

Kollegieboligselskabet

Beretning for året 2017/2018

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 4 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 stor efterspørgsel efter boliger til studerende. Vi anser mål om fuld udlejning for opfyldt i år 2017.

Vi forventer, at år 2018/2019 bliver af samme karakter. Det til trods for nybyggeri og ibrugtagning af flere ungdomsboliger og en mulig stagnering i antallet af studerende. Vi vurderer, at prisniveau, service og trygge forhold i den almene sektor er attraktivt for de studerende.

Fokus på økonomi.

Nøgletal for boligorganisationen:

- Årets resultat, overskud tkr. 1.381
- Saldo arbejdskapital tkr. 7.142
- Saldo dispositionsfond tkr. 13.960
- Værdipapirer og bankindestående tkr. 51.371
- Balance aktiver/passiver tkr. 60.810
- Beregnet nettoadministrationshonorar på lejemål, kr. 1.609,-

Se 5 års nøgletal i Figur 1.

Årets resultat er tillagt arbejdskapitalen.

Resultatet er primært foranlediget af honorar for byggesag hidrørende fra nybyggeri i Cortex Park med tkr. 0,776. Der har ikke været andre væsentlige engangsindtægter i år 2017.

Finansielle poster har været præget af meget lave renter. Afkastet har været på 1 %. Afdelingerne og boligorganisationen får alle del i afkastet i overensstemmelse med lovgivning herom. Kapitalforvaltning sker i samarbejde med Alm. Brand.

Lønomskostninger er reguleret i henhold til overenskomster med knapt 2 %. Lønudgifter er vores væsentligste udgiftspost. Administrationsbidraget fra afdelingerne er alligevel fastholdt uændret gennem flere år, idet vi med rationel drift og satsning på IT-løsninger har imødegået de øgede omkostninger.

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

Boligorganisationen har et efterspil med COWI A/S, som var totalrådgiver på Cortex Park, etape 1. Forholdene er søgt løst ved forhandling, men uden resultat. Der er nu igangværende voldgiftssag.

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, så 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.

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

- En eventuel huslejeændring ses i forhold til og holdes indenfor prisudvikling generelt
- Fastholdelse af praksis 'ingen fogedudsættelser' qua målrettet indsats
- Virksomhedsoverdragelse af håndværkerafdeling år 2018 og udlicitering af maleropgaver/fracflytning
- Fokus på fuld udlejning og reagere på evt. tegn på risiko for tomgangsleje, bl.a. ved frekventiel opdatering af statistik på fracflytninger og vurdering herpå.
- Opfølgning på servicekontrakter og indgåede aftaler
- Boligorganisationen har i 2016 udliciteret vedligeholdelse af grønne områder samt dele af vinterberedskabet.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligehold er fra år 2016 til 2017 øget med tkr. 3019, svarende til 19 %.

Det er i overensstemmelse med de bagvedliggende 20-års budgetter.

Henlæggelse pr. lejemålsenhed i afdeling 13 og 15 er nu på lavt niveau grundet investeringer i år 2017. Tilsvarende lavt niveau i afdeling 16 skyldes, at afdelingen er opført i henholdsvis 2012 og 2016.

Henlæggelser til fracflytning tilstræbes holdt stabilt beregnet som fracflytnings% x normalstandsættelsesbeløb (NI-beløb). Henlæggelse til tab ved fracflytning 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 'marken'. Boligorganisationen fastholder princippet med ansættelse af unge studerende som 'studentervedhjælpere'. Det er et aktivt bidrag i bestræbelser på at udbyde relevante studiejobs i Odense. Vi har p.t. 4 studentervedhjælpere, hvor timetallet omtrent svarer til en fuldtidsansat, som er medregnet i førnævnte antal.

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, at mindske mængden af affald, 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.

Vores tilgang betyder, at vi meget hurtigt kan foretage ændringer og indføre automatiske rutiner til gavn for beboere og medarbejdere.

Vi tror på, at det har værdi for brugerne, at vi kan samarbejde helt uafhængig af postadresser, fysiske dokumenter og faste ekspeditionstider.

Vi gør det også af hensyn til vores medarbejdere. Målet er ikke tekniske løsninger på bekostning af personlige ressourcer, men et middel til at skabe bedre, mere spændende og effektive arbejdsvilkår for vores ansatte. Teknikken har til mål at sikre processer og data samtidigt med, at vi fjerner manuelle rutiner.

Det har værdi, når ejendomsfunktionæren med sine værktøjer har afsluttet et fraflytningssyn, når han forlader lejemålet. Der er ingen efterfølgende opgave med udfyldelse af og fremsendelse af rekvisitioner til håndværkere mm. Samtidigt er resultatet registreret og oplysninger er tilgængelige for alle i organisationen.

Det har værdi for administrationen, at dokumentationen er at finde digitalt. Og det har værdi for ansøgere, beboere og fraflyttere at få leveret information og dokumenter på en facon, så man nemt kan besvare og gemme information.

Vi ser værdi i at anvende digitale medier som Facebook. Vores erfaring er, at budskaber spredes hurtigt, at der skabes dialog, at vi får respons og at der deles viden. Vi opfordrer derfor alle beboere i en afdeling til at blive medlem af den pågældende afdelings Facebook-gruppe.

Boligorganisationen har i 2017 investeret i og implementeret digitale underskrifter via Penneo og NemID, investeret i og implementeret Secure-mail (krypteret).

Ale tiltag er led i bestræbelserne på at sikre effektiv drift – men også bedring af kundeoplevelsen.

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.

Et kig fremad

Kommunernes Landsforening, folketinget og Boligselskabernes Landsforening har indgået aftale om, at den almene sektor skal finde besparelser på kr. 1.5 mia. indtil år 2020. Det skal ske gennem effektivisering og meningen er, at nedbringe huslejen og den deraf afledte kommunale boligstøtte.

Kollegieboligselskabet var først i Odense med digitalisering og har høstet gevinst heraf siden år 2009 i form af uændret administrationsbidrag og dokumenteret proces. Det nye tiltag retter sig primært mod bygningsdrift, vedligeholdelse og indkøb. Det er bestyrelsens opfattelse, at boligorganisationen langt hen ad vejen har været på forkant med udviklingen og udvist rettidig omhu.

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.

EU's persondataforordning skærper krav til håndtering af persondata. Boligorganisationen er i gang med en væsentlig og en nødvendig opgave. Boligorganisationens drift vil blive belastet af udgifter til IT og brug af personalemæssige ressourcer til dokumentation og synliggørelse af vores ageren.

Som led i fortsat udvikling investerer vi i ny webside med anderledes mulighed for selvbetjening og større sikkerhed i kommunikation med lejere. Investeringen støtter op om en række udfordringer som følge af skærpet persondatalov.

Generelt

Der er 'digital disruption' omkring os. Etablering af forretningskoncepter baseret på digitale løsninger, involvering af brugere og leverandører/servicepartnere og produkter/ydelser.

Vi vil også gerne finde nye veje og vil appellere til beboere, ansøgere, leverandører og samarbejdspartnere om at tilkendegive, hvad man finder interessant og hvad man har brug for. Med de rette input kan vi finde nye veje.

Dette er tidligere nævnt i beretninger og vi gentager her. 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 2018
Bestyrelsen

Figur 1.

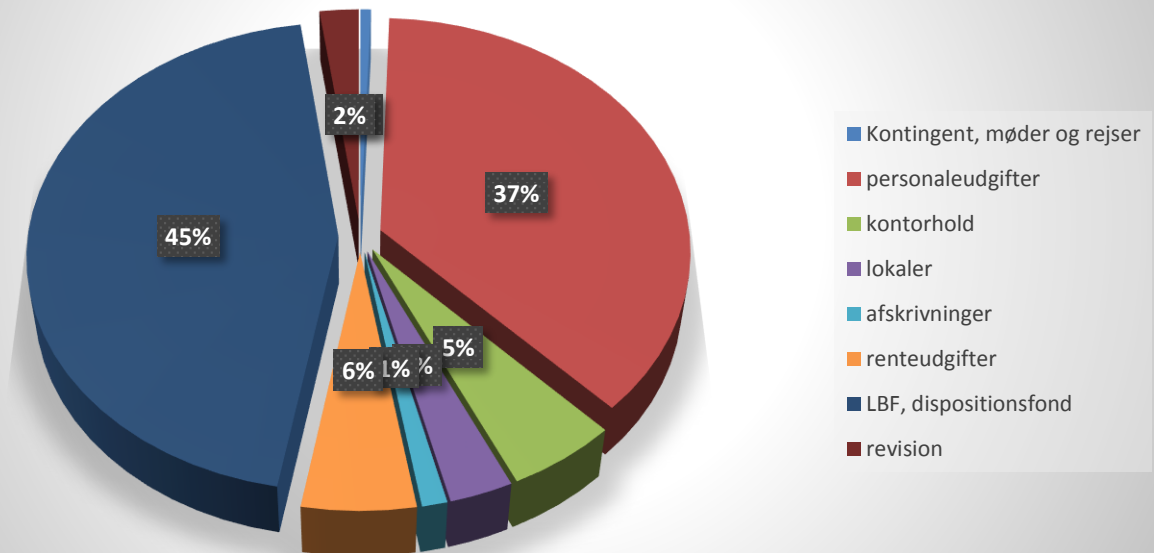
Kollegieboligselskabet

Nøgletal 5 år		2013	2014	2015	2016	2017
Resultat	tkr.	496	192	484	1.473	1.381
Egenkapital	tkr.	11.032	12.749	14.560	17.967	21.102
Balance	tkr.	41.314	42.958	45.404	54.549	60.809
adm. honorar/lejemål	kr.	2.195	2.493	2.094	1.483	1.609

Figur2.

Regnskab 2017		Lejemål	Resultat	Resultatkonto	Henlagt PPV
Afdelinger					
2	Rasmus Rask	552	208.036	257.062	7.909.466
4	JBW	115	14.287	223.863	1.014.081
5	Teknisk	83	146.914	539.844	1.545.914
6	Bredstedgade	72	93.742	293.309	1.348.669
7	Carl Nielsen	36	35.395	179.331	770.694
8	Pjentedam	30	37.539	83.711	522.107
10	Åløkke	39	6.244	33.761	615.733
11	Hans Tausen	26	28.709	40.828	1.453.956
12	Linde	42	77.435	190.596	1.189.577
13	Slotsgade	29	37.729	210.336	277.199
14	Blangstedgaard	35	17.667	57.624	439.346
15	Tornbjerg	48	21.580	173.587	270.046
16	Cortex Park	197	7.955	1.722.096	1.406.467

Kollegieboligselskabet udgifter år 2017



Kollegieboligselskabet indtægter år 2017

