

Beretning 2023

Kollegieboligselskabet



Kollegieboligselskabet

Cortex Park 18A

5230 Odense M

Kollegieboligselskabet

Beretning for regnskabsåret 2022

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 5 møder samt deltaget i det årlige repræsentantskabsmøde. Referat fra møderne er offentliggjort på boligorganisationens webside, www.kollegieboligselskabet.dk.

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 tæt på opfyldt i år 2022. Tab foranlediget af tomgang er minimalt på trods af en nedgang i antallet af studerende i Odense.

Der opføres kontinuerligt et væsentlig antal nye boliger i Odense. Det påvirker udlejningssituationen derhen, at der skal gøres en større indsats for at få udlejet boliger i enkelte af afdelingerne. Det er dog indtil videre vurderingen, at tomgangshusleje bliver holdt på et acceptabelt minimalt niveau.

Økonomi

Regnskabet for selskabet udviser et resultat på kr. 212.358, hvilket tilføres arbejdskapitalen. Regnskaberne for afdelingerne udviser hovedsageligt forventede resultater til den positive side. I afdelingen, hvor der er større underskud for 2022, er det grundet uforudsete udgifter på primært forsikringsager og uventet vedligeholdelse. Oversigt over resultater for afdelingerne ses i bilag 1, og oversigt over resultater for boligselskabet samt administrationshonorar ses i bilag 2.

Medarbejdere

Teknisk chef Tina Sand Hansen valgte i foråret 2022 at søge andre udfordringer. Fra 1. juni 2022 blev Torben Simonsen ansat som ny teknisk chef. Bestyrelsen ser frem til samarbejdet med Torben så den positive udvikling i Kollegieboligselskabet samt bygningernes stand kan bevares og løbende forbedres. Endvidere at varmemestrene har en synlig og dygtig leder.

Socialt ansvar

I 2022 har Kollegieboligselskabet valgt at fokusere på at vi også bør tage et større socialt ansvar samt fremtidssikre vores branche. Vi har på den baggrund valgt at ansætte en medarbejder i fleksjob som varmemester, en medarbejder i administrationen samt en kontorelev og også taget en praktikant ind. Samtidig har vi fastholdt målsætningen om at have studentermedhjælpere på kontoret, for netop at understøtte at der skal være meningsfulde studiejob til dem der vælger at Odense er deres studieby. I Kollegieboligselskabet ser vi det som helt naturligt at bidrage til samfundet qua at samfundet støtter op om os som et alment boligselskab. Uanset hvordan man er ansat i Kollegieboligselskabet er man som medarbejder en værdsat del af Kollegieboligselskabet og en del af vores fællesskab.

Ekstern administration

I Kollegieboligselskabet har vi dygtige medarbejdere og på den baggrund har vi opbygget en effektiv og skalerbar administration. Mange af de opgaver vi har, har vi effektiviseret på en måde så det ikke er afgørende om vi har 1200 eller 2000 boliger. Med afsæt i det har vi for mange år siden valgt at tage ekstern administration ind af primært boliger til studerende. Dette giver en større volumen der kommer vores almene boliger til gavn.

I 2022 har vi budt velkommen til boliger på Toftevej, Østerbro samt Christiansgade. Samlet set er det små 200 boliger ekstra vi har budt velkommen til.

Energipriser

Vores boliger ligger i Odense og vi nyder dermed godt af at Fjernvarme Fyn ikke har ændret på prisen i 2022, og ej heller i 2023, hvilket betyder, at vores beboere er sikret opvarmning af deres bolig til en meget fornuftig lav pris. For en del år siden er der besluttet at vi indkøber el på løbende langtidskontrakt, og dermed sikrer os mod prisudsving. Det har vi nydt godt af i 2022, da vores elpris da har ligget på cirka 2 kr. pr. kWh inkl. alt. Forventningen til 2023 har været en elpris inkl. alt på 3 kr. inkl. alt, men indtil videre er prisen på under 2 kr. inkl. alt, hvilket skyldes at en del af den faktiske el er indkøbt for op til 5 år siden, så usikkerheden har været omkring systemprisen, som vi efter anbefaling fra Energi Fyn har valgt ikke at fastlåse. Dette har udmøntet sig i en elpris der pt. er lavere end sidste år inkl. alt.

Digital tilgang

Kollegieboligselskabet har til stadighed en digital tilgang til håndtering af administration. Vi ønsker at være så langt fremme som muligt på de områder, hvor det giver værdi for både boligselskabet og beboerne. Kollegieboligselskabet tænker altid de digitale løsninger ind. Kollegieboligselskabet fortsætter arbejdet med digitale løsninger i 2023.

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 fogedudsættelser' 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, antal ansøgere på portalen og vurdering herpå.
- Opfølgning på servicekontrakter og indgåede aftaler
- Skærpet tilsyn med arbejde udført af eksterne, dokumentation heraf
- Rekvisitioner skal indeholde overslag på pris
- Løbende udskiftning af energikrævende bygningsdele (ventilatorer, belysning mv.)
- Optimering af lejemål, eksempelvis omlægning af deleboliger til 2-værelses lejemål (RRK 2019)
- Projekter og tiltag dokumenteres f.s.v.a. økonomi, effekt og finansiering
- Igangværende proces mod anvendelse af CTS-styring

Dokumenterede effektiviseringstiltag fremgår af bilag 3.

Alle 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 analyseret 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.
- 30-årige PPV-budgetter

Specifikke forhold med mulig økonomisk konsekvens

- 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. I 2023 er bestyrelsesweb opsagt da det ikke har indfriet forventningerne. Det giver en besparelse i selskabet i løbet af 2023 på kr. 30.000,-
- 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. Projektet er afsluttet år 2022. Udgiften er posteret over henlæggelser via PPV budget og blev noget mindre end først antaget.
- 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. Der er indgået afdragsordning med Staten, hvilket er en hensigtsmæssig løsning, da dette sparer afdelingen for renter og bidragsats som er en del af et realkreditlån.

Øvrige forhold i drift

Sideaktiviteter skal for at sikre en rationel drift og konkurrencemæssig kostpris som udgangspunkt følge KBS 's administrative praksis.

Forsikringsporteføljen er 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.

Boligorganisationens indkøb er søgt optimeret og placeret ved relevante leverandører. Indkøb skal som udgangspunkt ske via portaler og med levering.

Beboerdemokrati

I Kollegieboligselskabet værdsætter vi beboerdemokratiet og ønsker at understøtte det aktivt. Dette har desværre været svært i 2022 grundet udskiftninger i medarbejderstaben i 2021. Dette vil bestyrelsen gerne beklage, men har en ambition om at det bliver langt bedre i 2023, når der er kommet mere ro på.

På afdelingsmøderne i september 2022 blev der igen i alle afdelinger valgt afdelingsbestyrelser. En stor ros til beboerne for dette engagement – det må meget gerne fortsætte her i 2023, da beboerdemokratiet netop er vores store styrke som alment boligselskab.

Marts 2023
Bestyrelsen

Bilag 1

Resultater regnskab 2022

	Underskud	Overskud	Budget - omsætning	%-afvigelse
Kollegieboligselskabet		212.358	8.497.202	2,50
Afd. 2 Rasmus Rask		790.322	15.947.058	4,96
Afd. 4 J.B. Winsløw		55.221	4.214.275	1,31
Afd. 5. Munke Mose Park		94.567	3.341.809	2,83
Afd. 6 Bredstedgade		26.459	1.762.820	1,50
Afd. 7 Carl Nielsen	21.202		1.452.160	-1,46
Afd. 8 Pjentedam		32.745	1.125.650	2,91
Afd. 10 Åløkke	87.723		1.729.215	-5,07
Afd. 11 Hans Tausen		65.094	1.352.958	4,81
Afd. 12 Linde	21.848		1.594.570	-1,37
Afd. 13 Slotsgade		31.244	1.063.765	2,94
Afd. 14 Blangstedgård	2.695		1.614.515	-0,17
Afd. 15 Tornbjerg		39.169	1.334.980	2,93
Afd. 16 Cortex Park	38.822		8.300.645	-0,47
Samlet gennemsnit	172.290	1.347.179	53.331.622	2,20

Bilag 2

Kollegieboligselskabet

Nøgletal 5 år		2018	2019	2020	2021	2022
Resultat	tkr.	51	3.681	-14	171	212
Egenkapital	tkr.	23.923	27.758	28.882	30.121	31.521
Balance	tkr.	66.071	71.105	70.700	73.592	78.942
adm. honorar/lejemål	tkr.	2.525	2.521	2.895	2.847	2.688

Bilag 3

Eksempler på dokumenterede tiltag effektivisering

- Organisering af ejendomsfunktionærer til én enhed, nedlæggelse af kontor og ændring af fysiske kontortider (2008)
- Fastlæggelse af arbejdsområder, funktionsplaner 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 aut. fraflytningsafregning med aut. vedhæftning af bilag.
- Digital signatur via Penneo og NemID
- Service med aut. SMS/e-mail 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 og levering (eksempelvis Bolind)
- En række administrative opgaver er flyttet fra ejendomsfunktionærer til administrationen (planlægning af syn, udlevering af nøgler, telefoniske henvendelser mm.)
- Kapitalforvaltning via Sydbank med fokus på opretholdelse af porteføljen (mindske risiko) (2013)
- Forsikringsportefølje via mægler (2019) udviser besparelse med samtidigt bedre vilkår
- Selvbetjening og henvendelsessystem via personligt login (2018...)
- Automatisering af flytteafregninger (2020)
- Digitale p-tilladelser (2022)
- Automatisk tilmelding af beboere med individuelle elmålere til el-leverandør (2020)
- Automatisk genkendelse af udenlandske indbetalinger (2018)