

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

# RAVNSBJERG KOLLEGIET

Møde nr. 178 den 27. oktober 2021 kl. 8.30

**Til stede:** Line Larsdatter Andersen  
Andreas Sindal Stounbjerg  
Mads Hedelund  
Susan Jessien  
Michael Binder Jensen (ankom kl. 9.00)

**Fraværende:** Thomas I. Lind (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, driftsleder Torben Kragh, varmemester Mads G. Svendsen samt referent Jette Bergendorff.

### **Dagsorden**

- 1. Forhandlingsprotokollen**  
Revisionsprotokollen
- 2. Bestyrelsens sammensætning**
- 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
- 4. Godkendelse af regnskab for 2020/21**
- 5. Kollegiets drift.**
- 6. Kollegiets fremtid**
- 7. Fastlæggelse af næste bestyrelsesmøde (jf. beslutning fra april 2020)**
- 8. Evt.**

## **Ad 1. Forhandlingsprotokollen**

Per Juulsen bød velkommen og referatet af møde nr. 177 blev godkendt. Det underskrives efterfølgende af formanden via Penneo.

## **Ad 2. Bestyrelsens sammensætning**

Andreas Sindal Stounbjerg er ny-udpeget fra Aarhus Universitet og bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Thomas I. Lind	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Line Larsdatter Andersen	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Andreas Sindal Stounbjerg	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Mads Hedelund	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Susan Jessien	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Michael B. Jensen	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

## **Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**

Bestyrelsen ønsker at afvente beboerrådets møde i morgen og vil derefter udpege kollegiets repræsentant i ht. indstilling fra beboerrådet. Line L. Andersen sender indstillingen til Kollegiekontoret umiddelbart

efter beboerrådsmødet torsdag den 28.10.21.

Organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 8. november og garantforsamlings- og repræsentantskabsmøde afholdes den 1. december.

#### **Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab 2020/21**

Årsregnskabet var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen.

Torben Kragh gennemgik regnskabet og nævnte bl.a.:

Årets resultat viser et **underskud på 1.160.933 kr.** som hovedsageligt skyldes lejetab i foråret og negativ forrentning pga. faldende renteniveau samt merudgift til varme som følge af højere priser.

**Nettoprioritetsydelse** – Der er en besparelse pga. lavere rente på rentetilpasningslånet på ca. 100.000 kr. i forhold til budgettet.

**Renteudgifter i øvrigt** – Disse udgifter er hovedsageligt realiseret kurstab i forbindelse med salg og udtræk samt kurtage ved obligationshandel og skal ses i relation til posten "Renteindtægter".

**Vand** – Der var brugt 1031 m<sup>3</sup> mindre end budgetteret svarende til en besparelse på ca. 47.000 kr.

**Varmeforbruget** – Et lille merforbrug i forhold til budgettet på 10 MWh, men en højere pris end budgetteret resulterende i en overskridelse på ca. 180.000 kr.

**Ei** – Et mindre forbrug på ca. 13.000 kWh svarende til en besparelse i forhold til budgettet på ca. 8.000 kr.

**Ejendomsfunktionærer** – Et lidt større forbrug på ca. 20.000 kr. delvist pga. at der er ansat ekstra bemanning.

**Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse** – Detaljerede oplysninger kan ses i udsendte driftsmødereferat nr. 47 udsendt den 10.9.21 pr. mail.

Der er brugt ca. 100.000 kr. mindre end budgetteret, da de meget kompetente varmemestre selv laver mange reparationer.

**Tab på fraflyttede** – Der har været et tab på 11.017 kr. som dækkes af henlæggelserne og der henlægges 2.373 kr. svarende til halvdelen af det beløb der er sendt til advokat (note 9).

**Lejetab** – Der har været et lejetab på 926.837 kr. Årsagen er bl.a. at udenlandske studerende rejste hjem i foråret pga. corona og at der er en mætning af markedet.

## **Indtægter**

**Andre lejeindtægter** – Denne post indeholder lejeindtægt for 7 p-pladser.

**Renteindtægterne** – Denne post skal ses sammenholdt med renteudgifterne. Forrentningen har netto været negativ forrentning på ca. 355.000 kr.

**Diverse indtægter** – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på udamortiserede lån og afskrevne fordringer, som er indgået.

**Årets resultat** er et underskud på 1.160.933 kr.

Årets underskud flyttes til tabs- og vindingskontoen (se note 21 i regnskabet).

Torben Kragh henviste bl.a. til **spørgeskemaets** afkrydsninger ud for pkt. 5, der beskriver, at der forventes anden finansiering end de henlagte midler til store vedligeholdelsesopgaver samt pkt. 8 og 9, der handler om kontante indbetalinger af bl.a. husleje og deposita, som føres via mellemregning.

Mads Hedelund påpeger, at spørgsmål nr. 3 burde være afkrydset i Ja-feltet, da der er budgetteret med lejetab og dermed forventer et lejetab. Bestyrelsen beslutter, at det skal ændres til et ja og at der skal udsendes et nyt regnskab til underskrift til bestyrelsen direkte fra revisor.

På forespørgsel svare Per Juulsen at Kollegiekontoret gør noget, sammen med bl.a. brancheorganisationen, for at påvirke den lovgivningen vedr. investeringsmuligheder for kollegiet, men der er så mange penge involveret, som er investeret i obligationer, så ingen regering i de seneste 30 år har ønsket at ændre på dette.

**Revisionsprotokollen** – Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Bestyrelsen **godkendte årsregnskabet** for kollegiet med den ovenstående ændring af spørgsmål 3 og bestyrelsens medlemmer underskriver det reviderede regnskab i Penneo.

**Revisionsprotokollen** vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo, når det udsendes igen med det reviderede regnskab.

Bestyrelsen drøftede handlemuligheder for at imødegå et kommende underskud, f.eks. at hæve huslejen snarest for at imødegå de store prisstigninger på varme og el, som sammenlagt med den lave rente forventes at skabe underskud i indeværende regnskabsår.

Line L. Andersen opfordrer til, at huslejen skal forsøges holdt under 3.000 kr. for et værelse.

Per Juulsen forklarer, at der i så fald skal udarbejdes et nyt budget. Det skal tydeligt kommunikeres til

beboerne, hvad der er årsag til huslejestigningen.

Bestyrelsen ønsker, at huslejen skal stige med op til 150 kr. for værelserne primært pga. højere priser på energi. Stigningen skal varsles til ikrafttræden 1. marts 2022.

En evt. nedsættelse af it- og antenneudgifter skal forsøges gennemført samtidigt ved at afbestille alle tv-pakker i de 24 fælleskøkkener. Der betales 7.800 kr. pr. køkken for tv og it og bestyrelsen ønsker tv-pakken opsagt. Torben Kragh undersøger opsigelsesvarsel og opsiger om muligt samtidig med husleje-reguleringen. Der kan spares ca. 160.000 kr. pr. år på værelsernes tv-pakker. *(NB: det kan efterfølgende oplyses at opsigelse samtidig er mulig).*

Hvis beboerne ikke ønsker tv-pakken opsagt, så er beboerrådet velkommen til på mødet 28.10.21 at finde en anden måde at spare 160.000 kr. på, så er bestyrelsen lydhør.

**Bestyrelsen besluttede** at hæve boligudgiften (husleje inkl. it og tv) for værelser med enten 100 kr. eller 125 kr. pr. måned. Det skal varsles til ikrafttræden 1. marts 2022 og huslejen hæves ligeledes for lejligheder jf. den normale fordeling af udgifter.

Kollegiekontoret udarbejder budget for de to scenarier og beslutningen træffes endeligt af bestyrelsen pr. mail, når Line har fremlagt det for beboerrådet i morgen.

## **Ad 5. Kollegiets drift**

Der er pr. mail den 10.9.21 udsendt driftsmødereferat nr. 47, hvori driften er beskrevet nærmere.

På spørgsmål vedr. optimering af energiforbrug, svarer Torben Kragh at udluftningssystemet i dag giver meget spildvarme, men en udskiftning af systemet er ikke realistisk økonomisk nu.

Andreas foreslår en nudging kampagne for at beboerne husker at lukke for varmen ved udluftning osv.

## **Ad 6 Kollegiets fremtid**

Der var lagt et notat vedr. drøftelse af langsigtet strategi for kollegiet på WebZonen.

Per Juulsen forklarede at der skal kloaksepareres i 2025/26 og det er kollegiet som skal betale for dette på egen grund. Der er samtidig nedslidningsproblemer med bl.a. rørsprængninger jævnligt nu og det er bl.a. derfor et godt tidspunkt at drøfte kollegiets fremtid nu.

Bestyrelsen drøftede udfordringerne med separering af regn- og spildevand, nedslidte installationer generelt og boliger på Moltkesvej og faldende efterspørgsel fra udenlandske studerende, som kan være en trussel for kollegiet.

Der er 3 realistiske scenarier for kollegiet fremtid:

- a) Renovering og uændret fortsat drift

- b) Salg af Moltkesvej og renovering og fortsat drift af Risdalsvej
- c) Delvist salg af Risdalsvej og renovering og fortsat drift af resten

Ad a)

En total renovering (uden moderniseringer) skønnes at forudsætte lånoptagelse på 50-60 mio. kr. Ydelserne på lånet vil udgøre omkring 3 mio. kr. årligt svarende til en huslejestigning på omkring 500 kr./månedligt/værelsesenhed.

Ad b)

Salg af boligerne på Moltkesvej skønnes at kunne indbringe 30-40 mio. kr. En større andel af renoveringen på Risdalsvej vil samtidig kunne finansieres af henlæggelserne, så lånebehovet skønnes til ca. 10 mio. kr. Huslejeforhøjelsen herved vil være omkring 200 kr./måned/værelse.

En ulempe ved salg af boligerne på Moltkesvej er, at alle kollegiets boliger herefter vil være værelser.

Ad c)

Salg af 2 blokke på Risdalsvej skønnes at indbringe 15-20 mio. kr. Renovering af resten skønnes at forudsætte lånoptagelse på 20 mio. kr. svarende til en huslejeforhøjelse på ca. 250 kr./måned/værelsesenhed. Fordelen ved salg af boliger på Risdalsvej er, at kollegiet herefter fortsat vil bestå af de nuværende forskellige boligtyper.

På forespørgsel svarer Per Juulsen at Kollegiekontoret synes, at det er en fordel for kollegiet, at der er både værelser og lejligheder, men værelserne er den mest utidssvarende boligform og derfor ikke særlig efterspurgt. Der er 16 værelser som deler køkken. Kollegiekontoret foreslår at sælge 2 blokke med værelser fra.

Alt hvad bestyrelsen beslutter, vedr. frasalg skal godkendes af kommunen og hvis boliger nedlægges skal boligministeriet også godkende beslutningen. Bestyrelsen skal tage stilling til hvordan kollegiets bedst drives i fremtiden.

**Bestyrelsen besluttede at Kollegiekontoret udarbejder en mere detaljeret og uddybende beskrivelse for scenarie c, som bestyrelsen behandler på budgetmødet den 15. marts 2022.**

## **Ad 7. Fastlæggelse af næste bestyrelsesmøde**

Bestyrelsen besluttede at næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 15. marts kl. 12 til 15. Kollegiekontoret sørger for frokost.

## **Ad 8. Evt.**

Der er endnu ikke fastsat dato for beboermøde.

Mødet slut kl. 10.25

Referent: Jette Bergendorff