafhentet depositum samt gamle fordringer.

Driftssikring – Dette er et løbende driftstilskud fra stat og kommune, som i dette regnskab er på 980.403 kr.

Vaskeri – Der er færre beboere på kollegiet og dermed mindre brug af vaskeriet.

Årets resultat er et underskud på **7.443.154 kr.** som overføres til **tabs- og vindingskontoen** (se note

21). Saldoen er herefter minus 28.333.989 kr., som er finansieret af henlæggelserne.

Der henvises til **spørgeskemaets** afkrydsninger og Torben Kragh gennemgik noterne til pkt. 1, 2, 3, 5, 8, 9 samt pkt. 11, hvor oplyses, at der er en aftale om henstand med indfrielse af statslån, som udløber i 2023 og som søges forlænget.

Revisionsprotokollen – Revisionen har bemærkninger til lejetabet og indfrielsen af statsgæld.

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

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

Ad 6. Kollegiets drift

Der er pr. mail den 20.9.22 udsendt driftsmødereferat nr. 48, hvor driften er beskrevet nærmere. Torben Kragh nævnte bl.a.:

Flytterengøring, rengøringskontrol og rengøring af vaskerier mm. – Kollegiets rengøringsfirma op-sagde aftalen med øjeblikkelig virkning for ca. 1 måned siden. Begrundelsen er mangel på kvalificeret arbejdskraft til at udføre opgaverne. Derfor har varmemesteren udført rengøringen, nu suppleret med firma der midlertidig udfører flytterengøring. Opgaverne har nu været i ny budrunde og der er fundet et nyt rengøringsfirma, som der indgås aftale med virkning fra 15. november.

Procedure for rengøringskontrol – I forbindelse med det nye udbud ændres der på hvordan rengøringskontrollen i opgange og køkkener gennemføres. Hvis varmemestren ved kontrollen hver tirsdag registrerer manglende rengøring, bestilles rengøringsfirmaet til at udføre opgaven. Fremover er det ikke muligt for beboerne at rette op på manglende rengøring og dermed undgå at betale for at få rengjort. Tidligere ordning, hvor rengøringsfirmaets medarbejdere kunne undlade at foretage rengøring, hvis beboerne havde rengjort, giver alt for meget diskussion om, hvorvidt rengøringsfirmaets medarbejdere har vurderet behovet for at gennemføre rengøringen, jf. det bestilte, korrekt.

Derfor skal der fremover betales for rengøring, hvis varmemestrene registrerer manglende eller utilstrækkelig rengøring ved deres kontrol. Bestyrelsen tager proceduren til efterretning.

Der vil blive udsendt beboerinformation inden den nye procedure igangsættes.

Ad 7. Evt.

Intet

Mødet slut kl. 13.15.

Formanden underskriver referatet elektronisk, når det er godkendt.