

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

RAVNSBJERG KOLLEGIET

Møde nr. 174 den 23. oktober 2019 kl. 13.00

Til stede: Nicklas Hakmann Petersen
Catharina Jacobsen
Mads Hedelund
Birgit N. Sørensen
Susan Jessien
Michael Binder Jensen (kom kl. 13,25)

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog administrationschef Diana Jørgensen, boliginspektør Torben Kragh, varmemester Mikkel Fuglsbjerg samt referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

- 1. Forhandlingsprotokollen**
Revisionsprotokollen
- 2. Valg til bestyrelsen**
- 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
- 4. Godkendelse af regnskab for 2018/19**
- 5. Kapitalforvaltning**
- 6. Kloakseparering**
- 7. Kollegiets drift**, herunder bl.a. orientering om ukrudtsbekæmpelse uden pesticider.
- 8. Evt.**

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Diana Jørgensen bød velkommen og referatet af møde nr. 173 blev godkendt, og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

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

Ad 2. Valg til bestyrelsen

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

Formand	Catharina Jacobsen	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Nicklas Hakmann Petersen	(valgt af beboerne)
	Birgit N. Sørensen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Mads Hedelund	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Susan Jessien	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Michael B. Jensen	(udpeget af Aarhus Byråd)

Ad 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse

Bestyrelsen besluttede, at Thomas Knudsen (pr. 28.10.19 - Thomas Ingvald Lind) fortsat repræsenterer kollegiet og deltager i organisationens møder.

Ad 4. Godkendelse af kollegiets regnskab 2018/19

Årsregnskabet var lagt på WebZonen sammen med indkaldelsen.

Torben Kragh gennemgik regnskabet og nævnte bl.a.:

Årets resultat viser et **overskud på 1.523.623 kr.** som hovedsageligt skyldes besparelse på nettoprioritetsydelse pga. lavere rente på rentetilpasningslån, mindre forbrug af vand, el og varme og lavere pris på el og varme samt større renteindtægter end budgetteret.

Nettoprioritetsydelse – Der er en besparelse pga. lavere rente på rentetilpasningslånet på knap 168.000 kr. i forhold til budgettet.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter mv. - Denne fortsatte betaling på udløbne oprindelige lån fungerer som en opsparing for kollegiet.

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 2400 m³ mindre end budgetteret svarende til en besparelse på ca. 132.000 kr. Formanden fortalte, at beboernes klimabevidsthed også kan have påvirket forbruget, da de tager meget kortere bade.

Forsikringer - Der er en besparelse i forhold til budgettet på ca. 4.000 kr.

Varmeforbruget – En besparelse i forhold til budgettet på 383 MWh svarende til ca. 474.000 kr., som skyldes, at det har været et mildere år end normalt og at prisen er faldet markant.

El – En besparelse i forhold til budgettet på ca. 230.000 kr.

Rengøring indvendig – Posten indeholder udgift til rengøringspersonale og rengøring af fællesarealer samt indkøb af rengøringsartikler.

Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse – Detaljerede oplysninger kan ses i udsendte driftsmødereferat nr. 43.

Der er brugt ca. 87.000 kr. mindre end budgetteret, da varmemestrene laver mange reparationer selv.

Tab på fraflyttede – Der har været et tab på 11.666 kr. som dækkes af henlæggelserne og der henlægges 15.093 kr. svarende til halvdelen af det beløb der er sendt til advokat (note 9).

Diverse udgifter – Denne post dækker hovedsageligt personaleomkostninger og mødeafvikling.

Beboerfaciliteter – Udgiften til vagt er indeholdt i denne post. Desuden indgår det afsatte beløb som beboerrådet råder over, hvoraf der i dette regnskabsår er brugt ca. halvdelen af de budgetterede 60.000 kr.

Indtægter

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

Renteindtægterne – Denne post skal ses sammenholdt med renteudgifterne. Forrentningen har været på ca. 1 % mod de budgetterede 0,5 %.

Diverse indtægter – Posten dækker udamortiserede lån og afskrevne fordringer, som er indgået.

Årets resultat er et overskud på 697.631 kr.

Af årets overskud er 5.727 kr. flyttet fra tabs- og vindingskontoen (se note 21) fordi denne konto må max. indeholde et beløb, som svarer til 2 % af kollegiets samlede udgifter. Dette beløb samt årets resultat overføres til henlæggelserne.

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. Renteberegningen på denne mellemregning er 266 kr. og kontoen tømmes flere gange om ugen.

I note 11 nævnes, at der udløb 6 statslån på ca. 2 mio. kr. På s. 10 og 11 i regnskabet findes låneoversigten.

Revisionsprotokollen – Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller kritiske bemærkninger.

Birgit N. Sørensen havde tidligere spurgt om hvad pkt. 3.3. på s. 281 skyldes – ”Vi skal bemærke, at kollegiets anlægsaktiver er overfinansierede med kr. 92.616”. Torben Kragh forklarede, at posten er mere end 25 år gammel og vi mener, at det stammer fra kollegiets oprindelige lånoptagelse og at der i den forbindelse er opstået en difference.

Pkt. 4.2. i revisionsprotokollen – Forvaltningsrevision – Kollegiekontorets bestyrelse arbejder med dette og registrerer og evaluerer målepunkterne. Kollegiekontoret bliver målt på effektivitet og vi ligger i top og har fokus på dette hele tiden og ligger bl.a. i top på benchmark udarbejdet af ministeriet.

Administrationsbidrag og indstillingsgebyr er f.eks. ikke blevet reguleret i 7 år og dermed reelt blevet billigere for kollegiet.

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

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet underskrives af bestyrelsens medlemmer i Penneo.

Ad 5. Kapitalforvaltning

De indhentede 4 tilbud på forvaltning samt notat med indstilling var lagt på WebZonen.

Der er indhentet tilbud fra Jyske Bank, Spar Nord, Handelsbanken og Sydbank.

Forskellene i afkast afspejler forskellige konkrete investeringsbeslutninger inden for samme segment af primær realkreditobligationer og i mindre grad statsobligationer.

Da Alm. Brand Bank generelt har opnået det ringeste afkast, og da en ændring i deres investeringsstrategi ikke har haft effekt, så indstiller administrationen til, at der i stedet indgås aftale med Jyske Bank.

Jyske Banks lidt bedre resultater afspejler efter vores vurdering, at banken i kapitalforvaltningen udnytter sin særlige viden om obligationsmarkedet som samtidig obligationsudsteder via Jyske Realkredit (tidligere BRF). Denne fordel vurderes at opveje et lidt højere forvaltningsgebyr.

Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen om skifte til Jyske Bank.

Ad 6. Kloakseparering

På mødet i foråret besluttede bestyrelsen, at forundersøgelser kunne igangsættes og der er nu udarbejdet et notat med overslag fra ingeniørfirmaet. Det er lagt på WebZonen sammen med en tegning over forslag til nye afløbsledninger.

Torben Kragh præsenterede overslaget og forklarede, at den største udfordring bliver afledning af regnvand fra taget, som i dag ledes ned gennem afløbene fra badeværelserne. Den nye afvanding foreslås løst ved etablering af nyt tag med hældning.

Tagvandet ledes i afløbsrør ned gennem bygningen 4-6 steder i eksisterende skakte/rengøringsrum. Taghældningen tænkes udført så ventilation og anden teknik kan placeres i tagrummet. Hermed sikres mulighed for eventuel fremtidig etablering af nyt genvindingsanlæg (ventilation med udsugning og indblæsning).

Kollegiets solceller kan nemt flyttes oplyser Torben Kragh på forespørgsel.

Vedr. finansiering af spildevandsseparering, så er der ikke henlagt tilstrækkeligt og til evt. forbedringer

må der ikke bruges af henlæggelserne. Der vurderes at være maximum 10 mio. kr., som kan bruges fra henlæggelserne

Kommunen forventer, at de er færdige med arbejdet i vejen ca. i år 2025 og derefter skal kollegiets arbejde i gang.

Torben Kragh forklarer, at da huslejen for værelser bliver noget højere, så skal det overvejes om der skal etableres tekøkken i værelserne, så der kan søges boligstøtte og der bør overvejes om der skal renoveres badeværelser ved samme lejlighed.

Bestyrelsen drøftede om værelser på kollegiet stadig er attraktive, når lejen stiger og om prisen f.eks. er vigtigere end at have eget te-køkken. Der bor mange udenlandske studerende i værelserne og de sætter stor pris på det fællesskab, der er i fælleskøkkener samt lav husleje, oplyser beboerrepræsentanterne.

Bestyrelsen vil være meget opmærksom på huslejen, når dette projekt skal endelig vedtages.

Bestyrelsen besluttede, at der arbejdes videre med den foreslåede løsning og der skal ikke arbejdes videre med renovering af bad og etablering af tekøkken på nuværende tidspunkt.

Ad 7. Kollegiets drift

Der er udsendt driftsmødereferat nr. 43, hvor driften er beskrevet nærmere. Torben Kragh nævnte bl.a.:

Ukrudtsbekæmpelse – Det er besluttet, at Kollegiekontoret ikke bruger pesticider til ukrudtsbekæmpelse.

Konsekvensen er bl.a. at man enten kan lade ukrudtet gro eller indføre manuel bekæmpelse i form af f.eks. brænding, skum med varmt vand eller manuelt at fjerne ukrudt med lugejern. og det bliver en kombination af dette.

Rengøringskontrol af fællesområder - Der er fortsat store problemer med uhygiejniske forhold omkring manglende renholdelse af fællesområder.

Forslag til ændring af husorden har været på beboermødet i foråret, hvor det faktisk blev vedtaget, men blev konstateret nedstemt ved en fejl. Der fremsættes et konkret forslag til næste beboermøde.

Møbler - Der er indkøbt nye møbler og der skiftes løbende. Varmemestrene forsøger at skifte i de mærkede værelser ved fraflytning og der er allerede blevet skiftet møbler i ca. 10 værelser i sommer.

Ad 8. Evt.

Intet.

Mødet slut kl. 14.45

Referent: Jette Bergendorff

Formanden