

Årsberetning 2018
for
Boligforeningen Kunstnerbyen

Økonomi pr. 31/12 2018

Boligforeningen har i 2018 et underskud på 12.210 kr., der skyldes mindre indtægter end budgetteret.

Balancen udgør 1.063.604 kr.

Dispositionsfonden udgør 678.689 kr. og er i løbet af året tilført de pligtmæssige bidrag fra afdelingen samt ydelser fra udamortiserede opførelseslån. 40 % af de pligtmæssige bidrag og to tredjedele af de udamortiserede lån indbetales til Landsbyggefonden. 60 % af de pligtmæssige bidrag sættes ind på Boligorganisationens konto for egen trækningsret i Landsbyggefonden og en tredjedel af de udamortiserede lån tilgår Boligorganisationens dispositionsfond.

Arbejdskapitalen er negativ med beløbet 12.067 kr.

Egenkapitalen er øget med 84.444 kr. og udgør herefter 668.072 kr.

Boligforeningens afdeling

Kunstnerbyen

Afdelingen har i 2018 et overskud på 84.219 kr., der primært skyldes mindre administrationsudgifter ifm skift til ny administrator

Afdelingens husleje blev pr. 1/1 2018 med 32 kr. m²/år og udgør gennemsnitligt 745,20 kr. m² årligt.

Udøvet økonomistyring

Finansiell styring

Egenkapitalen udgør 63 % af aktiverne. Dispositionsfondens disponible del udgør 16.156 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at kravet til likvide midler pr. lejemålsenhed er opnået og afdelingen derfor ikke skal bidrage til dispositionsfonden før den likvide del er under 5.700 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er påbegyndt henlæggelse til arbejdskapitalen, der udgør -54 kr. pr. lejemålsenhed.

For yderligere styrkelse af likviditeten, vil der være fokus på at øge arbejdskapitalen i form af større bidrag fra afdelingen samt en forøgelse af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, således at henlæggelsen over en 4-årig periode ligger omkring 200 kr. pr. m². Beslutning herom træffes på kommende budgetforhandlingsmøde.

Der er udarbejdet driftsbudget for boligforeningens afdeling og for boligforeningen. Hvert år ved budgetternes fremlæggelse og godkendelse af boligforeningens bestyrelse er de faktiske udgifter for året sammenholdt budgetteringen, så der med rettidig omhu kan ageres i tilfælde af væsentlige afvigelser.

Kapacitetsstyring

Administrationens ressourcer vurderes løbende i forhold til produktivitet og effektivitet. Det tilstræbes at kapaciteten tilpasses det aktivitetsniveau, der forventes i fremtiden.

De digitale redskaber øges. Ud over de allerede implementerede digitale redskaber for beboere og boligsøgende som er digital signatur for lejekontrakt, tillæg lejekontrakt, forlig, referater, aftaler om individuelle forbedringsarbejder o.l. kan MobilePay anvendes til betaling af fx husleje m.m. Via hjemmesiden kan opskrivning foretages og både opskrivnings- og opnoteringsgebyr betales der fra. Der igangsat endnu et digitalt element, der omfatter forbrugsregnskaber til beboerne.

Boligforeningen omfatter kun én afdeling og muligheden for fælles drift er umiddelbart ikke til stede inden for egne rækker.

Aktivitetsstyring

I Administrationen er der indført digital signatur på alle områder, hvor dette lovmæssigt er muligt. Der er en løbende aktivitet på dette område for at udvikle de administrative ydelser, der bedst muligt opfylder beboernes behov.

Ledelsesinformation

Der er ikke udarbejdet opgørelse over ressourceforbrug. Ved implementering af det ny lønsystem er projektet TimeMap påbegyndt. Et digitalt system for tids- og opgavestyring, der i det kommende år bliver effektueret på alle afdelinger med ansatte, der er administreret af Almenbo inkl. Almenbo selv.

Skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder foreligger og gennemgås årligt. Samtlige skriftlige forretningsgange er revideret således, at disse tydeliggør driftsbekendtgørelsens krav om sparsommelighed og samtidig er af et sådant omfang, at en udefrakommende person ville kunne træde ind på driftsområdet i forbindelse med et medarbejderskift.

På afdelingsniveau er der udarbejdet en langsigtet udgiftsplanlægning i forhold til de opretningsarbejder og renoveringsarbejder som vurderes udført over en 20-årig periode.

Der er endnu ikke udarbejdet en strategi for mål og langsigtede opgaver for boligforeningen.

Boligforeningen har pt ikke identificeret væsentlige risici.

Egenkontrol

Almenbo starter administration af Boligforeningen 1. maj 2018 og har siden i samarbejde med bestyrelsen indarbejdet nødvendige arbejder i langtidsbudgettet og foreslået en gennemgribende energirenovering af afdelingen.

Effektivitetstal

Den almene sektor skal som helhed effektivisere driften med 1,5 mia. kr. frem mod 2020.

Boligforeningens effektivitetstal er er vedhæftet.

Mål for fremtiden

Hvert år debatteres der mål for afdelingens udgifter og hvilke indsatser der kan gøres for til stadighed at have attraktive boliger, der fremstår tidssvarende både ud- og indvendig.

Afdelingens opførelsesår og beliggenhed taget i betragtning ligger huslejen på et niveau, der er konkurrencedygtigt.

Det er målet at holde husleje i ave ved årlige vurderinger af driftsudgifterne, hvor det tilsigtes at reducere udgifterne gennem effektivisering og sparsommelighed.