

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

SKJOLDHØJKOLLEGIET

Møde nr. 183 den 29. oktober 2020

Til stede: Lilian H. Ekström
Tobias Kaihøj
Bo Bjerre Jakobsen
Hans Jørgen Hansen
Susan Jessien

Fraværende: Torben Dreier (med afbud)

Desuden deltog fra Kollegiekontoret direktør Per Juulsen, varmemester Tom Jensen, boliginspektør Torben Kragh og som referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens sammensætning
3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse
4. Godkendelse af regnskab 2019/20
5. Kollegiets drift
6. Kollegiets fremtid
7. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter at Per Juulsen havde budt velkommen til Susan Jessien var der en kort præsentationsrunde, hvorefter referat af møde 182 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Revisionsprotokollen – Udover protokollat i tilknytning til årsregnskabet, som er udsendt fra revisor til bestyrelsesmedlemmerne via Penneo, var der ikke yderligere tilføjelser til revisionsprotokollen.

Ad 2. Bestyrelsens sammensætning

Efter bestyrelsesmødet i maj måned meddelte Poul S. Andersen, at han ville udtræde af bestyrelsen med omgående virkning, Susan Jessien er udpeget som suppleant og indtræder ved dette møde i bestyrelsen.

Bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Lilian H. Ekström	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Tobias Kaihøj	(valgt af beboerne)
	Hans Jørgen Hansen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

Bo Bjerre Jakobsen

(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)

Torben Dreier

(udpeget af Aarhus Byråd)

Susan Jessien

(udpeget af Aarhus Byråd)

Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse

Bestyrelsen valgte Lilian Ekström. Kollegiekontorets garant- og repræsentantskabsmøde afholdes den 2.12.2020.

Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2019/20

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

Årets resultat er et **underskud på 2.535.704 kr.**

Renteudgifter i øvrigt – Disse udgifter er negativ forrentning af indestående, realiseret kurstab i forbindelse med salg samt porteføljemanagementgebyr, dette skal sammenholdes med posten "Renteindtægter".

Vandforbruget – Der har været et mindre forbrug end budgetteret på 8.020 m³ svarende til ca. 400.000 kr. årsagen er primært ledige lejemål.

Varme – Der er brugt 893 MWh mindre end budgetteret, besparelsen på ca. 1 mio. kr. skyldes bl.a. en mild vinter og lidt lavere pris end forventet.

Elforbruget – Der er brugt ca. 171.000 kWh mindre end budgetteret, hvilket svarer til ca. 255.000 kr. Torben Kragh oplyste, at der produceres ca. 170.000 kWh på solcelleanlægget.

Ejendomsfunktionær - Der er en besparelse på ca. 255.000 kr. primært pga. at der var en periode mellem fratrædende og nyansat varmemester, samt ændret feriepengeberegningsmetode.

Rengøring indvendig - Der har været et mindre forbrug end budgetteret, da der er nogle fællesområder hvor der gøres lidt mindre rent end tidligere.

Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse - Detaljerede oplysninger kan ses i referatet fra driftsmøde nr. 47 som er udsendt pr. e-mail den 1.10.2020 til bestyrelsen.

Almindelig vedligeholdelse – Der er brugt ca. 900.000 kr. mindre end budgetteret. Der er fokus på, at optimere alt arbejde, som varmemestrene selv kan udføre. Varmtvandsbeholdere renser vi selv, fortæller Tom Jensen, og det medfører en stor besparelse på ca. 200.000 kr.

Tab på fraflyttede – Der er et tab på 28.636 kr., som dækkes af henlæggelserne. Der henlægges i dette regnskab 157.237 kr. så henlæggelserne svarer til ca. 50 % af de fordringer, der ligger ved advokat.

Lejetab – Der har været et lejetab på 5.273.595 kr. Det er en lejetabsstørrelse, som nok må forventes de nærmeste år også, både pga. Corona-situationen og lejeboligsituationen generelt i Aarhus. Behovet for mærkede værelser for universitetet er cirka halveret og øvrige udenlandske ansøgere er også færre end tidligere.

Per Juulsen oplyste at der på de første tre måneder af indeværende regnskabsår er et lejetab på kollegiet på ca. 1,5 mio kr. og at der derfor forventes en lejetab for 2020/21 i samme størrelsesorden som i dette regnskab.

Telefon – Udgift til abonnement, telefoner og iPads. Der er bl.a. indkøbt 5 nye iPads og telefoner.

Beboerfaciliteter – Denne post indeholder løn til beboerrådgiver, udgifter til vagtordning samt det beløb, som beboerrådet råder over til bl.a. afholdelse af beboerarrangementer.

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. Der har været en samlet netto forrentning på ca. minus 0,5 % mod den budgetterede på 0,5 %. Denne post skal ses i sammenhæng med renteudgifter.

Diverse indtægter – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på 859.000 kr. udamortiserede lån, uafhængt depositum samt gamle fordringer, som er indbetalt efter afskrivning.

Driftssikring – Dette er et løbende driftstilskud fra stat og kommune, som i dette regnskab er på 993.352 kr.

Årets resultat er et underskud på **2.535.704 kr.** som overføres til **tabs- og vindingskontoen** (se note 21).

På forespørgsel om hvad et sådant, og forventede fremtidige underskud, betyder for huslejeafstættelsen, svarer Per Juulsen, at det ikke får nogen større betydning, da der "regnes baglæns" når budgettet udarbejdes. Der henlægges mindre, så der ikke sker en huslejestigning med flere tomme lejemaal som følge deraf.

Der henvistes til **spørgeskemaets** afkrydsninger og Torben Kragh gennemgik noterne til pkt. 2, 3, 5, 8, 9 samt pkt. 11, hvor der gøres opmærksom på at der er forfaldet 14 statslån på samlet 82.200.627 kr. der er delvist indfriet med udamortiserede lån med i alt 14.179.861 kr.

Revisionsprotokollen – Revisionen har ikke givet anledning til forbehold. Revisor bemærker dog, udover generel bekymring for kollegiets økonomi, på s. 311 under pkt. 4.3., at de har konstateret afvigelser i flytteopgørelser og faktiske fakturerede omkostninger. Det vides ikke om der har været konkrete sager på kollegiet, men de interne kontroller hos Kollegiekontoret er nu justeret, så det sikres at udgiften på flytteopgørelser, svarer til de faktisk fakturerede omkostninger.

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

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

Ad 5. Kollegiets drift

På forespørgsel svarede formanden, at der er god ro og orden på kollegiet nu, der er ikke problemer med unge udefra længere og der har ikke været episoder, som fordrer rekvirering af vagt eller politi. Beboerrådet er i tæt samarbejde med politiet løbende.

Brugsen – Beboerrådets forslag var lagt på WebZonen.

Formanden præsenterede forslaget om reducere af husleje over en 3-årig periode, hvor huslejen fastsættes til 6.000 kr./år mod det nuværende 91.440 kr./år, da Brugsens it-udgifter er steget drastisk og salget er faldende. Beboerne har langt til andet handel og ønsker Brugsen bevaret på kollegiet.

Hans Jørgen Hansen bemærker, at Brugsen ikke i tilstrækkeligt omfang trækker lejere til, da der har været et driftsunderskud på ca. 200.000 kr.

Mulighed for at skifte købmand eller leje ud til anden type af forretning blev drøftet, men beboerne fortæller, at de ønsker at bevare Brugsen, da den også støtter lokale arrangementer osv.

Bestyrelsen drøftede forskellige muligheder bl.a. at yde lån til Brugsen eller give huslejehenstand.

Bestyrelsen ønsker større indblik i Brugsens økonomi inden beslutning tages. Formanden sender budget og regnskab, samt nøgletal til bestyrelsen, som derefter, via mailkorrespondance, beslutter, hvordan en evt. støtte til Brugsen skal udformes.

Ad 6. Kollegiets fremtid

Bestyrelsen besluttede 5.5.2020 at der skulle arbejdes videre med processen om kollegiets fremtid, og at der skulle udskrives en konkurrence, om den fremtidige anvendelse af kollegiets ejendom.

Der var lagt notat vedr. udviklingsproces og beskrivelse af 2 udbudsmodeller på WebZonen.

Intentionen med processen er at opnå kommunens og statens tilslutning til at kollegiet frasælger en del

af sin ejendom og anvender provenuet herfra til dels at indfri gælden til statskassen, dels at fortsætte institutionen som "Skjoldhøjkollegiet 2.0" som et tidssvarende kollegium med 250 – 300 boliger med ingen eller meget lave kapitaludgifter og dermed lav husleje.

Kollegiekontoret har indgået aftale med Arkitema A/S om udvikling af processen og Per Juulsen bød velkommen til repræsentanterne for **Arkitema Maiken Sortberg og Morten Stubgaard**, som gennemgik de to udsendte modeller.

- Model A med egen-udvikling af konkurrence og sent udbud af byggeretter til andre parter, hvor kollegiets bestyrelse sidder alene i "førersædet" langt hen i processen.
- Model B med tidligt udbud og etablering af partnerskab med privat og almen partner for udvikling og gennemførelse af konkurrence. Denne model indebærer, at processen tidligt skal styres af 2 andre aktører i samarbejde med bestyrelsen.

Per Juulsen fortæller, at det er svært at få kommunen i tale. Vi har spurgt om, hvordan de kunne tænke sig at indgå i udviklingen, men vi har ikke modtaget et svar. Relevante afdelinger i kommunen vil i stedet løbende blive inddraget i form af forespørgsler m.v.

Beboernes og beboerrådets indflydelse gør sig gældende, ved at holdninger og synspunkter derfra bæres ind i bestyrelsen af beboerrepræsentanterne.

Bestyrelsen bifalder, at beboerrådet iværksætter en beboerspørgeskema undersøgelse.

Bestyrelsen drøftede modellerne og **besluttede**, at der arbejdes videre med de indledende analyser og at der udarbejdes en vision for Skjoldhøjkollegiet 2.0; f.eks. flere scenarier og nogle visioner som lav husleje, boligtyper, attraktive boliger for studerende, bæredygtigt byggeri, natur i området osv.

Der forventes ca. 4 møder frem til næste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen besluttede, at de orienteres om, hvornår der afholdes møde mellem Kollegiekontoret og Arkitema, og så deltager bestyrelsesmedlemmer, når de har tid og interesse herfor. Referater tilsendes bestyrelsen.

Ad 7. Evt.

Formanden orienterede bl.a. om arrangementer og mentorordninger, som den nye beboerrådgiver har iværksat og fortalte at der er god aktivitet i foreningerne.

Mødet slut kl. 15.15

Referent: Jette Bergendorff

Formanden