

Beretning 2022

Kollegieboligselskabet



Kollegieboligselskabet

Cortex Park 18A

5230 Odense M

Kollegieboligselskabet

Beretning for regnskabsåret 2021

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 4 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 opfyldt i år 2021. Tab foranlediget af tomgang er minimalt på trods af Covid-19 og en væsentlig nedgang af internationale studerende.

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. 177.083, hvilket tilføres arbejdskapitalen. Regnskaberne for afdelingerne udviser hovedsageligt forventede resultater til den positive side. I afdelingen, hvor der er større underskud for 2021, er det grundet uforudsete udgifter samt regulering vedrørende tidligere år. Oversigt over resultater for afdelingerne ses i bilag 1, og oversigt over resultater for boligselskabet samt administrationshonorar ses i bilag 2.

Covid-19

Covid-19 har også i 2021 påvirket driften af Kollegieboligselskabet. Der skal lyde en stor tak til alle medarbejderne for at være parat til hurtig omstilling, når det har været påkrævet. Dagligdagen har i de fleste tider været som næsten normalt – dog med færre sociale arrangementer. Covid-19 har også påvirket varmemestrenes arbejde, da både ind- og fraflytningssyn har været afholdt – dog med fokus på at mindske smittespredning.

Direktørskifte

I foråret 2021 meddelte Peter Kjærsgaard, at han ønskede at nyde sit otium fra 1. juli 2021. Det satte gang i en ansættelsesproces, hvor valget faldt på tidligere udlejningschef Henning Blume Islund. Henning tiltrådte som ny direktør pr. 1. juli 2021.

Bestyrelsen vil gerne sige tak for det store engagement, som Peter har lagt i Kollegieboligselskabet siden sin tiltrædelse i 2004, hvor han sammen med fremsynede medarbejdere har transformeret Kollegieboligselskabet til det digitale boligselskab, det er i dag. Endvidere har Peter med sin store økonomiske indsigt ført Kollegieboligselskabet ind i økonomisk smult vande.

Bestyrelsen ser frem til et spændende samarbejde med Henning, med fortsat fokus på økonomisk stabil drift og udvikling af Kollegieboligselskabet med IT og beboerdemokrati som omdrejningspunkt.

Medarbejdere

Teknisk chef Ib Christensen valgte at gå på velfortjent pension i foråret 2021 efter mange års tro tjeneste, hvor Kollegieboligselskabet har nydt godt af Ibs enormt store viden og fokus på detaljer. Bestyrelsen siger tak for Ibs store engagement gennem mange år. Stafetten blev overdraget til Tina, som blev ansat fra 1. december 2020. Bestyrelsen ser frem til samarbejdet med Tina med fortsat fokus på en engageret tilgang til afdelingsbestyrelserne samt løsningsorienteret fokus på bygningsdrift og det gode samarbejde med varmemestrene.

Pr. 31. december 2021 gik Gitte Lai Hansen på efterløn efter mange års tro tjeneste i økonomiafdelingen. Tak for at have bidraget til udviklingen af Kollegieboligselskabet, så den daglige økonomi bare er kørt på skinner. Som efterfølgere til Gitte og Henning blev Lotte og Mathias ansat pr. 1. november 2021, således er der medarbejdere til at videreføre de mange opgaver.

En så stor naturlig udskiftning af medarbejdere på kontoret har selvfølgelig påvirket dagligdagen. Bestyrelsen siger en stor tak til alle medarbejderne for at tage godt imod de nye ansigter, samt bære over med at der har været opgaver, der har hængt lidt. Bestyrelsen vil også gerne beklage overfor afdelingsbestyrelserne, at der ikke har kunne ydes den helt forventede service.

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. I 2021 er fysiske parkeringskort afskaffet i de fem afdelinger, hvor de fandtes og erstattet af en digital løsning, hvortil data udveksles automatisk fra administrationssystemet. Kollegieboligselskabet fortsætter arbejdet med digitale løsninger i 2022.

Formandsskifte

I december 2021 meddelte Leif Jensen, at han fratræder som formand for Kollegieboligselskabet, da han også skal til at nyde sit velfortjente otium. Bestyrelsen takker Leif for lang og tro tjeneste, hvor han har været en værdsat sparringspartner for både ledelsen og bestyrelsen. Leif har i kraft af sit virke som områdechef for Teknisk Service på SDU et unikt indblik i de studerendes verden samt uddannelsesverdenen. Indsigter som Kollegieboligselskabet har nydt godt af gennem Leifs virke som formand for Kollegieboligselskabets bestyrelse.

SDU har udpeget Henrik Mørkenborg som nyt medlem af bestyrelsen for Kollegieboligselskabet. Henrik blev på bestyrelsens møde i december uden modkandidater valgt som formand for Kollegieboligselskabets bestyrelse. Bestyrelsen og ledelsen ser frem til at samarbejde med Henrik og benytte hans store tekniske viden og viden om uddannelsesmiljøet og de unge studerendes udfordringer. Henrik er nyudnævnt områdechef for teknisk service på SDU.

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
- Requisitioner 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
- Udskiftning af varmtvandsbeholdere i mange afdelinger i 2021 for at energioptimere

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 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.
- 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.
- 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 bliver afsluttet år 2021. Der er ikke hensat til udgiften, som bliver en postering i balancen.
- 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. Finansiering er drøftet med realkreditinstitut og overordnede linjer af er aftalt.

Øvrige forhold i drift

Sideaktiviteter skal for at sikre en rationel drift og konkurrencemæssig kostpris som udgangspunkt følge KBS' 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 2021 grundet de store naturlige udskiftninger i medarbejderstaben. Dette vil bestyrelsen gerne beklage, men har en ambition om at det bliver langt bedre i 2022, når der er kommet lidt ro på.

På afdelingsmøderne i september 2021 blev der igen i alle afdelinger valgt afdelingsbestyrelser. En stor ros til beboerne for dette engagement – det må meget gerne fortsætte her i 2022, da beboerdemokratiet netop er vores store styrke som alment boligselskab.

Bilag 1

Resultater regnskab 2021

	Overskud	Underskud
Kollegieboligselskabet	177.083	
Afd. 2 Rasmus Rask	1.271.399	
Afd. 4 J.B. Winsløw		7.709
Afd. 5. Munke Mose Park	38.791	
Afd. 6 Bredstedgade	22.827	
Afd. 7 Carl Nielsen	41.195	
Afd. 8 Pjentedam	8.177	
Afd. 10 Åløkke	34.176	
Afd. 11 Hans Tausen	71.295	
Afd. 12 Linde		8.926
Afd. 13 Slotsgade	19.476	
Afd. 14 Blangstedgård	57.085	
Afd. 15 Tornbjerg	17.762	
Afd. 16 Cortex Park		265.039

Bilag 2

Kollegieboligselskabet

Nøgletal 5 år		2017	2018	2019	2020	2021
Resultat	tkr.	1.381	51	3681	-14	171
Egenkapital	tkr.	21.102	23.923	27.758	28.882	30.121
Balance	tkr.	60.809	66.071	71.105	70.700	73.592
adm. honorar/lejemål	tkr.	1.622	2.525	2.521	2.895	2.847

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)