

Beretning 2018

Kollegieboligselskabet



Kollegieboligselskabet

Cortex Park 18A

5230 Odense M

Kollegieboligselskabet

Beretning for året 2018

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 3 møder samt deltaget i det årlige repræsentantskabsmøde. Referat fra møderne er senest 4 uger efter mødet offentliggjort på boligorganisationens webside.

Vi har generelt opnået forventede resultater i samtlige regnskaber. Året er afsluttet med en revisionsprotokol uden anmærkninger eller henstillinger.

Udlejningen

Der er fortsat fornuftig efterspørgsel efter boliger til studerende. Vi anser mål om fuld udlejning for opfyldt i år 2018. Tab foranlediget af tomgang er minimalt.

Der opføres et væsentlig antal nye boliger i Odense, hvilket kan påvirke udlejningssituationen. Der vil indenfor få år blive tilført op mod 1000 boliger rettet mod unge. Hertil kommer allerede opførte og planlagte boliger, hvoraf en stor del vil være i størrelse, som kan tiltrække unge studerende, dog fortrinsvis par. Det er indtil videre et faktum, at privat opførte boliger er væsentligt dyrere end almene boliger, hvorfor effekten af øget udbud næppe får stor betydning for vores målgruppe med mindre priserne på private boliger justeres ned.

Fokus på økonomi.

Nøgletal for boligorganisationen:

- Årets resultat, overskud tkr. 51
- Saldo arbejdskapital tkr. 7.060
- Saldo dispositionsfond tkr. 15.862
- Værdipapirer og bankindestående tkr. 54.935
- Balance aktiver/passiver tkr. 66.071
- Beregnet nettoadministrationshonorar på lejemål, kr. 2.525-

Se 5 års nøgletal i Figur 1.

Årets resultat er tillagt arbejdskapitalen.

Der har ikke været væsentlige engangsindtægter i år 2018.

Finansielle poster har været præget af meget lave renter og kursving, som resulterer i beskedent negativt afkast. Afdelingerne og boligorganisationen får alle del i afkastet i overensstemmelse med lovgivning herom. Kapitalforvaltning sker i samarbejde med Alm. Brand. Porteføljen forvaltes med henblik på opretholdelse af formuen og ikke med fokus på maksimalt afkast.

Lønomskostninger er reguleret i henhold til overenskomster med ca. 2,3 %. Lønudgifter er vores væsentligste udgiftspost. Administrationsbidraget blev for år 2018 nedsat med kr. 55 pr lejemål til kr. 2.610, idet vi med rationel drift og satsning på IT-løsninger har imødegået øgede omkostninger.

Omkostninger er overordnet holdt inden for budget og på flere poster mindsket.

Der er ingen væsentlige ændringer i varetagelsen af økonomistyringen. Boligorganisationen budgetterer som udgangspunkt konservativt med henblik på sikkerhed og stabilitet i budgetter og økonomi. Der er løbende budgetopfølgning på alle enheder med kvartalsvis afrapportering til bestyrelsen.

Afdelingerne:

Overskud og underskud forbliver i afdelinger og indgår i kommende års budgettering. Huslejestigninger vil dog være forventelige som følge af almindelig prisudvikling.

Årets resultater bliver opsamlet på resultatkonti til senere afvikling, se Figur 2.

Det fordrer også en indsats fra beboerne i form af øget respekt og ansvar for fællesskabet og de fælles goder, at udlejningen kan opretholdes på det nuværende høje plan uden lejetab og væsentlige tab på debitorer. Som beboer kan man bidrage positivt ved at tage ansvar og medvirke til at ens boligafdeling fremtræder i pæn stand. Det er sjovere og mere fornuftigt at anvende huslejekroner til forbedring af boliger og faciliteter fremfor til oprydning og håndtering af affald, fjernelse af graffiti og udbedring efter hærværk mm.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligehold er fra år 2017 til 2018 øget med tkr. 3.339, svarende til 18 %. Det er i overensstemmelse med de bagvedliggende 20-års budgetter.

Henlæggelser til fraflytning tilstræbes holdt stabilt beregnet som fraflytnings% x normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb). Henlæggelse til tab ved fraflytning tilstræbes på niveau med maksimalbeløbet.

Personale

Medarbejderstaben er stabil og vi oplever, at medarbejderne forbliver i boligorganisationen.

Ressourcerne er basalt set uændret, svarende til 11.2 fuldtidsansatte, fordelt med 5,7 medarbejdere i administration og 5,5 medarbejdere i driften.

Boligorganisationen fastholder princippet med ansættelse af unge studerende som studentermedhjælpere.

Det er et aktivt bidrag i bestræbelser på at udbyde relevante studiejobs i Odense. Vi har p.t. 4

studentermedhjælpere, hvor timetallet omtrent svarer til en fuldtidsansat, som er medregnet i førnævnte antal. Organisationens har sideløbende i flere tilfælde tilbudt praktikplads.

Fokus på teknologi og IT.

'Vi baserer vores virke på tekniske løsninger og edb'.

Vi ønsker at være mest muligt digitalt baseret. Det gør vi af hensyn til vores brugere, hvor vi baserer kommunikation og dokumenter på brug af medier, som de betragter som naturlige.

Vi vil gøre det nemt!

Vi har i flere år arbejdet på at mindske brugen af papir og at give mulighed for handling hurtigt. En af opgaverne er at skabe en tilgang, som er nem og ligetil for brugeren. Derved opnår vi handling og respons med væsentlig hurtigere reaktion og resultat.

Ny webside sat i drift maj 2018. Der er i tilknytning hertil igangsat projekt med selvbetjeningsløsninger via login for beboere. Det er bl.a. sket for at tilgodese krav i relation til persondataforordningen.

Vi søger bevidst at udnytte den omstændighed, at der genereres masser af digitale data som en følge af arbejdsprocesserne. På en baggrund kan vi opbygge systemer og rutiner, som kan håndtere og bruge oplysningerne i databasen til automatisering af opgaver.

Vi er opmærksomme på den udbredte brug af smartphones og tablets. Det er unikt i kraft af, at brugeren har mediet med sig. Det vil vi have for øje, når vi investerer og udvikler vores platform.

Vi forudser og er indstillet på en øget udgift til IT. Vi er opmærksomme på, at effektivisering i stor udstrækning også forudsætter investering.

Boligorganisationens effektivisering

Der er ensartede 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter, hvilket omfatter:

- En eventuel huslejeændring ses i forhold til og ønskes indenfor prisudvikling generelt
- Fastholdelse af praksis 'ingen fagedudsættelser' qua målrettet indsats
- Fokus på fuld udlejning og reaktion ved evt. tegn på risiko for tomgangsleje, bl.a. ved lejlighedsvis opdatering af statistik på fraflytninger og vurdering herpå.
- Opfølgning på servicekontrakter og indgåede aftaler
- Løbende udskiftning af energikrævende bygningsdele (ventilatorer, belysning mv.)
- Optimering af lejemål, eksempelvis omlægning af deleboliger til 2-værelses lejemål (RRK 2019)
- Igangværende proces mod anvendelse af CTS-styring

Dokumenterede effektiviseringstiltag fremgår af **Figur 4**.

Ale tiltag er led i bestræbelserne på at sikre effektiv drift – men også bedring af kundeoplevelsen. Tiltag er iværksat inden og helt uafhængig af aftalen mellem Regeringen, KL og BL.

Det er bestyrelsens opfattelse, at boligorganisationen langt hen ad vejen har været på forkant med udviklingen og udvist rettidig omhu.

Måltal i henhold til projekt 'Effektivisering af den almene sektor' bliver hvert år efter offentliggørelse bearbejdet og rensat for fejl, hvorefter måltal bliver analyseres for at forklare et evt. gab i forhold til bedste praksis. Herefter optræder det som punkt på møde i organisationsbestyrelsen.

Det er vigtigt at notere sig, at beregninger alene baserer sig på regnskabstal og økonomi.

Egenkontrol og økonomistyring

Boligorganisationens budgetter danner grundlag for aktivitet, tiltag og drift. Indhold og poster er vedtaget af respektive afdelingsbestyrelser og af hovedbestyrelsen.

Der er fastsat praksis således:

- Budgettering på månedsbasis på kontoniveau for samtlige enheder. Det sikrer en præcis opfølgning og styring tillige med indgående kendskab til de enkelte poster.
- Der budgetteres konservativt, eksempelvis uden indregning evt. byggesagshonorar, uden indregning af evt. afkast af midler i forvaltning.
- Budgetopfølgning ultimo kvartal (som minimum). Afrapportering til hovedbestyrelsen.
- Status og estimat for dispositionsfond (likviditet) bliver opdateret til bestyrelsesmøder.
- Oversigt over samtlige igangværende og planlagte opgaver og tiltag i afdelinger bliver som fast punkt gennemgået og kommenteret på samtlige møder i organisationsbestyrelsen.

Specifikke forhold med mulig økonomisk konsekvens

A Voldgiftssag:

Boligorganisationen har et efterspil med COWI A/S, som var totalrådgiver på Cortex Park, etape 1, ibrugtaget sept./okt. 2012. Forholdene er søgt løst ved forhandling, men uden resultat. Der er berammet voldgiftssag i juni 2019.

B Investering i IT:

Der er i 2018 investeret i webside og selvbetjeningsløsninger. Selvbetjeningsløsningerne forekommer p.t. ikke optimale. Der vil være fokus på, hvorvidt tjenesterne kan levere den lovede optimeringseffekt eller alternativt må afskrives.

C MGO-vindspærre:

Afd. 16 Cortex Park bliver håndteret i regi af Byggeskadefonden. Der vil være en egenbetaling på 5% af projektudgift til udskiftning af fugtsugende vindspærre.

D statslån forfalder til indfrielse:

En række afdelinger har afviklingsfrie 50-årige statslån som forfalder med virkning fra år 2022. Væsentligst er afd. 2 Rasmus Raskkollegiet med lån pålydende ca. kr. 24 mil.

Øvrige forhold i drift

Sideaktiviteter vil for sikring af rationel drift og konkurrencemæssig kostpris som udgangspunkt følge KBS 's praksis.

Forsikringsporteføljen bliver fra og med 2019 varetaget af mægler. Det er administrationens opfattelse, at vi derved opnår bedste dækning til bedste pris. Administrationen er opmærksom på, at billigste pris som resultat af udbud ikke er ensbetydende med bedste og mest rationelle løsning.

Boligorganisationen indkøb er søgt optimeret og placeret ved relevante leverandører.

Organisationsudvikling

Boligorganisationens beboermasse er unik og homogen, idet den består af unge mennesker under uddannelse. Beboermassen er karakteriseret ved kort bo tid (1½-2 år) og særdeles god digital forståelse.

Vi opererer med en arbejdsdeling, hvor afdelingsbestyrelser (beboere) fokuserer på de sociale elementer – altså det interpersonelle, at skabe et godt sted at bo – og boligorganisationen koncentrerer sig om al hardwaren som stilles til rådighed.

Årshjulet og samarbejdet indeholder

- Markvandring i afdelingen (besigtigelse og prioritering af midler og opgaver) marts/april
- Repræsentantskabsmøde april
- Planmøde (forberedelse af beboermøder) i august
- Beboermøder/afdelingsmøder i september
- Møder med afdelingsbestyrelser samlet, 2 gange årligt.

Det er en udfordring at bevare fokus og kontinuitet med den store udskiftning i beboermassen. Der er dog afdelinger, som med succes formår at håndtere udskiftningen af beboere (medlemmer af afdelingsbestyrelsen) og dermed opretholder et højt niveau af viden og ageren.

Et kig fremad

Normalvedtægterne er ændret bl.a. med henblik på at give mulighed for at digitalisere en række processer i relation til beboerdemokratiet. Eksempelvis digital afstemning i en periode på op til 7 dage efter beboermødet. Vi finder først tiltaget interessant og relevant, når der er mulighed for udelukkende at håndtere digitalt møde. Det er vores vurdering at investering i nyt og samtidigt opretholdelse af 2 sideløbende processer ikke er rationelt og værdiskabende – men dyrt.

Som boligorganisation oplever vi stigende krav om dokumentation for vores drift som tillige med øgede krav til sikkerhed og databeskyttelse mm gør det dyrere at administrere. De seneste 10 år har iværksatte digitale og operationelle tiltag honoreret stigende omkostninger, men det er usikkert om øgede omkostninger fortsat kan blive dækket af rationelle tiltag.

Generelt

Vi har brug for, at alle trækker på netværket og bidrager til at skabe positiv omtale af boligorganisationen. Udover positiv omtale, kan det skabe de fornødne kontakter, så vi kan komme i dialog med interessenter med henblik på et forretningsmæssigt samarbejde.

Bestyrelsen mener, at driften god og økonomien sund. De administrative rutiner og processer bliver fortsat optimeret i takt med at ny teknik vinder indpas. Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at vi er gearet til at imødekomme udfordringerne og løse de opgaver, som beboere og myndigheder mm forventer varetaget af en velfungerende boligorganisation.

April 2019
Bestyrelsen

Figur 1

Kollegieboligselskabet

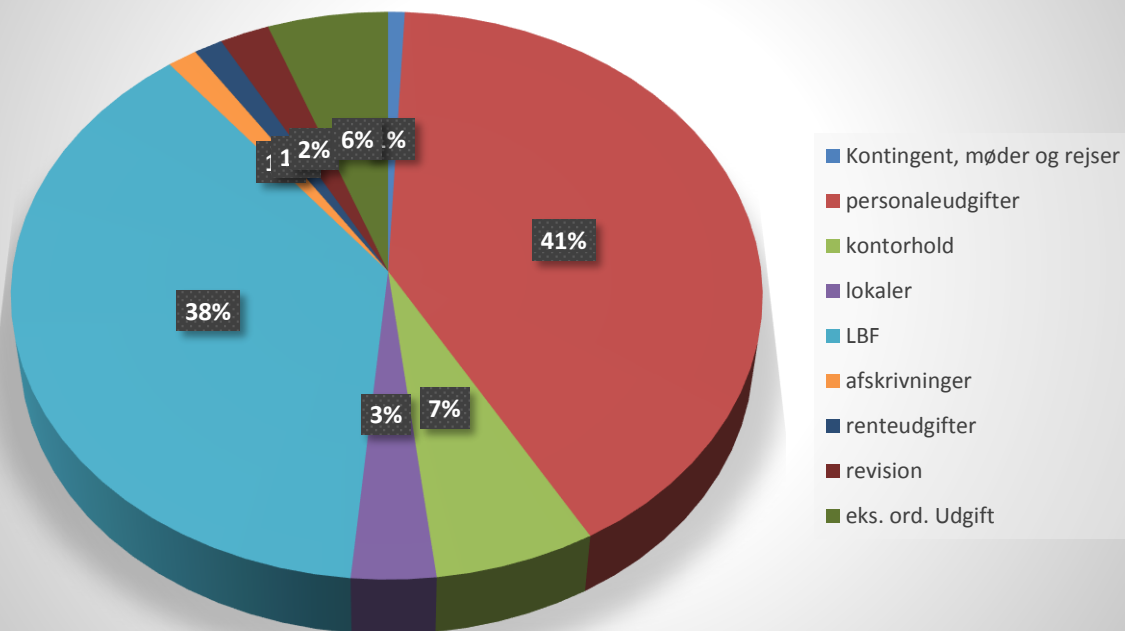
| Nøgletal 5 år | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultat | tkr. | 192 | 484 | 1.473 | 1.381 | 51 |
| Egenkapital | tkr. | 12.749 | 14.560 | 17.967 | 21.102 | 23.923 |
| Balance | tkr. | 42.958 | 45.404 | 54.549 | 60.809 | 66.071 |
| adm. honorar/lejemål | tkr. | 2.493 | 2.094 | 1.483 | 1.622 | 2.525 |

Figur2

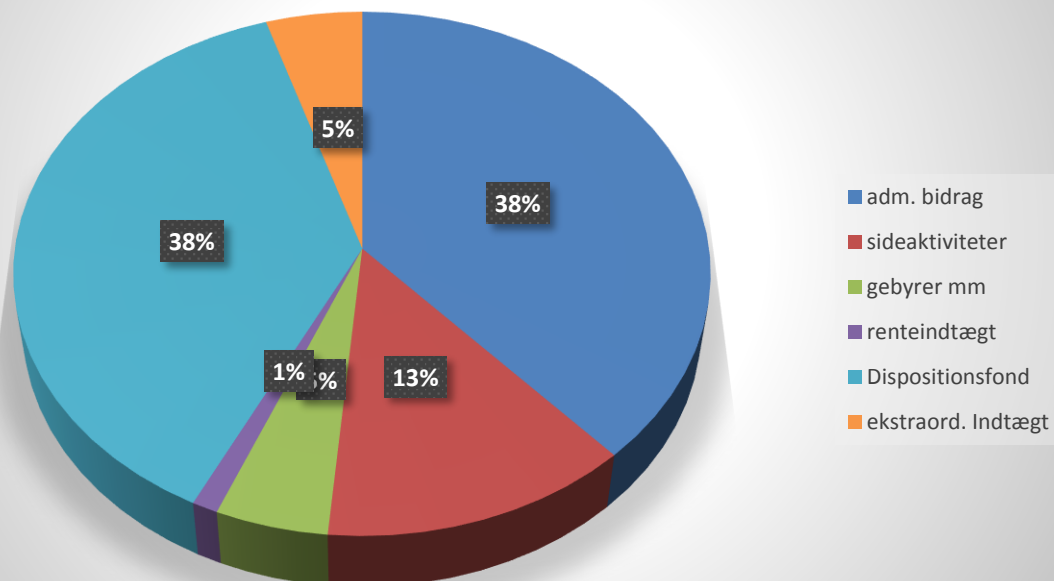
| Regnskab 2018 | | Kr. 1.000 | | | |
|---------------|----------------|-----------|----------|---------------|-------------|
| Afdelinger | | Lejemål | Resultat | Resultatkonto | Henlagt PPV |
| 2 | Rasmus Rask | 552 | 1.425 | 1.510 | 9.676 |
| 4 | JBW | 115 | 27 | 128 | 1.353 |
| 5 | Teknisk | 83 | 35 | 373 | 1.669 |
| 6 | Bredstedgade | 72 | 92 | 319 | 1.444 |
| 7 | Carl Nielsen | 36 | 57 | 188 | 888 |
| 8 | Pjentedam | 30 | 41 | 26 | 607 |
| 10 | Åløkke | 39 | 18 | 43 | 727 |
| 11 | Hans Tausen | 26 | 39 | 76 | 918 |
| 12 | Linde | 42 | 69 | 221 | 1.216 |
| 13 | Slotsgade | 29 | 24 | 177 | 349 |
| 14 | Blangstedgaard | 35 | 37 | 82 | 723 |
| 15 | Tornbjerg | 48 | 54 | 177 | 537 |
| 16 | Cortex Park | 197 | 98 | 1.651 | 1.995 |

Figur 3

Kollegieboligselskabet udgifter år 2018



Kollegieboligselskabet indtægter år 2018



Figur 4

Dokumenterede tiltag effektivisering

- Organisering af ejendomsfunktionærer til én enhed og ændring af fysiske kontortider (2008)
- Fastlæggelse af arbejdsområder og udmøntning af ansvarsområder (2008)
- Digitale beboerarkiver (2009) og al korrespondance på e-mail
- Digitale syn, inkl. elektronisk rekvisition og aut. fakturagenkendelse (2010)
- Udbud og indførelse af fjernaflæste varmemålere (2012)
- Intern udarbejdelse af varmeregnskaber (papirløst)
- Digital korrespondance, eksempelvis fraflytningsrapporter med aut. vedhæftning af bilag.
- Digital signatur via Penneo og NemID
- Service med aut. SMS på udvalgte hændelser
- Udlicitering af vedligeholdelse af grønne område (2016)
- Udlicitering af vinterberedskab (2016)
- Salg af sideaktivitet (maler), med samtidigt udbud af opgaverne og indgåelse af 4-årig aftale (2018)
- Centralisering af indkøb (eksempelvis Bolind)
- En række administrative opgaver er flyttet fra ejendomsfunktionærer til administrationen (planlægning af syn, udlevering af nøgler, telefoniske henvendelser mm.)
- Kapitalforvaltning via Alm. Brand med fokus på opretholdelse af porteføljen (mindske risiko) (2013)
- Forsikringsportefølje via mægler (2019) udviser besparelse med samtidigt bedre vilkår

Effektivitetsberegning på regnskab 2017, jfr. aftale mellem regering BL og KL, ses nedenfor. Der er sammenlignet med landstal. Beregninger er udgifter kr. pr. m².

Besparelspotentiale for afdelinger (benchmark: Land) kr. pr. m²

Beregning år 2017

| LBF nr. | Afdelingsnavn | Stamdata | Faktiske driftsudg. | | Besparelspotent. |
|---------|-------------------------|----------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| | | | kr./m ² | Modelberegnet | kr./m ² |
| | | Antal m ² | | | |
| 0972001 | Pjentedamsgadekollegiet | 1.178 | 445 | 454 | -9 |
| 0972002 | Rasmus Raskkollegiet | 13.857 | 572 | 455 | 117 |
| 0972003 | Bredstedgadekollegiet | 1.709 | 368 | 455 | -87 |
| 0972004 | Lindekollegiet | 1.750 | 361 | 435 | -74 |
| 0972005 | Slotsgadekollegiet | 1.240 | 337 | 454 | -117 |
| 0972006 | Hans Tausenkollegiet | 1.276 | 369 | 455 | -86 |
| 0972007 | Carl Nielsen Kollegiet | 1.247 | 377 | 454 | -77 |
| 0972008 | Blangstedgårdkollegiet | 1.360 | 368 | 454 | -86 |
| 0972009 | Tornbjergkollegiet | 1.543 | 345 | 452 | -107 |
| 0972010 | Åløkkekollegiet | 1.440 | 340 | 412 | -72 |
| 0972011 | Munke Mose Park | 3.933 | 321 | 432 | -111 |
| 0972012 | J.B. Winsløvkollegiet | 5.038 | 289 | 286 | 3 |
| 0972016 | Cortex Park (Campus) | 9.850 | 214 | 267 | -53 |

KBS alle afdelinger samlet gennemsnit år 2017

Faktiske udgifter pr. m² kr. 383

Modelberegnete kr. 454

Potentiel besparelse kr. -71