

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

## Vilh. Kiers Kollegium

Møde nr. 44 den 13. marts 2019

**Til stede:** Lasse F. Nissen  
Anna N. F. Ravn  
Jeppe N. Stokholm  
Christian Andersen

**Fraværende:** Inge Christoffersen (afbud pr. mail 18.2.19)  
Karen Jensen (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh, varmemester Ian Bertelsen og Jette Bergendorff som referent.

### **Dagsorden**

- 1) **Forhandlingsprotokollen**  
Revisionsprotokollen
- 2) **Bestyrelsens konstituering**
- 3) **Godkendelse af budget 2019/20**, herunder fastsættelse af husleje
- 4) **Status - Facaderenovering**
- 5) **Kollegiets drift til orientering**  
a Kapitalforvaltning
- 6) **Evt.**

### **Ad 1. Forhandlingsprotokollen**

Referatet af møde nr. 43 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

**Revisionsprotokollen** – Der var ingen tilføjelser.

### **Ad 2. Bestyrelsens konstituering**

Der er ikke sket ændringer siden seneste møde og bestyrelsen ser dermed fortsat således ud:

Formand	Lasse F. Nissen	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
Menige medlemmer	Anna N. F. Ravn	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
	Karen Jensen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Jeppe N. Stokholm	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Inge Christoffersen	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Christian Andersen	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Det blev taget billeder af billedlegitimation og sundhedskort; det skal sendes til erhvervsstyrelsen som dokumentation for kollegiets "reelle ejere".

### **Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20, herunder godkendelse af husleje**

Budgetforslaget var lagt på WebZonen, Torben Kragh gennemgik det og nævnte bl.a.:

**Nettoprioritetsydelse** – De fleste af kollegiets lån er optaget til renoveringer, der forventes et fald i udgiften på 5,6 %.

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med en stigning i vandforbrug på 1000 M<sup>3</sup> svarende til ca. 40.000 kr.

**Renovation** – Der forventes en stigning i udgiften på 10,6 %.

**Forsikringer** – Der forventes en mindre stigning på ca. 1 %. Forsikringer er i udbud hvert 3. år og var sidst i udbud sidste år.

**Energiudgifter** – Der budgetteres med et uændret varmeforbrug og med et 20.000 kWh mindre elforbrug.

**Administration m.v.** - Der er ingen ændring i administrationsbidraget og indstillingsgebyret til Kollegiekontoret. Indstillingsgebyret udgør igen i år 326 kr. pr. lejemål pr. år.

Der betales administrationsbidrag på 2.320 kr./bolig samt 29.028 kr. pr. år/kollegium, bidraget dækker al administration inkl. inspektører.

På forespørgsel svarer Torben Kragh, at Kollegiekontoret ligger væsentligt lavere i administrationsbidrag end øvrige boligforeninger i området.

**Revision** – Udgiften stiger med ca. 7 %.

**Ejendomsfunktionærer** – Der budgetteres med en mindre stigning på 2,2 %.

**Rengøring** – Udgiften omfatter hovedsageligt rengøring ved firma samt indkøb af rengøringsartikler.

**Alm. vedligeholdelse** – Dette beløb fastsættes efter et skøn ud fra tidligere års forbrug og foreslås øget med 10.000 kr.

**Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser** - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 45 hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

Der sker en større ændring af PPV-planen, da reglerne er ændret for budgettering af planlagt, periodisk vedligeholdelse. Det var tidligere tilstrækkeligt at have likviditet 10 år frem, men der er sket lovændring vedr. dette og der skal nu henlægges til de næste 20 år.

**Afskrivninger** – Både solceller og brandalarmer i værelserne er fuldt afskrevet med tidligere års overskud.

**Tab på debitorer** – Uændret budget på 30.000 kr.

**Diverse udgifter inkl. vagtordning** – Posten indeholder primært udgiften til vagtordning og foreslås uændret.

**Telefon, internet, vaskeri** – Telefonudgifter til varmemestrene og administration af vaskeri. Posten er ikke steget, men revisor har flyttet udgiften til administrationsposten i regnskabet. Vi forsøger at få rettet op på dette så poster i budgettet svarer til poster i regnskabet.

**Beboerfaciliteter** – 26.000 kr. afsættes til aktiviteter for beboerne.

### **Indtægter**

**Lejeindtægter** – Der budgetteres med en huslejestigning på 0,5 %.

**Renteindtægter** – Der er budgetteret med 0,5 % som gennemsnitlig forrentning af opsparede midler.

**Vaskeriindtægter** – Der forventes en nettoindtægt på 160.000 kr.

**Huslejetilskud fra Vilh. Kiers Fond** – Der budgetteres ikke med udlodning fra fonden.

Der er sket en fejl – beløbet i regnskabskolonnen er byttet om med cellen nedenfor "Diverse indtægter".

**Diverse indtægter** – Udamortiseret lån. Efter kommunens godkendelse kan beløbet indtægtsføres og bidrage til afdrag på nyt lån, som blev optaget for at indfri statslån.

**It- og antennebudget** – Der er tv-pakker i fælleskøkkener, men på værelserne skal beboerne selv bestille tv, hvis de ønsker det.

**Vedr. spørgeskemaets pkt. 2** - Der skønnes ikke at være henlagt tilstrækkeligt til bl.a. udskiftning af døre og vinduer, men der vil være mulighed for delvist at lånefinansiere dette. Den nuværende facaderenovering bliver også lånefinansieret.

### **Bestyrelsen godkendte budgettet.**

Der bliver spurgt om der henlægges tilstrækkeligt, hvortil Per Juulsen svarer, at henlæggelserne øges i dette budget med 3 % og vedligeholdelsesplanen er rettet til, så den afspejler situationen efter renoveringen. Der er dog en del usikkerhed i en 20-års vedligeholdelsesplan, f.eks. vedr. pris og omfang på badeværelsesrenovering osv., og det vurderes, at det er vigtigt at holde en jævn husleje uden de store udsving.

Årsagen til at der kun budgetteres med en huslejestigning på 0,5 % er, at der de kommende år vil være en del gener for beboerne under arbejdet med facaderenoveringen. Dermed bliver der henlagt mindre end det reelle behov er. Tanken er at der kun sker huslejestigning med 0,5 % mens renoveringen er i gang.

Bestyrelsen er enig i strategien og Torben Kragh oplyser, at en evt. huslejestigning på 2 %, med dermed øgede henlæggelser, alligevel ikke vil være tilstrækkeligt til at dække alt i 20 års planen.

Efter renoveringen vil huslejen stige og ligge på niveau med andre lignende kollegier.

Når en blok er færdig renoveret, vil huslejestigningen vedr. dette træde i kraft med 3 måneders varsel.

**Huslejen pr. 1.8.2019 pr. måned før renovering** inkl. antennebidrag, moms og it fastsættes dermed til:

Værelse                    2.806 kr. en stigning på 11 kr.

#### **Ad 4. Status - Facaderenovering**

Torben Kragh fortalte, at der har været afholdt informationsmøde med beboerne. Der kom ca. 40 personer, og der er lagt information på hjemmesiden.

Beboerne vil få direkte besked, når det gælder deres blok, men ellers vil der løbende være information på hjemmesiden.

Entreprenøren er ved at etablere byggeplads og de går i gang i næste uge. Renovering af den første blok tager ca. 15 uger. Når den første blok er godt i gang påbegyndes den næste blok, så der arbejdes på flere blokke ad gangen. Entreprenøren forventer at blive færdig inden tidsplanen, men foreløbig fastholdes den uændret.

Ved næste bestyrelsesmøde i efteråret skal bestyrelsen se de nyrenoverede boliger og facader.

#### **Ad 5. Kollegiets drift**

Der er detaljeret beskrivelse i driftmødereferat nr. 45.

Belægningen blev drøftet og Torben Kragh fortalte bl.a. at alle græsarealer skal reetableres af entreprenøren efter renoveringen. Byggepladsen flyttes når de er færdige med de første 6 blokke.

##### **5.a. Kapitalforvaltning**

Der var lagt notat om kapitalforvaltning på WebZonen. Per Juulsen informerede kort om afkast fra de 4 kapitalforvaltere.

Det er 4 selvejende kollegier, som investerer opsparinger samlet og dermed er der stordrift fordele. Så hvis alle 4 selvejende kollegier er enige om det, så vil der blive indhentet tilbud fra nogle andre end de 4 forvaltere, der benyttes nu. Der må kun handles med obligationer.

Administrationen foreslår at Alm. Brand Banks portefølje udbydes med henblik på skifte af kapitalforvalter i efteråret 2019. **Bestyrelsen tiltrådte forslaget og der tages stilling til tilbuddene på efterårets bestyrelsesmøde.**

Det bliver foreslået at kollegiet skal have fokus på bæredygtig investeringer, hvortil Per Juulsen svarer at reglerne for dette er lovreguleret og kollegiet må kun investere i danske obligationer i danske realkreditinstitutter og stat samt kontante bankindskud. Der er derfor ikke andre muligheder, men Nykredit planlægger at udstede en grøn obligation; der er dog ikke noget på markedet nu.

## **Ad 6. Evt.**

Intet.

Mødet slut kl. 11.00

Referent Jette Bergendorff

---

Formanden