

Beretning 2023

Kollegieboligselskabet



Kollegieboligselskabet

Cortex Park 18A

5230 Odense M

Kollegieboligselskabet

Beretning for regnskabsåret 2023

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 opnået resultater væsentligt over forventning 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 2023. 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. 103.224, hvilket tilføres arbejdskapitalen. Regnskaberne for afdelingerne udviser alle ekstraordinært høje positive resultater. Resultaterne i afdelingerne kan primært tilskrives, at udgift til el er blevet væsentligt mindre end budgetteret, samt at der har været indløb af positive renter som ej heller var budgetteret. Oversigt over resultater for afdelingerne ses i bilag 1, og oversigt over resultater for boligselskabet samt administrationshonorar ses i bilag 2.

50-års jubilæum

I december 2023 fejrede vi vores 50-års jubilæum. Vi valgte at invitere alle beboere til koncert på Posten her i Odense. Arrangementet bød på Gobs samt mad og drikke. Fra de deltagende beboere har vi kun hørt positive tilbagemeldinger.

Fusion med Boligselskabet Kristiansdal

I marts 2024 har begge organisationsbestyrelser godkendt at indlede en fusionsproces, så Kristiansdal og Kollegieboligselskabet bliver til et boligselskab med virkning fra 1. januar 2025. Skridtet er taget, da vi begge er boligorganisationer med mindre administrationer. Dette er udfordrende ved sygdom og ferie. Derudover skal vi fremover kunne tiltrække kvalificerede medarbejdere og have ressourcer til at håndtere fremtidens udfordringer omkring klima, energi, byggeprojekter, IT, AI mv. Vi må bare konstatere, at sammen vil vi være stærkere. Der er jobgaranti til alle medarbejdere, da vi ikke har indledt processen som en spareøvelse. Processen er en åben gennemsigtig proces og løber henover slut forår og sommer 2024. Forventeligt er der ekstraordinære møder i repræsentantskaberne i efteråret 2024, hvor en fusion kan godkendes af de respektive repræsentantskaber.

Medarbejdere og socialt ansvar

I Kollegieboligselskabet tager vi socialt ansvar og ønsker at fremtids sikre vores branche. Dette påbegyndte vi i 2022 med ansættelse af en medarbejder i fleksjob som varmemester og en i fleksjob i administrationen. Derudover også en kontorelev i administrationen samt en finansbachelor som praktikant. Vi er fortsat positive i forhold til at have fleksjobbere som medarbejdere og har på den baggrund valgt at ansætte en fleksjobber til kommunikation i 2023. Vi har også fortsat finansbachelorstuderende, og vi har et mål om at have en i praktik i hvert efterårsemester, samt at de pågældende ansættes som studentermedhjælpere både før og efter praktikforløbet. Det giver dem som studerende et godt indblik i branchen samt os som boligselskab kvalificeret arbejdskraft – også på sigt. Vi fortsætter også med at have studentermedhjælpere, der tager en lang videregående uddannelse, da det ligeledes er til stor gavn for begge parter.

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 2023 har vi budt velkommen til fuld administration af Mærskgården, 83 ældreboliger fordelt på to sammenhængende afdelinger på Tåsinge. Det giver utrolig god mening, da vi har systemer, der kan håndtere den specielle konstruktion som Mærskgården er.

Energipriser

Energipriserne er ikke steget så meget som forventet og frygtet, hvilket har bidraget til positive resultater. Vi kan også stadig mærke effekten af, at vi har en indkøbsaftale på el, hvor forbrugene løbende købes ind over 5 år. For en del år siden er det besluttet, at vi indkøber el på løbende langtidskontrakt, og dermed sikrer os mod prisudsving. Det har vi nydt godt af i 2023, da vores elpris da har ligget på under 2 kr. pr. kWh inkl. alt. Forventningen til 2024 har været en elpris inkl. alt på 3 kr. inkl. alt, men indtil videre er prisen på omkring 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. Vi forventer på den baggrund også fornuftige resultater i vores afdelinger i 2024.

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 2024.

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
- Rekvitioner 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.

Management letter 2023

Management letter for 2023 er gennemgået sammen med organisationsbestyrelsen på mødet i april 2024. De rejste udfordringer er velkendte og er svært håndterbare i en organisation, der ikke omfatter flere medarbejdere end vi har i Kollegieboligselskabet. Et helt praktisk aspekt er også, at det er nødvendigt at have et kreditkort tilknyttet virksomheden af hensyn til en praktisk dagligdag med diverse abonnementer online.

Egenkontrol og økonomistyring

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

- Fusion med Kristiansdal
 - Ved en fusion vil der være en mængde udgifter til integration af to kulturer, samkøring af to it-systemer og udgifter til rebranding af to selskaber som et. Hovedparten af udgifterne realiseres først fra 2025 og frem. I 2024 vil der være udgifter til rådgivning omkring fusionen herunder fra BL og revisor, for at afdække eventuelle økonomiske ubalancer.
- 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.
- 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.

På afdelingsmøderne i september 2023 blev der igen i alle afdelinger valgt afdelingsbestyrelser. En stor ros til beboerne for dette engagement – det må meget gerne fortsætte her i 2024, da beboerdemokratiet netop er vores store styrke som alment boligselskab.

Bestyrelsen

Bilag 1

Resultater regnskab 2023

	Underskud	Overskud	Budget - omsætning	%-afvigelse
Kollegieboligselskabet		103.224	5.474.790	1,89
Afd. 2 Rasmus Rask		1.836.030	16.496.663	11,13
Afd. 4 J.B. Winsløw		343.148	4.437.114	7,73
Afd. 5. Munke Mose Park		298.278	3.465.597	8,61
Afd. 6 Bredstedgade		260.555	1.871.933	13,92
Afd. 7 Carl Nielsen		246.192	1.522.300	16,17
Afd. 8 Pjentedam		66.519	1.165.326	5,71
Afd. 10 Åløkke		204.423	1.833.048	11,15
Afd. 11 Hans Tausen		209.176	1.425.344	14,68
Afd. 12 Linde		197.686	1.629.038	12,14
Afd. 13 Slotsgade		184.843	1.161.844	15,91
Afd. 14 Blangstedgård		84.435	1.614.515	5,23
Afd. 15 Tornbjerg		162.986	1.391.247	11,72
Afd. 16 Cortex Park		396.933	8.504.478	4,67
Samlet gennemsnit		4.594.428	51.993.237	8,84

Bilag 2

Kollegieboligselskabet

Nøgletal 5 år		2019	2020	2021	2022	2023
Resultat	tkr.	3.681	-14	171	212	113
Egenkapital	tkr.	27.758	28.882	30.121	31.521	33.011
Balance	tkr.	71.105	70.700	73.592	78.942	89.778
adm. honorar/lejemål	tkr.	2.521	2.895	2.847	2.688	3.124

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)