

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Skjoldhøjkollegiet

Møde nr. 172 torsdag den 12. marts 2015 kl. 9.00

Til stede: Søren Spangsberg Ahlers
Nicklas B. Jensen
Hans Jørgen Hansen
Torben Dreier

Fraværende: Bo Bjerre Jakobsen (med afbud)
Kristoffer Gadeberg

Desuden deltog fra Kollegiekontoret varmemester Ernst J. Sørensen, direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh og Jette Bergendorff som referent.

Dagsorden

- 1) **Forhandlingsprotokollen**
Revisionsprotokollen
- 2) **Valg til bestyrelsen**
- 3) **Godkendelse af budget 2015/16, herunder fastsættelse af husleje**
- 4) **Kapitalforvaltning**
- 5) **Orientering om kollegiets drift**
- 6) **Skjoldhøjkollegiets Bar og Cafeteria**
- 7) **Evt.**

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referatet af møde nr. 171 blev godkendt dog med formandens bemærkning om, at der var refereret en egenkapital for baren, som ifølge regnskabet skulle have været minus 3.726 kr. Forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Valg til bestyrelsen

Claus Gumprecht udpeget af Aarhus Byråd er udtrådt og suppleanten er indtrådt; bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Søren S. Ahlers	(valgt af kollegiets beboere)
Menige medlemmer	Nicklas B. Jensen	(valgt af kollegiets beboere)
	Bo Bjerre Jakobsen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Hans Jørgen Hansen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Kristoffer Gadeberg	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Torben Dreier	(udpeget af Aarhus Byråd)

Ad 3. Godkendelse af budget 2015/16, herunder fastsættelse af husleje

Der var med indkaldelsen udsendt budgetforslag, som Torben Kragh gennemgik.

Nettoprioritetsydelse – De fleste oprindelige lån er udløbet.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Den fortsatte betaling vedr. udamortiserede lån overføres til denne konto. Disse midler opspares til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse.

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et mindre vandforbrug på 3.000 m³.

Renovation – Der budgetteres med en mindredgift på ca. 69.000 kr.

Varme og el – Der budgetteres med et lidt mindre varmeforbrug ligesom megawatt prisen og arealprisen er sat ned. Elforbruget forventes også at falde fra 1,8 mio. kWh til 1,6 mio. kWh.

Administration m.v. – Der er ingen ændring i administrationsbidraget og indstillingsgebyret til Kollegiekontoret, Indstillingsgebyret udgør 326 kr. pr. lejemål pr. år. Stigningen på 0,3 % i administration skyldes en mindre stigning i udgift til kontorhold i fællesskab med beboerrådgiveren.

Rengøring – Udgiften forventes reduceret med 165.000 kr. Posten omfatter bl.a. rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer og vinduer.

Alm. vedligeholdelse – Dette beløb fastsættes efter et skøn ud fra tidligere års forbrug og foreslås uændret.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 36, hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

PPV-planen viser, at der indenfor 10 års perioden vil komme så store udgifter til vedligehold, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt.

Tab på debitorer – Der budgetteres med et tab på 75.000 kr.

Lejetab - Der budgetteres med et forventet lejetab på 1.000.000 kr. Formanden foreslår, at beløbet justeres ned for kommende budgetår, hvis der i regnskabsåret 2014-2015 er mindre end 1 mio. kr. i lejetab, da der er god efterspørgsel pt. samt at der ikke er større ungdomsboligbyggerier færdige de nærmeste år.

Diverse udgifter – Denne post indeholder bl.a. udgift til vagtordning og advokat og foreslås nedsat med ca. 5 %.

Telefon/betalingsvaskeri – Udgiften forventes at stige med ca. 1 %. (der er i dette budget indregnet telefonudgifter til beboerrådgiveren).

Særlige serviceydelser – Posten indeholder udgiften vedr. beboerrådgiveren.

Beboerfaciliteter – Der budgetteres fortsat med 245.000 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med uændret leje.

Andre lejeindtægter – Lejeindtægt fra varmemesterbolig, Brugsen og leje af køkken i Centerbygningen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en gennemsnitlig forrentning af opsparede midler på 1 %.

Diverse indtægter – Posten er reduceret, da der tidligere var medtaget et udamortiseret forbedringslån, som ikke må medtages her. Der er en tilsvarende reduktion i udgiften til afviklede prioriteter.

Vaskeriindtægter – Denne post er en nettopost. Der forventes en indtægt på 490.000 kr. og der modregnes et forventet sæbeindkøb på 140.000 kr.

Driftssikring – Et årligt driftstilskud fra stat og kommune, som aftrappes årligt med inflationen.

Antenne budget – Pakkeløsningerne som besluttedes på driftsmøde med beboerrådet er indarbejdet i pakken til 69 kr. i boligerne og den dyrere pakke i fællesrummene.

Spørgeskemaets spørgsmål nr. 2 – Aktuell renovering/ombygning forventes lånefinansieret. I øvrigt er der henlagt tilstrækkeligt til udgiftsdækning over 10 år.

Dermed bliver huslejen pr. **1.8.2015** pr. måned inkl. antennebidrag og telefon/it:

A-værelser	2.644 kr.	en stigning på	2 kr.
D-værelser	2.351 kr.	"	2 kr.
Lille B – 1 vær. lejligheder	3.033 kr.	"	- 4 kr.
Stor B – 1 vær. lejligheder	3.289 kr.	"	- 4 kr.
D - 1 vær. lejligheder	3.619 kr.	"	- 4 kr.
B-dubletter	5.427 kr.	"	- 4 kr.
D-dubletter	5.683 kr.	"	- 4 kr.
C – 2 vær. lejligheder	6.162 kr.	"	- 4 kr.

Bestyrelsen godkendte og underskrev budgettet og godkendte dermed huslejerne.

Ad 4. Kapitalforvaltning

Per Juulsen uddybede den udsendte indstilling om kapitalforvaltning fra administrationen. Det foreslås, at Sirius udskiftes som forvalter efter et udbud blandt 4 andre forvaltere af de århusianske boligforeningers kapital i 2014. Der vælges den forvalter, der tilbyder laveste pris (gebyrer), da et enkelt års afkast anses for et usikkert grundlag at vælge på.

Der var også udsendt en oversigt over afkastet i 2014 fra forskellige århusianske boligforeningers kapitalforvaltere.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at der ikke er omkostninger forbundet med at skifte forvalter. Gebyret for forvaltning ligger typisk på en promille af formuen.

Per Juulsen forklarede, at støttede kollegier ikke må investere frit, det er fastlagt ved lov, hvordan opsparede midler kan placeres. Niklas Jensen foreslog at Maj Invest inviteres til at give tilbud.

Søren Ahlers ønsker, at der indhentes oplysninger om forvalternes historik for lignende investeringer, så der ligger mere end et års præstation til grund for valg af kapitalforvalter.

Bestyrelsen tiltrådte forslaget og efter indhentelse af tilbud udsendes indstilling fra Kollegiekontoret til bestyrelsen til godkendelse.

Ad 5. Orientering om kollegiets drift

Der kan findes flere oplysninger i driftsmødereferat nr. 36, Torben Kragh informerede bl.a. om følgende:

Ombygning af køkkener i dubletter – Der var inden mødet fremvisning af dubletterne og der var udsendt pris-overslag og principtegninger med indkaldelsen.

Torben Kragh oplyste, at de ekstraordinære udgifter for ombygning udgør ca. 200 kr. over 20 år for dubletterne 1 + 2 og 4 + 5 samt ca. 120 kr. over 20 år for type 7 + 8.

Bestyrelsen besluttede at der laves en prøve i en type 1 + 2 og en type 7 + 8.

Det foreslås, at der i nr. 3 +4 findes en god løsning for opsætning af skab i det "hul" der skabes.

Switche – Udskiftning er forløbet godt, der er ikke registreret udfald.

Skrå tage – Torben Kragh er i gang med at indhente tilbud på reparation.

Hanegal – Torben Kragh forsøger at gøre noget ved problemet fra de nærliggende kolonihaver og er i dialog med ejerne.

Ad 6. Skjoldhøjkollegiet Bar og Cafeteria

Formanden omdelte forslag til vedtægtsændringer for baren. De er endnu ikke behandlet af barens bestyrelse.

Per Juulsen forklarede, at der står i barens vedtægter at kollegiets bestyrelse skal godkende vedtægterne, da kollegiet har indskudt andelskapital på 102.100 kr.

Ændringsforslaget vedrører:

- Navneændring – ordet Cafeteria ønskes slettet
- Antal kandidater der kan stemmes på
- At der vælges flere bestyrelsesmedlemmer
- At det udelukkende er barens bestyrelse, der kan ansætte personale.

Søren Ahlers sender de endelige vedtægter til Kollegiekontoret, når generalforsamlingen for Baren har godkendt dem.

Bestyrelsen forhåndsgodkendte de foreslåede ændringer.

Ad 7. Evt.

Der afholdes beboermøde onsdag den 25. marts.

Mødet slut kl. 10.45

Referent: Jette Bergendorff

Formanden