



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

# Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 58 den 7. november 2018 kl. 16.30

**Til stede:** René Skau Björnsson  
Tobias Kaihøi, Skjoldhøjkollegiet (trådt ind som suppleant for Pascal Grooters)  
Linda D. Knudsen, Ravnsbjerg Kollegiet  
Kim Josefsen, Vilh. Kiers Kollegium  
Cecilie Nielsen, Munkegade Kollegiet  
Thomas H. Lorenzen, Ladegårdskollegiet  
Anders Rønnebro  
Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt  
Tom Jensen, medarbejdervalgt

**Fraværende:** Emma Marie Tøttenborg, Tandlægekollegiet (med afbud)  
Sidsel Petersen, Mejlgade Kollegiet (med afbud)  
Sune V. Østergaard, Stenaldervej Kollegiet (med afbud)  
Thorbjørn Grønbæk, Munkegade Kollegiet  
Maja Skov Pedersen, Mejlgade Kollegiet (udtrådt - flyttet)  
Andreas Rasmussen, Kløvergården (udtrådt – flyttet)  
Philip Nordstrøm, Mindegade Kollegiet (udtrådt – flyttet)  
Jonas Winkel, Damager Kollegiet (udtrådt – flyttet)

**Desuden deltog:** Direktør Per Juulsen, driftschef Kim S. Møller, administrationschef Diana Jørgensen, revisor Kristian Stenholm Kock og Karsten Jensen samt Jette Bergendorff som referent.

### Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen, herunder også revisionsprotokollen
2. Meddelelser
3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2017/18 samt godkendelse af afdelings regnskaber og statusregnskab for Åbykollegiet
4. Ordet er frit. Erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer
5. Evt.

### Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Formanden bød velkommen og referat af møde 57 blev godkendt og underskrevet af formanden.

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

## Ad 2. Meddelelser

Der var lagt følgende meddelelser på WebZonen sammen med seneste Benchmark fra Boligministeriet, referat af styringsdialog med Aarhus Kommune samt brugerundersøgelsen fra Åbykollegiet.

### 1. Byggesager

**Åbykollegiet** blev indflyttet 1. juli 2018. Fejl udbedres og udearealer færdiggøres p.t., og økonomien gøres op. Foreløbig tyder det på overholdelse af anlægsbudgettet. Resultat af en brugerundersøgelse blandt indflytterne er vedlagt.

På **Godsbanearealerne** er forslag til lokalplan 1087 i offentlig høring til ultimo november. Endelig lokalplan ventes vedtaget i februar 2019. Der udestår problemer med støj fra DSB's værksteder og rangering. Der stiles fortsat mod byggestart i foråret 2019. **Kollegiekontoret afventer en løsning fra kommunen evt. med en dispensation for regler vedr. vinduer og støj. Derfor forventes byggestart nu i sommeren 2019. Det er uvist hvordan evt. ekstraudgifter til bedre vinduer skal dækkes, da der er ændret på forudsætningerne.**

På **Skejbyparken** har byrådet godkendt lokalplan 1055, og byggeriet var efter projektering i licitation 11. september – desværre med en overskridelse af den økonomiske ramme med over 30 %. Der forestår derfor omprojektering og dispensationsansøgninger til kommunen fra nogle af lokalplanens detaljerede krav, før en ny licitation afholdes. Projektets indhold er derfor uafklaret, mens byggeriet forhåbentlig opstartes i 2019.

I **Vejlby** er forslag til lokalplan 1086 i offentlig høring til ultimo november. Endelig lokalplan ventes vedtaget i februar 2019. Køb af ejendommen effektueres ifølge købsaftale ved udgangen af 2018, mens byggeriet først forventes påbegyndt i 2020.

### 2. Benchmark og styringsdialog

Seneste benchmark fra effektiviseringsenheden i Boligministeriet er vedlagt. Den viser generelt en høj grad af effektivitet i afdelingerne, og at der muligvis er forbedringsmuligheder ift. energiforbruget. Det bemærkes, at placeringen af de to dårligste afdelinger skyldes fejl i data.

Der afholdes hvert år styringsdialog med kommunen om Kollegiekontorets forhold. Der er vedlagt referat af seneste møde afholdt i maj.

**Diana Jørgensen forklarer, at det er svært at sammenligne energiforbruget med andre boligforeninger, da der er fællesforbrug og dermed fællesafregning på de fleste kollegier. Boliginspektørerne har gennemgået kollegierne med varmemestrene for at sætte fokus på området.**

### 3. Udlejning

Boligarantien er i 2018 afviklet med seneste indflytning 15. oktober (mod 1. november i 2017). Den tidligere afvikling afspejler en generelt lidt lavere efterspørgsel. Som følge heraf forventes kommunen at neddrole nybyggeriet af ungdomsboliger de kommende år, når de allerede planlagte projekter er gennemført.

#### **4. Unge i ældreboliger**

Der er indgået aftale med Aarhus Kommune om midlertidig udlejning af utidssvarende ældreboliger til unge fra september 2018 på Marselis Boulevard, Hejredalsvej, Torpevænget og Skovvangsvej. Førstnævnte sted forsøges lejeaftalen tilknyttet en deltagelsesforpligtelse for beboerne i lokalcentrets aktiviteter.

#### **5. Kontorlokaler**

Der er indgået aftale om fremleje af et hidtidigt mødelokale i administrationen, så pladsen og udgiften til kontorlokaler reduceres.

***Per Juulsen mener, at der altid er mulighed for at effektivisere mere, og kontorlokale-reduktionen ved at fremleje vores mødelokale fra 1. november giver en besparelse på ca. 60.000 kr.***

### **Ad 3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2017/18 samt godkendelse af afdelings regnskaber**

Kollegiekontorets regnskab og revisionsprotokollatet vedr. dette samt årsberetning for alle afdelinger var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen fortalte, at forretningsudvalget grundigt har gennemgået regnskabet og indstiller det til bestyrelsens godkendelse.

#### **Indtægter**

**Administrationshonorar** – Lidt større indtægt end budgetteret pga. tilgang af boliger fra Åbykollegiet samt administration af grundejerforening.

**Lovmæssige gebyrer** – Afvigelsen skyldes aftale om administration af ældreboliger, som udlejes for Aarhus Kommune.

**Div. indtægter** – Denne post indeholder bl.a. tilskud fra kommunen til vores deltagelse i en konkurrence.

**Renter** – Der var budgetteret med 0,5 %, vores forvaltere opnåede en rente på 1,23 %.

#### **Bruttoadministrationsudgifter**

**Personaleudgifter** – Merudgiften skyldes især ændret opgørelse af skyldige feriepenge, fratrædelsesgodtgørelse samt nyansættelser og overlappning i forbindelse med barsel.

**Mødeudgifter/kurser** – Der er brugt mere end budgetteret og det skyldes primært at der er ansat nye medarbejdere, som sendes hurtigst muligt på kursus.

**Kontorholdsudgifter** – Der har været et mindre forbrug på teknisk rådgivning og assistance, der sendes bl.a. ikke meget post længere.

Beboerne betaler pt. Ikke til dispositionsfonden, da der er indbetalt tilstrækkeligt. Der tilgår fortsat midler til fonden, når der indbetales vedr. udamortiserede lån.

**Årets resultat** er et overskud på 361.511 kr. som foreslås overført til arbejdskapitalen, som herefter er på 26.425.663 kr., dispositionsfonden indeholder 22.722.624 kr. og garantikapitalen udgør 360.500 kr.

### **Revisionsprotokollat for årsregnskabet**

**Revisor Karsten Jensen** gennemgik revisionsprotokollatet, og nævnte bl.a., at det vigtigste i protokollen for bestyrelsesmedlemmerne er afsnit 2 på s. 581, hvor revisor ville skrive evt. kritiske bemærkninger.

Der henvises også til pkt. 4, med nøgletallene og pkt. 4.2. hvor revisor gør opmærksom på, at der er overskydende likviditet på knap 26 mio. kr.

Ca. 1/3 af overskuddene i afdelingerne skyldes højere rente end forventet, og dertil kommer at det har været en mild vinter, så varmemeforbruget har været væsentlig mindre end hvis der havde været et "normalt" år.

Per Juulsen slår fast, at det ikke er vores mål, at skabe overskud i afdelingerne, men hvis der er noget som vi ikke har indflydelse på, som går vores vej, så bliver der jo et overskud. F.eks. de varme vintre vi har haft nogle år og den forventede rente på 0,5 %, som er et forsigtigt, men fornuftigt niveau når man har fællesforvaltning af midlerne.

Revisor henviser til s. 586 konto 305.4, hvor de gør opmærksom på, at de har konstateret at enkelte debitorer ikke er blevet rykket, mens andre er blevet rykket for sent.

Afd. 10 Kløvergården har optaget et lån til at dække udgifter. Revisor henleder opmærksomheden på, at når man finansierer vedligeholdelse med lån og ikke med henlæggelser, så er der ikke henlagt tilstrækkeligt.

Revisor har gennemgået forvaltningsrevision og har ingen bemærkninger hertil. Der blev omdelt målsætningsevalueringsskema til bestyrelsen.

**Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.** Revisor underskrev regnskabet.

**Revisionsprotokollen** vedr. årsregnskabet blev underskrevet af revisor og bestyrelsesmedlemmerne.

### **Afdelingernes regnskaber**

Der var lagt årsberetning for alle afdelinger på WebZonen.

Der har været underskud på Grundtvigs Hus Kollegiet pga. ekstraordinært store udgifter til vedligeholdelse, alle andre afdelinger har haft overskud.

Vedr. **Skjoldhøj Børneinstitutioner**, som ikke har egen afdelingsbestyrelse, **godkendte bestyrelsen regnskabet**.

Bestyrelsen **godkendte afdelingsregnskaberne**, de underskrives af formanden og revisor.

#### **Ad 4. Ordet er frit. Erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer**

Det foreslås, at Kollegiekontorets regnskab underskrives elektronisk i Penneo fremover.

Det bemærkes, at der har været meget god presse om Åbykollegiet, som er et helt røgfrit kollegium. Diana Jørgensen tilføjer, at der er to "gamle" kollegier, som ved eget initiativ har vedtaget, at boligerne skal være røgfrie.

Vores bankforbindelse, Danske Bank, blev drøftet. Bestyrelsen besluttede, at status vedr. Danske Bank drøftes på bestyrelsesmødet i foråret. Per Juulsen mener, at det er afgørende for samarbejdet, at der sker en ændring i bankens adfærd, og anbefaler at vi ser tiden an.

Brugerundersøgelse fra Åbykollegiet viser høj grad af tilfredshed med vores håndtering af indflytningen og der var flere bemærkninger, som kan være brugbare fremover. Der blev bl.a. gjort opmærksom på, at flere blev overrasket over at de borede igennem den tynde væg der er mellem stue og badeværelse. Varmemesteren er nu opmærksom på dette, og informerer om det, når der er nye som flytter ind.

#### **Ad 5. Evt.**

Intet.

Mødet sluttede kl. 17.45

---

Formand