

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

## SKJOLDHØJKOLLEGIET

Møde nr. 173 den 2. november 2015

**Til stede:** Søren Ahlers  
Hans Jørgen Hansen  
Bo Bjerre Jakobsen  
Kristoffer Gadeberg

**Fraværende:** Torben Dreier (med afbud pr. mail 19.10.15)

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

### Dagsorden

- 1. Forhandlingsprotokollen**  
Revisionsprotokollen
- 2. Valg til bestyrelsen**
- 3. Indstilling af 1 medlem til Kollegiekontorets bestyrelse**
- 4. Forslag til renovering af kunst**
- 5. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2014/2015**  
Herunder orientering om regnskabet for Skjoldhøj Bar & Café
- 6. Valg af kapitalforvalter**
- 7. Valg af revisor**
- 8. Kollegiets drift**
- 9. Evt.**

### Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter rundvisning på kollegiet for besigtigelse af kollegiets kunst og ombyggede køkkener i B-lejligheder blev referatet af møde 172 godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Ud over det fra revisoren udsendte protokollat i tilknytning til årsregnskabet, var der ikke yderligere tilføjelser til revisionsprotokollen.

### Ad 2. Valg til bestyrelsen

Beboerne har valg på dagsordenen til beboermødet i november, hvor der vælges yderligere et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen valgte Søren Ahlers som formand og bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Søren Spangsberg Ahlers	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Vakant	(valgt af beboerne)
	Hans Jørgen Hansen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Bo Bjerre Jakobsen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Torben Dreier	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Kristoffer Gadeberg	(udpeget af Aarhus Byråd)

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

Bestyrelsen valgte Søren S. Ahlers.

### Ad 4. Forslag til renovering af kunst

Da konsulent Jørgen Kreiner-Møller var forsinket pga. togforsinkelse, flyttedes dette punkt til sidst på dagsordenen.

Under dette punkt deltog Statens Kunstfonds byggefaglige konsulent Jørgen Kreiner-Møller.

Der var med indkaldelsen udsendt kopi af brev fra Statens Kunstfond med tilsagn om samarbejde om restaurering af Kasper Heibergs udsmykning af Skjoldhøjkollegiet.

Der var også udsendt budget for renoveringen samt registrering af tilstand samt forslag til renovering udarbejdet af Jørgen Kreiner-Møller.

Vilkår for restaureringen, for at Statens Kunstfond skal finansiere den, er

- at Skjoldhøjkollegiet påtager sig udgifterne ved diverse ændringer/udbedringer ved de blå og røde gavle, som det fremgår af det vedhæftede bilag. Samt er villige til at påtage sig udgifterne i forbindelse med mindre udbedringer af belægninger o.l.
- at Skjoldhøjkollegiet er villige til at deltage i det praktiske vedr. byggepladsetablering.

Konsulenten præsenterede renoveringsprojektet og forklarede at netop denne kunst står i meget høj kurs i kunstkredse, selvom Heibergs kunst på kollegiet er lavet i materialer, som ikke har det så godt med at stå udendørs i vejr og vind.

**Tidsplan** - Jørgen Kreiner foreslår, at der planlægges i vinterperioden, dog forventes der kun få møder, og at arbejdet igangsættes i 2. kvartal 2016.

**Kollegiets forpligtelser** - Buskbeplantning skal fjernes og græs eller bunddække sås/plantes – det må ikke vokse sammen med eller opad træ-kunstværkerne og kollegiet skal være behjælpelig med byggepladsetablering. Udover dette vil der ikke være direkte udgifter for kollegiet i forbindelse med renoveringen.

**Langsigtet vedligeholdelse** – I forbindelse med aflevering vil der blive afleveret en plan for drift og vedligeholdelse. Da bestyrelsen ønsker oplyst forventede udgifter til vedligeholdelse, tilbød Jørgen Kreiner-Møller at udarbejde et estimat på vedligeholdelsesudgifterne og sende det til Torben Kragh snarest.

På forespørgsel om kollegiet forpligter sig til den foreslåede vedligeholdelse, svarede Jørgen Kreiner-Møller, at Statens Kunstfond plejer, når man laver et nyt kunstværk, at lade modtageren overtage vedligeholdelsesforpligtelsen - han vil dermed mene, at det også vil gælde her.

**På den meget lange sigt** – Der er jo ikke garanti for kollegiets beståen. Hvis ejendommen sælges, så sælges kunsten med og dermed kan der ligge en forpligtelse for fremtiden, oplyser Jørgen Kreiner-Møller.

**Bestyrelsens bekymringer** – Det er vigtig at få klarlagt præcist hvad kollegiets forpligtelser vil være. Det er f.eks. usikkert om der kan pålægges kollegiet en forpligtelse, som kunne betyde, at der ikke kan sælges dele af eller hele kollegiet frit. Det ville kunne indebære en betydelig byrde, da kollegiets fremtid er usikker.

Hvis der bliver brug for genoprettende vedligehold og kollegiet er forpligtet til dette, så kan det være problematisk økonomisk.

Der er nogle bindinger i forslaget, som bestyrelsen ikke umiddelbart kan acceptere. Der kan evt. stilles konstruktive modkrav især i forhold til evt. salg af dele eller hele kollegiet.

Der er enighed om at der kan indkaldes til ekstraordinært bestyrelsesmøde, hvis det skønnes nødvendigt, for at forpligtelser og vilkår kan gennemgås, når yderligere information er sendt til Torben Kragh.

**Bestyrelsen er positive, men ønsker yderligere informationer inden endelig beslutning.**

## **Ad 5. Godkendelse af kollegiets regnskab for 2014/15**

Der var, sammen med indkaldelsen, udsendt årsregnskab til bestyrelsen samt revisionsprotokol sendt direkte fra revisoren. Torben Kragh gennemgik regnskabet og fremhævede bl.a.:

Årets resultat er et **overskud på 2.042.513 kr.**

**Nettoprioritetsydelser** – Ydelser på lån. Der var en besparelse på ca. 300.000 kr.

**Renteudgifter i øvrigt** – Disse udgifter er realiseret kurstab i forbindelse med salg og udtræk (2.237.436 kr.) samt kurtage ved obligationshandel (128.330 kr.) – dette skal sammenholdes med posten Renteindtægter.

**Vandforbruget** – Der har været en besparelse på ca. 340.000 kr. pga. et mindre forbrug end budgetteret.

**Varme** – Der er brugt ca. 1.250.000 kr. mindre end budgetteret, besparelsen skyldes primært at det har været et mildt år.

**Elforbruget** – En besparelse på ca. 90.000 kr. i forhold til budgettet.

**Administration** - Der er en afvigelse på posten Kontorartikler, bl.a. fordi der er købt iPads til varmemestre til elektronisk syn.

**Rengøring indvendig og alm. vedligehold** – Afvigelsen på ca. 265.000 kr. skyldes primært at udgiften til ekstra-rengøring er væsentlig mindre end budgetteret.

**Alm. vedligeholdelse, ppv og fornyelse** - Detaljerede oplysninger kan ses i referatet fra driftsmøde nr. 37, som er udsendt pr. e-mail til bestyrelsen.

**Almindelig vedligeholdelse** – Der er brugt ca. 440.000 kr. mindre end budgetteret.

**Tab på fraflyttede** – Der hensættes 200.000 kr. i dette regnskab, det giver en saldo på 793.791 kr. på henlæggelseskontoen som svarer til 50 % af det beløb som er sendt til opkrævning ved advokat.

**Lejetab** – Der har været et lejetab på 276.915 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder primært udgift til vagtordning.

**Telefon** – Der er bl.a. indkøbt nye telefoner.

**Særlige serviceydelser** – Denne post dækker primært udgiften til beboerrådgiver.

**Beboerfaciliteter** - Et af beboerne fastsat beløb, som beboerrådet råder over til afholdelse af beboerarrangementer, samt udgift til drift af vaskeri. Der er brugt ca. 163.000 kr.

## **Indtægter**

**Renteindtægterne** – Denne post indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster samt rente på værdipapirer. Der har været en samlet negativ forrentning på ca. 0,6 %.

**Diverse indtægter** – Denne post indeholder hovedsageligt indtægtsføring af ydelser på udamortiserede lån. Der indgår også en indtægt på 3.238 kr. for inddrevne fordringer, som var afskrevet.

**Driftssikring** – Løbende driftstilskud fra stat og kommune.

**Vaskeriindtægter** – Der er en merindtægt på ca. 37.000 kr. i forhold til det budgetterede.

**Årets resultat** er et overskud på **2.042.513 kr.** hvoraf 1.960.693 overføres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og 92.235 kr. overføres til afvikling af underfinansiering, der kan henføres til kollegiets opførelse - det er nu færdig afviklet.

Der trækkes 10.416 kr. fra **tabs- og vindingskontoen** til henlæggelser, da der maksimalt må stå 2 % af årets samlede udgifter på denne konto. Saldoen på tabs- og vindingskontoen er herefter på det maksimale 654.673 kr.

Der henvises til **spørgeskemaets** afkrydsninger, som Torben Kragh gennemgik.

**Revisionsprotokollen** – Revisors gennemgang har ikke givet anledning til forbehold eller kritiske bemærkninger, men Per Juulsen gjorde opmærksom på revisors bemærkning vedr. låneindfrielse i 2020, hvor der forfalder statslån på ca. 82 mio. kr.

Statens administration vil sende en opkrævning på hele beløbet. Kollegiet må ikke henlægge til dette, så det vil blive et politisk spørgsmål om hvordan dette skal indfries.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at kommunen er gjort opmærksom på forholdene, da revisionsprotokol og regnskab indsendes til Aarhus Kommune hvert år.

Det aftaltes, at administrationen gør kommunen særligt opmærksom på dette i brev, når regnskab og protokol indsendes i år.

**Bestyrelsen godkendte** og underskrev årsregnskabet for kollegiet.

Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet og regnskabserklæring til revisor blev underskrevet.

## **Regnskab for Skjoldhøj Bar og Cafeteria A.m.b.a.**

Der var til orientering udsendt årsrapport og revisionsprotokol for Skjoldhøj Bar og Cafeteria, som udviser et **overskud** efter skat på 34.912 kr.

Det bedste resultat i 9 år fortalte formanden. Årsagen er at baren er overgået til frivillig drift, det er kun bestyrelsen der er lønnet. Barbestyrelsen har igangsat procedure for strategibeskrivelse o.l.

**Revisionsprotokollat – kommentar vedr. betydelige forhold.**

Revisor skriver i revisionsprotokollatet, at virksomheden har udviklet sig positivt og at resultatet og likviditetsgraden har udviklet sig ganske positivt. Revisor forsyner regnskabet med en påtegning uden modifikationer.

Bestyrelsen udtrykker ros til barbestyrelsen for arbejdet og de beslutninger der ligger til grund for udviklingen.

**Regnskabet tages til efterretning.**

## **Ad 6. Valg af kapitalforvalter**

Der var udsendt kopi af udbudsbrev, de modtagne tilbud fra Nordea, Sydbank og Arbejdernes Landsbank, afkastsammenligning for 2013 og 2014 samt notat fra Kollegiekontoret med **indstilling** om, at indlede samarbejde med Arbejdernes Landsbank om forvaltningen af de midler, som på nuværende tidspunkt investeres af Sirius.

Tilbuddene er afgivet under forudsætning af at alle 4 selvejende kollegier vælger at skifte forvalter.

Indstillingen sker efter vurdering af bl.a. omkostning ved forvaltningen samt rapporterede afkast.

**Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.**

## **Ad 7. Valg af revisor**

Der var udsendt indstilling fra administrationen, hvor de indhentede tilbud sammenlignes.

Per Juulsen fortalte at Kollegiekontoret i mange år har haft samme revisor, men at der var behov for at undersøge om prisen var konkurrencedygtig på markedet, og derfor har Kollegiekontoret udbudt revisionsopgaven og modtaget tilbud fra 3 revisionsfirmaer.

Det foreslås, at der fra 1. januar 2016 skiftes revisor til Revisionsinstituttet og at omkostningen til revision skal følge den normale fordelingsstruktur ved Kollegiekontoret, hvor omkostningen beregnes pr. bolig.

## Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at Barens bestyrelse selv beslutter om de ønsker at skifte, men det vil være hensigtsmæssigt. Der vil formodentlig være en timepris for revision af barens regnskab.

## Ad 8. Kollegiets drift

Der kan findes flere oplysninger i det udsendte driftsmødereferat nr. 37.

Torben Kragh orienterede bl.a. om følgende:

**Ombygning af B-køkkener** – Formanden fortæller, at beboerne er positive overfor ombygning af alle disse køkkener. Det kan evt. blive en ny type bolig, da den bliver lidt dyrere. Arbejdet skal udføres ved fraflytning, så lejetab undgås.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at en tidligere beslutning er, at der skal være gode boliger for de beboere der er her nu og de kommende år. Kollegiet har opsparet til renoveringer løbende, og det ønskes fra beboernes side ikke, at man skal køre "spareversionen", hvor man ikke udskifter og vedligeholder boliger og området med begrundelsen, at det er usikkert om kollegiet består efter 2020. Vi har et reelt hensyn til at stille tidssvarede boliger til rådighed.

Torben Kragh forventer at arbejdet kan igangsættes til foråret, og det kan for nogle boliger udføres i boperioden, hvis beboerne ønsker det.

64 boliger, hvor der skal skæres hul i væggen – pris ca. 86.000 kr./stk.

32 boliger hvor der ikke skal skæres – pris ca. 61.000 kr./stk. Disse kan ombygges, mens de er beboede.

Der skal findes et huslejeniveau som afspejler boligens værdi i forhold til de andre typer af boliger på kollegiet. **Bestyrelsen besluttede**, at lejen søges forhøjet med 150 kr. pr. md. og at alle boliger ombygges.

**Pudsealtaner** – Torben Kragh anbefaler, at der indgås aftale med ingeniørfirma om udarbejdelse af rapport, der belyser behovet for renovering, herunder sags-økonomi for renovering. Der er ca. 600 pudsealtaner. **Bestyrelsen besluttede**, at der skal udarbejdes rådgiverrapport.

**Elektronisk syn** – Der foretages nu elektronisk syn på iPads, og fraflytter får tilsendt synsrapporten i samme øjeblik synet afsluttes.

## Ad 9. Evt.

Intet.

Mødet slut kl. 11.50

Referent: Jette Bergendorff

---

Formanden