



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

# Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 73 den 13. november 2023 kl. 16.30

**Til stede:** René Skau Björnsson  
Anders Rønnebro  
Mads Rundstrøm, Skjoldhøjkollegiet  
Søren H. Christensen, Tandlægekollegiet  
Marcus M. Nielsen, Vilh. Kiers Kollegium  
Otto Pietraszek, Åpark Kollegiet  
Jeppe Olsen, Grenåvej Kollegiet (indkaldt som 3. suppleant)  
Tobias R. Kristiansen, Skejbyparken  
Freja Fisker, Skejbyparken  
Frauke H. Sognstrup, Munkegade Kollegiet (indkaldt som 1. suppleant)  
Max M. Bjerregaard, Vejlbjy Kollegiet

Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt  
Tom K. L. Jensen, medarbejdervalgt

**Fraværende:** Chenghao Gu, Dania Kollegiet (med afbud)  
Robert Andersen, Åpark Kollegiet (med afbud)  
Daniel K. Sørensen, Damager Kollegiet (indkaldt som 2. suppleant) (med afbud)  
Markus Hagedorn, Ravnsbjerg Kollegiet

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

### Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen og revisionsprotokollen vedr. byggeregnskab for Tranekollegiet
2. Meddelelser
3. Godkendelse af regnskab 2022/23 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes regnskaber
4. Udbud af revision
5. Ordet er frit
6. Evt.

## Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Formanden bød velkommen og efter en kort præsentationsrunde blev referat af møde 72 godkendt. Formanden underskriver det i Penneo.

**Revisionsprotokollen** – Der var udsendt protokollat vedr. Tranekollegiets byggeregnskab til bestyrelsen direkte fra revisor.

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

## Ad 2. Meddelelser

René Skau Björnsson informerer om at han fratræder posten som bestyrelsesmedlem, da han har fået nyt job i en anden boligorganisation i Aarhus og dermed ikke kan fortsætte. Han fortæller kort om Anne Thorø Nielsen og at hun er et godt match for Kollegiekontoret og at forretningsudvalget indstiller hende til bestyrelsesvalget i garantforsamlingen.

Der var lagt følgende meddelelser på WebZonen:

1. Omdannelserne (frasalgene) på Skjoldhøjkollegiet og Ravnsbjerg Kollegiet er fortsat under forberedelse. På længere sigt forventes frasalgene at reducere Kollegiekontorets portefølje med omkring 800 boliger.
2. Der er for Godsbanekollegiets anlægsudgift fortsat en udestående tvist om ekstraordinære udgifter til fundering og forurening. Byggeregnskabet afventer tvistens afklaring. Der er nu mundtligt opnået enighed om et forlig, og byggeregnskabet forventes aflagt inden årets udgang. Anlægsbudgettet overholdes. *Per Juulsen oplyser at der er underskrevet et forlig med totalentreprenøren. Grundlaget for forliget er, at kommunen har tilkendegivet, at de betaler det meste af forliget og når det er afklaret, så kan byggeregnskabet udarbejdes.*
3. Bestyrelsen har ved de seneste nybyggerier besluttet, at kollegierne er røgfrie. Endvidere har en række afdelinger de seneste år besluttet, at kollegierne skal være røgfrie, hvorefter nye lejekontrakter er indgået med vilkår om røgfri bolig. Afdelingernes beslutningskompetence vedrører imidlertid formentlig kun adgangs- og fællesarealer via husordenen, mens kontraktvilkår vedrørende lejemål reguleres af bestyrelsen. Det **foreslås** derfor, at bestyrelsen tiltræder de indgåede lejekontrakter om røgfrihed, samt at afdelingerne bemyndiges til fremover at træffe beslutning om røgfrie boliger på kollegierne. **Bestyrelsen tiltræder forslaget.**
4. Boliggarantien for nye studerende er afviklet som de seneste år med ca. 3.000 ansøgere og 255 boliger tildelt. Som følge af markant større boligudbud forventes alle nye studerende også de kommende år at kunne finde bolig inden studiestart. Vores primære fokus bliver i stedet at begrænse lejetab, som forventes at stige de kommende år. Diana Jørgensen fortæller at vi i år har brugt energi på at finde den rigtige bolig til dem på garantilisten, f.eks. en bolig som en ansøger har på sin ansøgning og vi håber dermed at de ønsker at blive boende.
5. Projekt- og driftschef Kim S. Møller har skiftet job 1. november. Som følge af begrænset byggeaktivitet genbesættes stillingen ikke umiddelbart.

### **Ad 3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2022/23 samt godkendelse af afdelingsregnskaber**

Kollegiekontorets regnskab og revisionsprotokollat, sideaktivitetsregnskab, årsberetning for alle afdelinger samt målsætnings- og evalueringsskema var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen fortæller at det som bestyrelsesmedlem er en god idé at kigge i protokollatet, hvor der står at der ikke har været anledning til kritiske bemærkninger.

Regnskabet for Godsbanekollegiet er nævnt fordi vi ikke har kunnet færdiggøre byggeregnskabet endnu jf. meddelelserne. Det fremhæves, at risikoen nu er ekstremt lille for underskud, da der er indgået en aftale om forlig.

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

#### **Bruttoadministrationsudgifter**

En afvigelse på 575.942 kr. i forhold til det budgetterede, som primært skyldes besparelse på personaleudgifter på ca. 520.000 kr. Vi har fået mere effekt af it-forbedringer særligt i økonomiafdelingen. Der er også barsel i økonomiafdelingen, hvor en studentermehjælper er ansat som vikar.

**Renteomkostninger** – Der er 1.031.241 kr. i nettorenteomkostninger som følge af kurstab.

**Lejetab** på 874.139 kr. som dækkes af dispositionsfonden.

Der er udbetalt ca. 146.000 kr. fra bæredygtighedspuljen.

#### **Indtægter**

**Administrationshonorar** – Der er en afvigelse på egne afdelinger i drift på ca. 250.000 kr. pga. senere ibrugtagning af Godsbanekollegiet end forventet samt om-mærkning af ungdomsboliger til familieboliger hos andre boligforeninger.

**Lovmæssige gebyrer** – Afgivelsen skyldes lidt flere udvekslingsstuderende samt flere restancegebyrer.

**Byggesagshonorar** – Der er indtægtsført honorar på 3.000.000 kr. vedr. Tranekollegiet. Der budgetteres ikke med byggesagshonoraret, da vi er meget varsomme med, hvad der kan indtægtsføres i budgetter. Byggesagshonoraret dækker det arbejde, som Kollegiekontorets personale har lavet i byggesagen.

Diana Jørgensen orienterede om at der ikke er en afdelingsbestyrelse på Stenaldervej Kollegiet og

Kirsebærhaven.

**Årets resultat** er et overskud på 2.327.199 kr.

Overskuddet foreslås overført til dispositionsfonden, som herefter udgør 26.104.803 kr., arbejdskapitalen udgør 29.446.020 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 Godsbanekollegiets byggeregnskab ikke er færdigt. Afsnit 2 er vigtigst i denne orientering, og her er arbejdsprocedurer også nævnt.
- Rapporteringen er ændret i udseende og gør det mere let overskueligt.
- Kollegiekontoret ligger rigtig fint i Boligministeriets benchmark med 95 i effektivitet mod regionens gennemsnit på 83.
- Revisor har kontrolleret generelle betalingskontroller og kigget på indkøbsområdet. Det er godkendt med forslag til forbedringer. Det er beskrevet i et ledelsesbrev til direktøren, hvor en enkelt arbejdsproces er markeret med gult. Der er igangsat ændringer af dette for at mindske risikoen for svig.

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

Ordet protokol gør at revisor er bundet af formkrav med f.eks. fortløbende sidenummerering osv. og derfor har de lavet rapporteringer i stedet for, hvor formkravet ikke er det samme.

Formanden spørger om der er sket ændringer i Kollegiekontorets forretningsgange i forhold til sikkerheden. Der indføres beløbsgrænser, så det stadig fungerer effektivt i praksis.

Det bliver nu sådan at to ansatte i forening skal godkende, når køb er over 10.000 kr. og tre ansatte i forening godkender køb over 500.000 kr.

Revisor oplyser at det er bestyrelsens ansvar at forretningsgangsbeskrivelser udarbejdes.

F.eks. på indkøbsområdet skal risici præciseres og vurderes. Risiko og restrisiko skal vurderes og jo flere trin og jo flere personer der kommer ind over i processen for at godkende en betaling, bliver det langsomt og besværligt. Målet er at finde en fornuftig balance, og tage en beslutning om hvilken risiko man ønsker at tage.

**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, Kirsebærhaven og Stenaldervej Kollegiet**

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

## **Ad 4. Udbud af revision**

Indstilling fra administrationen og de 2 indkomne tilbud var lagt på WebZonen.

René Skau Björnsson minder om, at bestyrelsen i foråret besluttede at udbyde revisionsopgaven.

Timeprisen drøftes, men da vi normalt ikke bruger timesagsbehandling og da vi vedrørende byggesager aftaler faste priser pr. opgave, så betyder timeprisen ikke meget.

Forretningsudvalget indstiller, at der skiftes til Deloitte fra 1.1.2024 pga. lavere udgift til revisor, samt at en ny revision kan give anledning til kvalitative forbedringer og forebygge en for tæt relation.

**Bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at der skiftes revisor og at tilbuddet fra Deloitte accepteres.**

## **Ad 5. Ordet er frit**

Der er ønske om flere billeder på UngdomsboligAarhus og det blev fremhævet at der ofte er flere billeder på kollegiets egen hjemmeside end på UngdomsboligAarhus.

Der ønskes generelt flere billeder på alle boliger på UngdomsboligAarhus, men Diana Jørgensen fortalte at det er svært at få billeder fra boligforeningerne, men at vi arbejder på at få flere billeder til vores egne boliger.

Vi gør et stort arbejde for at få bedre billeder og tegninger, men hvis boligorganisationerne ikke sender dem til os, så kan vi ikke gøre mere. Der er stor forskel på hvordan boligforeningerne ønsker at bidrage til billeder og tegninger på UngdomsboligAarhus.

Vores pr-medarbejder arbejder med SEO (optimering til søgemaskiner) af kollegiernes hjemmesider.

Da dette er sidste bestyrelsesmøde for René Skau Björnsson, så takkede næstformand Tobias R. Kristiansen René Skau Björnsson for et godt formandskab.

## **Ad 6. Evt.**

Per Juulsen oplyser der er forhandling om at sælge en afdeling, afdeling 1, daginstitutionen på Skjoldhøjkollegiet. Denne afdeling blev på et tidspunkt udstykket fra Skjoldhøjkollegiet og blev en afdeling under Kollegiekontoret. Afdelingen fungerer som daginstitution og kommunen betaler huslejen.

I forbindelse med Skjoldhøjkollegiets mulige forvandling ønsker køber at afd. 1 skal indgå og ønsker derfor at købe afd. 1.

Der er ikke aftalt nærmere om pris og der er ikke noget konkret tilbud at præsentere lige nu, så dette er blot til orientering. Ved salg overføres salgsprovenuet til dispositionsfonden.

Mødet sluttede kl. 17.40

Referatet underskrives af formanden elektronisk.