

Beretning 2019

# Kollegieboligselskabet



Kollegieboligselskabet

Cortex Park 18A

5230 Odense M

# Kollegieboligselskabet

## Beretning for regnskabsåret 2019

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

Vi har oplevet fornuftig efterspørgsel efter boliger til studerende. Vi anser mål om fuld udlejning for opfyldt i år 2019. Tab foranlediget af tomgang er minimalt.

Der er opført et væsentlig antal nye boliger i Odense og der kommer stadig nye til. Mange af allerede opførte og planlagte boliger er i størrelse og type, som kan tiltrække unge studerende, dog fortrinsvis par. Et større udbud af boliger påvirker udlejningssituationen. Der er mere at vælge imellem, det er nemmere at få en bolig og således også nemmere at flytte.

Det er indtil videre et faktum, at privat opførte boliger er væsentligt dyrere end almene boliger, hvilket kan begrænse effekten af det øgede udbud. Vi vurderer, at prisniveau, service og trygge forhold i den almene sektor er attraktivt for de studerende. Men vi oplever et faldende antal ansøgere på vores portal studiebolig-odense.dk, hvilket i kombination med øget udbud og mulig prisjustering af priser for privat udlejning kan få konsekvenser for udlejningen. Vi kan risikere lejetab i helt anden størrelsesorden end foregående år. Lejetab vil belaste boligorganisationens dispositionsfond, så vi er opmærksomme og vil om nødvendigt søge tiltag, som kan understøtte udlejning.

### Fokus på økonomi.

Nøgletal for boligorganisationen:

- Årets resultat, overskud tkr. 3.681
- Saldo arbejdskapital tkr. 4.902
- Saldo dispositionsfond tkr. 22.858
- Værdipapirer og bankindestående tkr. 62.739
- Balance aktiver/passiver tkr. 71.105
- Beregnet nettoadministrationshonorar på lejemål, kr. 2.521

### Se 5 års nøgletal i Figur 1.

Årets resultat er tillagt arbejdskapitalen.

Der har være engangsindtægter i form af byggesagshonorar på tkr. 250 og fra forlig i voldgiftssagen mod COWI. Beløbet relaterende til forliget er som nettobeløb efter omkostninger videreført til dispositionsfonden.

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. 2,25 %. Lønudgifter er vores væsentligste udgiftspost. Omkostninger er overordnet holdt inden for budget og på flere poster mindsket. Det er foranlediget af rationelle rutiner og processer sammen med udbredt anvendelse af IT. Vi forudser stigende udgifter til teknik og IT på bekostning af andre poster i budgettet. Det er vores forventning, at vi med samme aktivitetsniveau kan fastholde et uændret administrationsbidrag.

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.

Økonomi følger i stor udstrækning de aftalte budgetter.

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 niveau 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.

Boligorganisationen retsforfølger fraflyttere med gæld og indbringer dem for fogedretten. Det er forbundet med væsentlige omkostninger, som ikke i alle tilfælde står mål med resultatet. Ikke desto mindre ønsker vi at fastholde vores praksis også af præventive årsager. Hertil kommer, at sagerne bliver genoptaget inden for forældelsesfristen på 10 år.

Lovgivning har fastsat et maksimum for en afdelings betaling til egne tab på fraflyttere. Tab ud over maksimum skal dækkes af dispositionsfonden.

Det er bestyrelsens vurdering, at det ikke er problematisk, hvis tabene holder sig på senere års niveau

De samlede henlæggelser til planlagt vedligehold andrager ultimo 2019 tkr. 23.627

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

Henlæggelser til fraflytning tilstræbes holdt stabilt beregnet som  $\text{fraflytnings\%} \times \text{normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb)}$ . 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 11.5 fuldtidsansatte, fordelt med 6 medarbejdere i administration og 5,5 medarbejdere i driften.

Boligorganisationen fastholder princippet med ansættelse af unge studerende som studentermedhjælper.

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

studentermedhjælper, 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 IT'.

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.

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 og mere spændende arbejdsvilkår for vores ansatte. Teknikken har til mål at sikre processer og data samtidigt med, at vi fjerner manuelle rutiner.

Vi har i 2019 intensiveret projekt med selvbetjeningsløsninger via login for beboere. Det er bl.a. sket for at tilgodese krav i relation til persondataforordningen. Mulighederne er fortsat begrænsede, men vil blive udbygget. Beboere har adgang til egne data og mulighed for at opdatere personlige oplysninger. Mest benyttet er funktionen med henvendelser og kommunikation med ejendomsfunktionærer og administrationen.

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 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.

#### **B 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.

#### **C 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 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.

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.

#### **FN's 17 verdensmål**

Kollegieboligselskabet har fokus på FN's verdensmål for bæredygtig udvikling. Vi forsøger at bidrage på områder, hvor vi rent faktisk kan gøre noget. Eksempelvis:



##### **Kvalitetsuddannelse**

- Vi har mere end 10 års tradition/politik for at tilbyde seriøse studiejobs til unge under uddannelse. Udover fornuftige arbejdsvilkår får de unge anvendelig erhvervs erfaring,
- Vi har tilbudt og tilbyder fortsat praktikplads, når vi har mulighed og ressourcer.



##### **Bæredygtig energi**

- Al terrænbelysninger og belysning i fællesarealer skiftet til lavenergi, enten som lysrør eller LED
- Hovedpart af bad- og køkkenbelysning er med LED eller lysrør
- Boksventilatorer er under udskiftning til mere energivenlige anlæg/motorer skiftes til nyere modeller med lavere energiforbrug
- Cirkulationspumper i alle afdelinger er skiftet til modulerende energivenlige pumper
- Varmestyringsanlæg er udskiftet i alle afdelinger
- Der er investeret i CTS-anlæg i foreløbig 5 afdelinger for optimering af energistyring

- Vi har år 2018 investeret i solcelleanlæg på vores største afdeling. Anlægget leverer ca. 17 % af forbruget i afdeling med 510 lejemaal.
- Forsøg med varmevekslere på varmtvandsanlæg indikerer mulig besparelse til opvarmning og vil blive taget i betragtning ved kommende udskiftning af ældre beholdere



#### Anstændige Jobs og økonomisk vækst

- Vi opererer på baggrund af overenskomster
- Vi har tiltrådt aftale med kommunen som skal modvirke social dumping
- Vi har grøn smiley fra Arbejdstilsynet
- 5 statements i vores personalehåndbog skal medvirke til at skabe meningsfyldte jobs
- Vi satser IT og digitalisering. Ikke for at mindske jobbud, men bl. a. for at skabe effektive meningsfyldte arbejdsrutiner.



#### Ansvarligt forbrug og produktion

- Fællesvaskerier er opgraderet med nyere energivenlige vaskemaskiner i tiden op til 2020
- Forsøg med koncentreret sæbe indikerer mindre vandforbrug og mindre udledning af spildstoffer og vil blive fulgt op. Ændring af vaskemidler vil desuden skåne varmemestre for tunge løft.
- Vi anvender svanemærket sæbe
- Vores politik fraskriver brug af sprøjtemidler
- Implementering af ny affaldsordning og indretning af affaldsløsninger får fokus på at skabe mulighed for, at beboerne kan sortere affald, så størst mulige andel kan genanvendes
- Udskiftningsdele skal opfylde kvalitetskrav og have tilstrækkelig lang forventet levetid
- I en række afdelinger med fælles varme er forbrug synliggjort i form af forbrugsregnskab baseret på graddage og periode for bo tid. Meningen er at skabe mere opmærksomhed på forbrug og lave økonomisk kobling til den enkelte beboer.

### **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.

Marts 2020  
Bestyrelsen

**Figur 1**

**Kollegieboligselskabet**

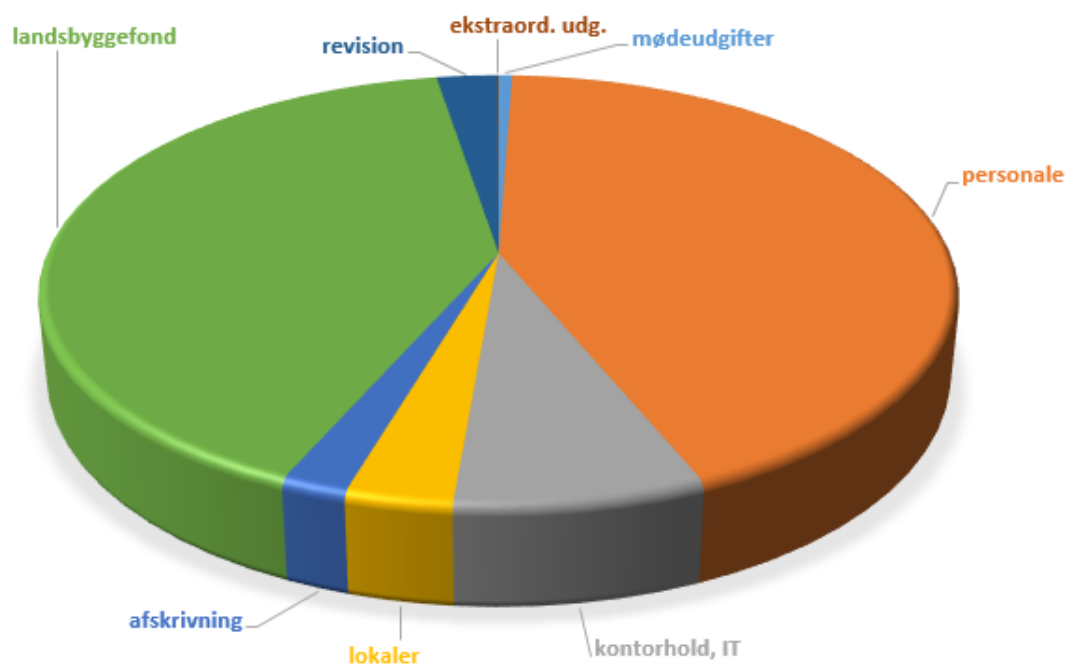
Nøgletal 5 år		2015	2016	2017	2018	2019
Resultat	tkr.	484	1.473	1.381	51	<b>3.681</b>
Egenkapital	tkr.	14.450	17.967	21.102	23.923	<b>27.758</b>
Balance	tkr.	45.404	54.549	60.809	66.071	<b>71.105</b>
adm. honorar/lejemål	tkr.	2.094	1.483	1.622	2.525	<b>2.521</b>

**Figur2**

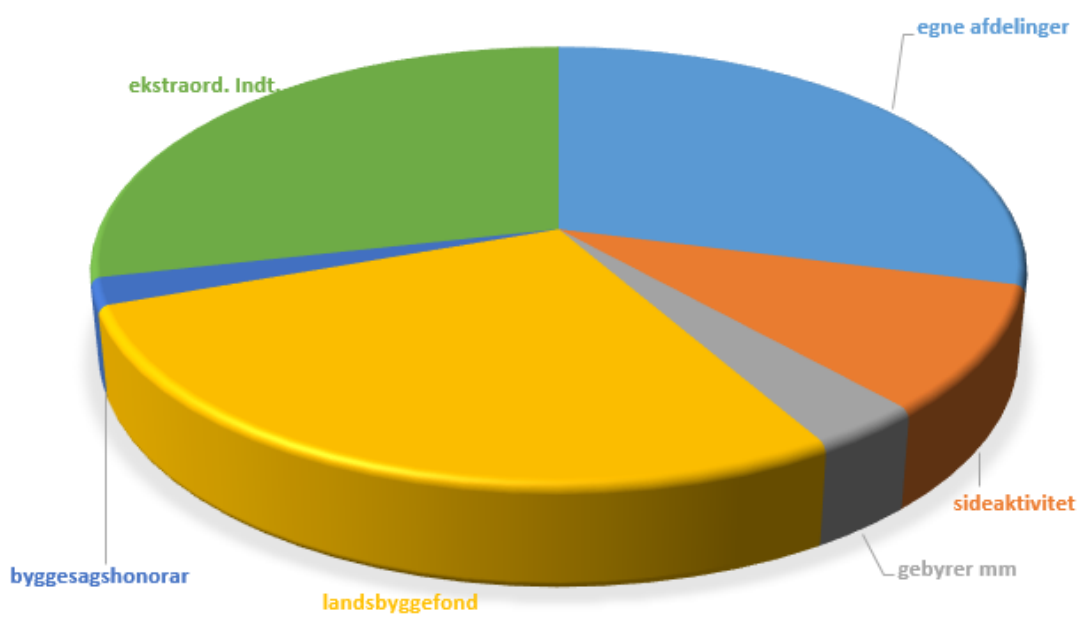
Regnskab 2019		Kr. 1.000			
Afdelinger		Lejemål	Resultat	Resultatkonto	Henlagt PPV
2	Rasmus Rask	517	3.049	526	7.833
4	JBW	115	82	159	2.047
5	Teknisk	83	56	292	2.113
6	Bredstedgade	72	80	324	1.591
7	Carl Nielsen	36	65	210	1.206
8	Pjentedam	30	11	26	686
10	Åløkke	39	-29	-60	943
11	Hans Tausen	26	103	167	1.255
12	Linde	42	566	221	1.499
13	Slotsgade	29	66	177	441
14	Blangstedgaard	35	-70	-3	541
15	Tornbjerg	48	80	215	890
16	Cortex Park	197	114	1.610	2.582

**Figur 3**

## REGNSKAB 2019 UDGIFTER



## REGNSKAB 2019 INDTÆGTER



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 2018, jfr. aftale mellem regering BL og KL, ses nedenfor.  
(Tal baseret på regnskab 2019 er først tilgængelige medio år 2020)

Der er sammenlignet med landstal. Beregninger er udgifter kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Besparelsespotentiale for afdelinger (benchmark: Land) kr. pr. m<sup>2</sup>

#### Beregning år 2018

LBF nr.	Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudg		Besparelsespotent.
			kr./m <sup>2</sup>	Modelberegnet	kr./m <sup>2</sup>
		Antal m <sup>2</sup>			
0972001	Pjentedamsgadekollegiet	1.178	520	462	-57
0972002	Rasmus Raskkollegiet	13.857	597	462	135
0972003	Bredstedgadekollegiet	1.709	397	462	-65
0972004	Lindekollegiet	1.750	386	443	-76
0972005	Slotsgadekollegiet	1.240	381	462	-182
0972006	Hans Tausenkollegiet	1.276	399	462	-64
0972007	Carl Nielsen Kollegiet	1.247	426	462	-37
0972008	Blangstedgårdkollegiet	1.360	397	462	-66
0972009	Tornbjergkollegiet	1.543	353	460	-109
0972010	Åløkkekollegiet	1.440	388	419	-75
0972011	Munke Mose Park	3.933	349	440	-91
0972012	J.B. Winsløvkollegiet	5.038	297	294	2
0972016	Cortex Park (Campus)	9.850	219	275	-57

KBS alle afdelinger samlet gennemsnit år 2018

Faktiske udgifter pr. m<sup>2</sup> kr. 406

Modelberegnete kr. 462

Potentiel besparelse kr. -57