



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 70 den 14. november 2022 kl. 16.30

Til stede: René Skau Björnsson
Anders Rønnebro
Simon Lyngbo, Ravnsbjerg Kollegiet
Mads Rundstrøm, Skjoldhøjkollegiet
Anne Katrine Borgbjerg, Tandlægekollegiet
Alberte U. Mortensen, Mejlgade Kollegiet
Daniel Emil S. Petersen, Rosensgade Kollegiet
Jeppe Olsen, Grenåvej Kollegiet
Alma G. Kalantary, Nørre Allé Kollegiet
Peter M. Nielsen, Damager Kollegiet
Tobias R. Kristiansen, Skejbyparken
Otto Pietraszek, Åpark Kollegiet
Morten H. Jensen, Åpark Kollegiet
Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt
Tom K. L. Jensen, medarbejdervalgt

Fraværende: Pelle R. Kledal, er fraflyttet Grenåvej Kollegiet

Desuden deltog: Direktør Per Juulsen, driftschef Kim S. Møller, administrationschef Diana Jørgensen, revisor Kristian Stenholm Koch samt Jette Bergendorff som referent.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen, herunder også revisionsprotokollen
2. Meddelelser
3. Godkendelse af regnskab 2021/22 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes regnskaber og byggebalancer
4. Ordet er frit
5. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Formanden bød velkommen og efter en kort præsentationsrunde blev referat af møde 69 godkendt. Formanden underskriver det i Penneo.

Revisionsprotokollen – Der var ikke tilføjelser udover det til regnskabet hørende protokollat, som gennemgås under pkt. 3.

Ad 2. Meddelelser

René Skau Björnsson fortæller at han deltager i 5. kreds' møder, senest i sidste uge, hvor man bl.a. drøftede God Almen Ledelse (GAL) med Aarhus Kommune, for at skabe opmærksomhed omkring boligorganisationernes bestyrelses ansvar. Næste møde med kommunen er den 22.11.22 om sikring af, at der ikke opstår ghettoområder og drøftelser om hvordan vi bliver bedre til at sikre blandede byområder.

Der var lagt følgende meddelelser på WebZonen sammen med referat fra styringsdialogen med Aarhus Kommune.

1. Nybyggerier

De 117 nye boliger på **Skejbyparken** blev indflyttet 1. juni 2022. Byggeriets skæringsdato til drift, som skal være senest 2 måneder efter indflytning, er fastsat til 1. august. De bestående afdelinger Skejbyparken (+72 boliger) og Ladegårds Kollegiet (+45 boliger) er herefter udvidet med de nye boliger.

Tranekollegiets 312 boliger blev indflyttet 15. juli 2022. Stiftende afdelingsmøde er afholdt 12. september, og en afdelingsbestyrelse, som vælger et medlem til repræsentantskabet, er etableret. Skæringsdato fra anlæg til drift er fastsat til 1. september.

Godsbanekollegiets 132 boliger blev indflyttet 30. september. Stiftende afdelingsmøde er afholdt 12. oktober, og en afdelingsbestyrelse, som vælger et medlem til repræsentantskabet, er etableret. Skæringsdato fra anlæg til drift bliver 1. december.

Kim S. Møller tilføjede, at der forsat er uenighed om udgiften til fundering, men selv hvis det falder værst mulig ud, så kan udgiften rummes i budgettet. Forhandlingen fortsættes og der forventes en juridisk afgørelse enten ved forlig eller voldgift.

Alle de nye boliger er udlejet. Byggeregnskaber for alle 3 byggerier udarbejdes i indeværende regnskabsår, og alle forventes at overholde anlægsbudgetterne.

2. Selvejende kollegier

Skjoldhøjkollegiet har i sommeren 2022 gennemført et udbud med henblik på at finde en privat partner, som sammen med kollegiet kan forestå en fremtidig omdannelse af kollegiets ejendom. Planen er, at kollegiet over en årrække reduceres og moderniseres/nybygges, mens partneren udvikler de købte arealer til en blandet bydel. Der forhandles p.t. med en byder.

Per Juulsen fortæller kort om idéen med frasalg og pointerer, at hvis ikke det lykkes så vil Skjoldhøjkollegiet afvikles i løbet af en halv snes år, når henlæggelserne er brugt. Ønskescenariet er en bevaring af en del af kollegiet i en blandet bydel. Skjoldhøjkollegiets udfordringer

påvirker ikke direkte Kollegiekontorets økonomi, svarer Per Juulsen på spørgsmål om konsekvensen hvis der ikke findes en køber. De er dog vores største kunde og betaler administrationsbidrag.

Ravnsbjerg Kollegiet har søgt om kommunens godkendelse af et delvist salg (2 blokke med 192 værelser), som kan medfinansiere den krævede kloakseparering af de resterende 192 værelser omkring 2025.

3. Hjemmesider

UngdomsboligAarhus.dk's opdatering blev sat i (vellykket) drift lige før sommerferien. Den engelsksprogede del arbejdes der fortsat på med snarlig implementering.

Kollegiekontoret.dk udvides snarest med flere faciliteter på "min side".

4. Udlejning

Udlejningssituationen er normaliseret efter corona, men der er fortsat lejetab. Der forventes uændret eller faldende antal studerende i Aarhus de kommende år som følge af demografien og politiske beslutninger. De planlagte reduktioner på Skjoldhøjkollegiet og Ravnsbjerg Kollegiet skal ses i lyset heraf, mens en række boligforeninger også planlægger reduktion af deres ungdomsboligudbud.

5. Bæredygtighedspuljen

Siden det seneste bestyrelsesmøde har der været følgende udlodninger fra bæredygtighedspuljen:

Fredensgade Kollegiet	45.000 kr. til et udendørs vægmaleri.
Grundtvigs Hus -, Christianshøj – og Christiansbjerg Kollegiet	24.518,75 kr. til fælles hjertestarter
Damager Kollegiet	2.500 kr. til etablering af højbede
Grundtvigs Hus Kollegiet	2.481 kr. til cykelværktøj
Skejbyparken, Skejbygård Kollegiet og Ladegårdskollegiet	67.540 kr. til udendørs fælles-fitness
Åpark Kollegiet let	45.000 kr. til grafittikunst på en væg i fælleslokalet
Udlodninger til social bæredygtighed:	
Svane Kollegiet	6.000 kr. + 4.000 kr. til 2 sociale arrangementer
Tranekollegiet	5.000 kr. til opstartsfest
Damager kollegiet	5.000 kr. til Oktoberfest
Ladegårdskollegiet	10.000 kr. til 2 fester

Dania Kollegiet	5.000 kr. til 25-års jubilæum
Åpark Kollegiet	5.000 kr. til julefrokost
Godsbanekollegiet	5.000 kr. til opstartsfest
Munkegade Kollegiet	2.000 kr. til Tour de Chambre
Grønnegade Kollegiet	2.000 kr. til fest

Ad 3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2021/22 samt godkendelse af afdelingsregnskaber

Kollegiekontorets regnskab og revisionsprotokollatet, sideaktivitetsregnskab, byggebalancer for Tranekærvej, Skejbyparken og Godsbanen samt årsberetning for alle afdelinger var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen gennemgik overordnet regnskabet og nævnte bl.a.:

Bruttoadministrationsudgifter

En afvigelse på 635.567 kr. i forhold til det budgetterede, som primært skyldes besparelse på personaleudgifter på ca. 520.000 kr.

Personaleudgifter – En besparelse på ca. 520.000 kr. pga. færre medarbejdere end budgetteret.

Ekstraordinære udgifter – Posten indeholder dækning af lejetab i afdelinger med 915.331 kr. samt tilskud til afdelinger.

Indtægter

Administrationshonorar – Posten er stort set som budgetteret.

Lovmæssige gebyrer – Afgifelsen skyldes primært flere udvekslingsstuderende samt udlån af administrative medarbejdere til Aarhus Kommune i forbindelse med flygtninge fra Ukraine.

Byggesagshonorar – Der er indtægtsført a conto honorar vedr. nye boliger på Skejbyparken samt honorar for renoveringen på Vilh. Kiers Kollegium

Renteindtægter – Der er sket en forrentning med ca. minus 4,79 % mod budgettets 0,0 %. Der har været en negativ forrentning på 2.647.602 kr.

Lovgivningsmæssigt er der strenge regler for hvordan en boligorganisation må investere. Vi må investere i obligationer og have kontantbeholdning. Kollegiekontoret har placeret midlerne i to investeringsforeninger i hhv. Nykredit og Danske Bank, som investerer på bedste vis, men det seneste år har der været rentestigninger og dermed større kursfald.

Der er med virkning fra september i år udstedt bekendtgørelse vedr. ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster i almene boligforeninger, hvilket betyder at fremtidige kurstab og -gevinster ikke vil påvirke driftsresultatet og give så store udsving i hver afdelings regnskab. Alle afdelinger har haft underskud i dette regnskabsår.

Der er stadig ingen afdelingsbestyrelse på Stenaldervej Kollegiet, men det arbejder vi på at få.

Der er udbetalt ca. 50.000 kr. fra bæredygtighedspuljen.

Begge hjemmesider er blevet opdateret og der er kommet positive tilbagemeldinger fra brugerne. Der arbejdes med den engelske version, som forventes færdig i januar 2023.

Aarhus Kommune havde brug for boliger til Ukrainske flygtninge, det kunne vi hjælpe med på Skjoldhøjkollegiet. De ca. 280 personer er faldet godt til på kollegiet.

På Kløvergården er der 12 boliger, hvor der er indflyttet Ukrainske flygtninge.

Indbetaling til dispositionsfonden – Denne kan bruges til uventede udgifter i driften. Hvis den er for lille i henhold til det lovgivningsmæssige fastsatte beløb pr. lejemål, så skal lejerne igen betale ind til fonden. Efter indflytningen i alle vores nye boliger, så er der ikke tilstrækkelig kapital i fonden og der skal tilføres midler, pt. ville det være ca. 1 mio. kr.

Det er tidligere besluttet, at evt. fremtidige indbetalinger skulle tages fra arbejdskapitalen, så beboerne ikke igen skulle betale til dispositionsfonden. Emnet drøftes igen i bestyrelsen til budgetmødet i foråret, når vi ved mere om hvad fonden indeholder.

Årets resultat er et underskud på 1.771.796 kr.

Underskuddet foreslås overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 29.592.364 kr., dispositionsfonden indeholder 23.771.560 kr. og garantikapitalen udgør 360.500 kr.

Revisionsprotokollat for årsregnskabet

Revisor Kristian Stenholm Koch gennemgik revisionsprotokollatet, og nævnte bl.a.

- At både regnskab og revisionsprotokol er sendt til bestyrelsen til underskrift.
- At der er en påtegning uden forbehold. Eneste bemærkning er at budgettet ikke er revideret og det er fuldstændig normal praksis i en boligorganisation.
- At bestyrelsen kan fokusere på afsnit to, for hvis der er noget meget vigtigt revisoren vil informere om, så står det der.

- At revisor har sendt et ledelsesbrev, for at fortælle om hvilke observationer de har gjort og forslag til forbedringer. Det er drøftet på seneste forretningsudvalgsmøde.
- At revisors opgave f.eks. også er at kigge på om tilskud fra bæredygtighedspuljen bruges ordentligt og at der er fokus på sparsommelighed generelt.

Revisor gennemgik spørgeskemaets 3 ja'er og der er en blank erklæring for det også.

Bestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet underskrives af alle parter i Penneo.

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af revisor og bestyrelsesmedlemmerne i Penneo.

Godkendelse af regnskab for sideaktiviteter

Regnskabet var lagt på WebZonen. **Bestyrelsen godkendte regnskabet** og det underskrives i Penneo af formanden, direktøren og revisor.

Afdelingernes regnskaber

Der var lagt årsberetning for alle afdelinger på WebZonen.

Bestyrelsen godkendte afdelingsregnskaberne og de underskrives af direktøren, formanden og revisor i Penneo.

Godkendelse af regnskaber for Skjoldhøj Børneinstitutioner og Stenaldervej Kollegiet

Bestyrelsen godkendte regnskabet for Skjoldhøj Børneinstitutioner og Stenaldervej Kollegiet, som ikke har egen afdelingsbestyrelse. De underskrives af direktøren, formanden og revisor i Penneo.

Godkendelse af byggebalancer for Skejbyparken 49 og 274, Tranekærvej og Godsbanen

Byggebalancerne blev godkendt og de underskrives af direktør, formand og revisor i Penneo.

Ad 4. Ordet er frit

Det foreslås at Kollegiekontoret sætter fokus på at udvikle grønne arealer med tilskud fra bæredygtighedspuljen, der ønskes mere biodiversitet. Per Juulsen svarer, at der er nogle grønne projekter og nogle kunstprojekter som allerede er i gang med puljemidler og det skal bredes ud. Det kan være et strategisk punkt til kommende forretningsudvalgsmøde. Det kan også bruges i markedsføringsøjemed, for det er ikke længere nok at vi har billige boliger, vi skal fortsat brande os med andet også.

Karin B. Lindberg tilføjer, at man skal være opmærksom på, at der er driftsudgifter på sigt, når der f.eks. etableres områder med biodiversitet. Der kan driftslederne vejlede om til de enkelte kollegier.

Bestyrelsen drøftede markedsføring og branding af Kollegiekontoret og Diana Jørgensen fortalte, at vores samarbejdspartner ved hvad der virker, og det er, at vores markedsføring skal være helt specifik og enkel.

Det foreslås at vi også skal markedsføre os, så de unge ved, at der er ledige boliger hos os.

Diana Jørgensen fortæller, at vores markedsføringsmedarbejder Merete, vil fortælle mere om Kollegiekontorets markedsføringsstrategi på bl.a. Instagram og Tik Tok på repræsentantskabsmødet.

På spørgsmål om hvorvidt bestyrelsen skal udvides, når der nu er tilkommet flere kollegier, svarer Per Juulsen at repræsentantskabet bliver større, da der vil komme repræsentanter for de nye kollegier, men det ændrer ikke noget i bestyrelsen, for her er afdelingerne altid i flertal jf. vedtægterne.

René Skau Björnsson fortæller at der f.eks. kun er 7 i hovedbestyrelsen hos det boligselskab, hvor han er ansat, og det er meget normalt at bestyrelsen er på 7 til 9 personer.

Ad 6. Evt.

Intet.

Mødet sluttede kl. 17.55

Referatet underskrives af formanden elektronisk.