

Integration i ejendomsadministrationen

Situationen i dag er, at der kræves specialsoftware til løsning af ejendomsadministratorens daglige arbejde

Af direktør, civ.ing. Erik Brandt, EBC products

En administrator, der enten ønsker at etablere en ny ejendomsadministration eller ønsker at modernisere en eksisterende administration, må sikre sig at det softwareprodukt, han vælger, har de nødvendige faciliteter til at kunne kommunikere med omverdenen.

I denne artikel skal der udelukkende fokuseres på kommunikationen med eksterne systemer. Det vil sige løsning af opgaver, hvor administrator skal levere data til et andet system eller modtage data fra et andet system. Et eksternt system defineres her som et system, der ligger uden for virksomheden. Da administrator ikke har indflydelse på eksterne systemer, er det vigtigt at han sikrer sig, at administrationssystemet – det interne system – kan præstere den nødvendige automation. Man kan populært sige, at det interne system skal kende de systemer, der skal udveksles data med.

Enhver ejendomsadministrator er bekendt med at opkræve husleje, lave forsyningsregnskaber, gennemføre betalinger, indberette oplysninger til BBR-registeret samt mange andre opgaver, der har det til fælles, at der skal produceres data, der skal sendes ud af huset, eller at der skal modtages data udefra. Når der etableres tekniske løsninger til varetagelse af dataudveksling, taler man om integration imellem systemer. Fx er der i ejendomsadministrationen integration til varmemfirmaet, når administrators system automatisk kan levere oplysninger om betalte a conto varmebidrag på maskinel form til varmemfirmaet og modtage oplysninger om reguleringsbeløb på maskinel form til automatisk registrering. Fordelene er oplagte:

- Ingen manuel behandling af data
- Ingen risiko for fejlregistrering

Der findes stadigvæk administrationskontorer, hvor størstedelen af dataudvekslingen foregår manuelt. Selv om der er installeret PC-udstyr, indskrænker brugen af dette sig til anvendelsen af et generelt økonomisystem til udarbejdelse af finansregnskaber, et tekstbehandlingsprogram til brevskrivning og et regnearksprogram til budgetopstillinger. Med standardsoftware kan man imidlertid ikke effektivisere en ejendomsadministration. Situationen i dag er, at der kræves specialsoftware til løsning af ejendomsadministratorens daglige arbejde. Kvaliteten af softwareprodukter til ejendomsadministration kan måles på

- Graden af effektivitet ved afvikling af interne opgaver.
- Graden af effektivitet ved kommunikation med eksterne systemer.

Ideen med at lave tekniske løsninger for dataudveksling imellem systemer er lige så gammel som systemerne selv. Data, der sendes fra et system til et andet, sendes i form af en datafil. En beskrivelse af snitfladen imellem to systemer er sammen med regler for kommunikationen udgangspunktet for etableringen af dataudvekslingen. Da hele dataudvekslingsprocessen er meget teknisk betonet, må administrator sikre sig, at det administrationssystem, som han vælger, er forsynet med en enkel brugerflade.

Husleje

Huslejeopkrævning og -betaling er en hovedfunktion i ejendomsadministrationen. Der har igennem tiderne været mange eksterne systemer at vælge imellem. Her nævnes eksempelvis

PTG

Postens TotalGiro formidler betaling til modtagerens girokonto. Administrators system skal generere alle opkrævningsdata. PTG returnerer herefter betalingsdata, som skal kunne registreres automatisk hos administrator.

PBS totalsystem

Pengeinstitutternes Betalingservice formidler betaling til modtagerens bankkonto. Administrators system skal generere alle opkrævningsdata. PBS returnerer herefter betalingsdata, som skal kunne registreres automatisk hos administrator. For administrator har det ingen betydning, hvorvidt den enkelte lejer er tilmeldt betalingservice.

PBS basissystem

Pengeinstitutternes Betalingservice formidler betaling til modtagerens bankkonto for de lejere, der er tilmeldt betalingservice. Administrators system skal generere opkrævningsdata til PBS. Administrator skal udskrive fælles indbetalingskort til lejere, der ikke er tilmeldt betalingservice. PBS returnerer betalingsdata, for de lejere, der er tilmeldt betalingservice. Betalingsdata skal kunne registreres automatisk hos administrator.

Pengeinstitutter

Pengeinstitutter returnerer betalingsdata for lejere, der ikke er tilmeldt betalingservice. Betalingsdata skal kunne registreres automatisk hos administrator.

PBS tilbyder endvidere en række informationssystemer, som med fordel kan understøttes af det interne system: tilmelding/ afmelding til betalingservice, ændring af PBS nummer, debitor gruppenummer og lejers kundenummer samt stopordre for opkrævningsdata, der fejlagtigt er sendt til PBS. Administrator kan benytte det af PBS leverede MAILBOX-program til udveksling af datafiler.

Forsyningsregnskaber

Varme- og vandregnskaber er et andet område, der involverer eksterne systemer. Her kan det eksempelvis være Clorius, Brunata eller Varmekontrol, der står for registreringen af forbruget. For alle varme/vandfirmaer gælder, at administrators system skal generere data, der viser lejernes betalte a conto beløb og den periode, de har beboet lejemålet. Firmaerne returnerer herefter størrelsen af reguleringsbeløbet, som skal kunne registreres automatisk hos administrator.

Vaskerier

Nogle steder vil der være indgået aftale om, at afregningen for brug på vaskeri skal foregå sammen med huslejeopkrævningen. Eksempelvis kan vaskerisystemerne Miele og VaskeriTeknik generere afregningsdata. Det interne system skal altså kunne håndtere disse data og sikre, at beløbene indgår i en kommende opkrævning.

On-line banking

Her taler vi om betalinger, der initieres af administrators kreditorsystem. Forbindelsen til banken etableres med et kommunikations- og registreringsprogram, som leveres af banken. I programmet kan betalingerne registreres og sendes videre til banken, som formidler betalingerne. Forbindelsen mellem administrators system og banksystemet foregår lokalt, idet data fra det interne system overføres til det af administrator installerede on-line bankingsystem. En importfunktion i bankprogrammet sørger for den automatiske registrering af betalingerne. Såfremt det interne system ikke har integration til banksystemet, skal den enkelte betaling registreres manuelt heri.

Administrator kan forvente integration til følgende banker via on-line banking: Unibank/Nordea (Unitel), Danske Bank (Den Danske Banks Teleservice), Jyske Bank (Jyske Netbank Erhverv), BEC Bankens Erhvervssystem (Bankernes EDB Central) med ialt 31 pengeinstitutter, BankData (Online banking) med ialt 25 pengeinstitutter og SDC Sparekassernes Datacentral (KaSel).

BBR

Når administrator skal indberette huslejeoplysninger til Bygge- og Boligregisteret, skal oplysningerne kunne udtrækkes automatisk fra det interne system og placeres i det registreringsprogram, som bliver udsendt af BBR. Såfremt det interne system ikke har integration til registreringsprogrammet, skal oplysningerne registreres manuelt heri.

Boligsikring

I situationer hvor kommune og administrator aftaler at boligsikring/boligyldelse skal indgå i afregningen for husleje, vil kommunen kunne stille beløbsstørrelserne til rådighed på maskinel form. Disse data skal da kunne registreres automatisk i det interne system.

Landsbyggefonden

I forbindelse med almennyttige boligselskabers obligatoriske indberetning af regnskaber til Landsbyggefonden er det af betydning, at det interne system har den nødvendige integration til byggefondens system, hvilket her betyder, at de færdige regnskaber kan udtrækkes fra det interne system og automatisk registreres i Boligorganisationernes & Landsbyggefondens Indberetnings-System (BLIS).

Økonomisystemer

Under dette punkt tænkes på de behov, der måtte være for bogføring i systemer, som ligger uden for administrators eget system. Der er her principielt tale om dobbeltbogføring, hvor samme bilag skal bogføres både i det interne og eksterne system. Listen over integrationsmuligheder er lang. Her skal blot nævnes Kommunedatas økonomisystem, diverse versioner af Concorde og diverse versioner af Navision. Princippet i integrationen er, at det interne system udtrækker bilagene og organiserer dem sådan, at de automatisk kan indlæses i en kassekladde i det eksterne bogholderi.

Udviklingen inden for integration

De ændringer, der vil forekomme i integrationen mellem det interne system og de eksterne systemer, vil hovedsageligt være i kommunikationsformen. Mens dataudveksling oprindeligt var på edb-mediet magnetbånd og senere på diskette, er denne form blevet afløst af modemforbindelsen, hvorover datafilerne sendes. I dag er indgangen til mange af de eksterne systemer flyttet ud på administrators edb-anlæg, således at den fysiske kobling mellem det interne og det eksterne system finder sted på brugerens PC. Det eksterne system har overtaget modemforbindelsen. Den kommende udvikling vil bestå i, at det eksterne system efterhånden vil benytte internettet som kommunikationslinie. Da internettet i dag må anses for at være kendt af alle, vil man se at forbindelsen til eksterne systemer efterhånden vil blive flyttet over på applikationer på internettet.

Ser vi på de opgaver, der varetages af de eksterne systemer, kan vi konstatere, at et system til ejendomsadministration kun kan eksistere på markedet, hvis det kan leve op til kravet om integration. Det må forventes, at der til stadighed vil dukke nye opgaver op, hvor administrator skal sende eller modtage information. Administrator må da have en tilsvarende forventning om, at softwareleverandøren kan levere de nødvendige løsninger, når behovet opstår, ligesom softwareleverandøren selvfølgelig skal kunne vedligeholde de eksisterende løsninger som følge af den udvikling, der sker i de eksterne systemer.

Et eksempel på det er EBC products, der med softwareproduktet STRATO® til ejendomsadministration igennem alle årene har tilbudt et bredt spektrum af integrationsmuligheder, der har medført oparbejdelsen af en omfattende knowhow og erfaring.